

**Tribunale di Caltanissetta**

*Sezione Esecuzioni Immobiliari*



Oggetto	<b>Esecuzione Immobiliare iscritta a ruolo nel R.G. al n°6/2022</b>	
	Promossa da	
	Nei confronti di	

Giudice Esecuzione	Dott.ssa E. Rita Difrancesco
Esperto Tecnico	Dott.ssa Arch. Fiorella Formica

**Relazione di consulenza tecnica**

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c



**INDICE:**

1. Individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento .....	1
2. Controllo dei documenti di cui all'articolo 567 nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento .....	5
3. Titolarità del bene .....	6
4. Esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli .....	
5. Accertamento del regime patrimoniale dell'esecutato .....	
6. Formazione dei Lotti con indicazione delle quote oggetto di pignoramento. ....	8
7. Analisi della legittimità urbanistica della situazione catastale .....	
8. Stato detentivo del bene. ....	9
9. Scelta del criterio di stima e stima del bene:.....	11
10. Analisi dell'immobile ai fini della certificazione energetica: .....	12
Allegati: .....	14



### Premessa:

La sottoscritta Arch. Fiorella Formica, con studio in Via Don Minzoni 140 - 93100 - Caltanissetta (CL), email [arch.fiorellaformica@hotmail.it](mailto:arch.fiorellaformica@hotmail.it), PEC [fiorella.formica@archiworldpec.it](mailto:fiorella.formica@archiworldpec.it), Tel. 348 9180718, è stata nominata Esperto Tecnico nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto dal G.E. Dott.ssa R. Ester Difrancesco, prestando giuramento il 13.09.2021, ed accettando l'incarico di rispondere ai quesiti.

### 1. Individuazione e descrizione degli immobili oggetto di pignoramento:

Gli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

**Bene 1** locale artigianale (coordinate geografiche: 37,405013 N; 13,483424 E), identificato catastalmente al Foglio 23, Particella 521, Subalterno 2, categoria C/3, consistenza 131 mq, sito in Contrada Guida, piano terra e piano rialzato;

**Bene 2** abitazione (coordinate geografiche: 37,410166 N; 13,494403E), identificato catastalmente al Foglio 25, Particella 394 graffata alla 395 Subalterno 2, categoria A/4, consistenza 5,5 vani, sito in Via Vincenzo Florio n. 13, piano terra, piano primo e piano sottotetto.

### Descrizione degli immobili :

**Il bene 1** è sito in Contrada Guida del Comune di Vallelunga Pratameno, e fa parte di un edificio costruito nella seconda metà degli anni '90, costituito da un corpo di fabbrica caratterizzato da più unità immobiliari, aventi differenti proprietari, di cui solamente una parte è oggetto di esecuzione.

L'immobile si configura con un locale artigianale la cui struttura è caratterizzata da un sistema intelaiato di travi e pilastri, chiusi da pareti di tamponamento in forati. Esternamente la struttura è lasciata allo stato grezzo e pertanto i prospetti non risultano rifiniti, ma sono muniti di infissi in alluminio.

L'intero immobile si trova all'interno di una corte, delimitata da un'area recintata, il cui accesso è garantito da un cancello, il quale ad oggi rappresenta anche l'unico accesso all'altra proprietà, alla quale è garantita una servitù di passaggio, luci e veduta. Mentre internamente, l'edificio è suddiviso

in un'area a tutt'altezza all'interno della quale viene svolta l'attività artigianale con a vista le travi in cemento, sulle quali sono appoggiate i pannelli di copertura curvilinei, tipici dei capannoni industriali. Mentre una parte, utilizzata ad ufficio con bagno, è posta su un soppalco al quale si accede attraverso una scala a chiocciola in ferro.

Presenta una superficie netta di circa 106 mq al piano terra e circa 33,50 mq al piano superiore, aventi rispettivamente altezza sotto trave di circa 5,50 m e di 2,40 m.

**Presenta un discreto stato di conservazione**, con finiture di scarsa qualità. Le caratteristiche interne del locale a piano terra sono: pavimentazione in battuto di cemento, rivestimento delle pareti interne con intonaco civile e infissi in alluminio; mentre il locale al piano superiore è caratterizzato da una pavimentazione in piastrelle di ceramica e rivestimento alle pareti in tonachina.

Gli impianti elettrico ed idrico risultano sottotraccia pertanto non è stato possibile verificarne lo stato attuale, ma verosimilmente sono considerabili a norma di legge essendo stata rilasciata la Certificazione di Agibilità.

Nel servizio igienico l'acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza di uno scaldacqua elettrico, mentre non è presente l'impianto di riscaldamento.

Consistenza					
	Tipologia	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Bene 1  (Locale artigianale)	C/3 piano terra  (Loc. lavorazione e disimpegno)	106,00 mq	118,00 mq	1	118,00 mq
	C/3 piano rialzato  (Ufficio, ripostiglio e WC)	33,50 mq	40,00 mq	1	40,00 mq
<b>SUPERFICIE CONVENZIONALE in c.t.</b>					<b>158,00 mq</b>



Figura 1 Stato di fatto

**Esiste corrispondenza tra la consistenza delle particelle indicate nell'atto di pignoramento e l'identificativo catastale.**

**Il bene 2** L'immobile si configura in una unità immobiliare posta all'interno del Centro Storico del Comune di Vallelunga Pratameno, nello specifico rappresenta l'elemento ad angolo di un sistema di case a schiera. Presenta tre prospetti prospicienti rispettivamente la Via Vincenzo Florio ad sud-est, la Via Carducci a nord-est e la Via Marconi ad nord-ovest, mentre a sud confina con altra proprietà.

Presenta una **superficie convenzionale di circa 120,70 mq**, composta da circa 46,00 mq lordi al piano terra, circa 60,00 mq lordi al piano primo oltre ad un terrazzino scoperto di circa 9,00 mq esposto a sud-est (calcolato con un coefficiente dello 0,3), e un sottotetto lasciato al grezzo di circa 48,00 mq (calcolato con un coefficiente dello 0,25).

Il piano terra è caratterizzato da una pianta rettangolare con ingresso posto centralmente in corrispondenza della scala che consente l'accesso ai piani superiori; disposto alla sua destra ritroviamo una cucina abitabile con altezza di circa 2,80 metri avente due finestre; mentre sulla sinistra dell'ingresso riscontriamo un soggiorno adeguatamente illuminato da due finestre con due pareti piastrellate a tutt'altezza, mentre in fondo è presente un bagno le cui pareti sono caratterizzate da piastrelle di ceramica fino ad una altezza di circa 2,00 metri, con servizi e vasca e illuminato da una piccola finestra a vasistas. Questa parte di abitazione presenta una altezza di circa 2,35 metri. L'intero piano è caratterizzato da una pavimentazione in piastrelle di ceramica e da infissi in alluminio anodizzato preverniciato.

Dalla scala in marmo, si accede al piano superiore caratterizzato da un corridoio dal quale si accede a due ampie camere da letto esposte sulla Via Marconi aventi un'altezza di circa 2,80 metri e un'ulteriore camera con bagno, ad oggi non autorizzato, e accesso al terrazzino prospiciente la Via Florio, con tetto spiovente avente altezza minima circa 2,40 metri. L'intero piano è caratterizzato da una pavimentazione in graniglia di marmo e da infissi in alluminio anodizzato preverniciato. Inoltre attraverso una scala e una porta, si accede al piano sottotetto ad oggi allo stato grezzo.

L'immobile è fornito di: **impianto di riscaldamento**, caratterizzato da corpi radianti distribuiti in tutti gli ambienti e collegati ad una caldaia autonoma che ad oggi risulta dismessa, però in cucina è presente una stufa a legna con canna fumarea che si estende fino alla copertura; di **impianto idrico con sistema di acqua calda sanitaria collegato ad uno scaldabagno elettrico**. Gli impianti risultano sottotraccia pertanto la scrivente non ha avuto modo di verificarne lo stato, inoltre l'immobile risultando sprovvisto di Certificato di Abitabilità presumibilmente non possiede relative certificazioni di conformità. L'edificio essendo ad oggi abitato ed essendo stato oggetto di una ristrutturazione nel 2007, presumibilmente presenta, comunque, impianti a norma e funzionanti, ma l'eventuale acquirente dovrà verificarne lo stato.

Consistenza					
	Tipologia	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
(Appartamento)	Piano terra	35,70 mq	46,00 mq	1	46,00 mq
	Piano primo	51,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq
	terrazzo	9,00 mq	9,00 mq	0,3	2,70 mq
	Piano sottotetto	38,00 mq	48,00 mq	0,25	12,00 mq
<b>SUPERFICIE CONVENZIONALE in c.t.</b>					<b>120,70 mq</b>

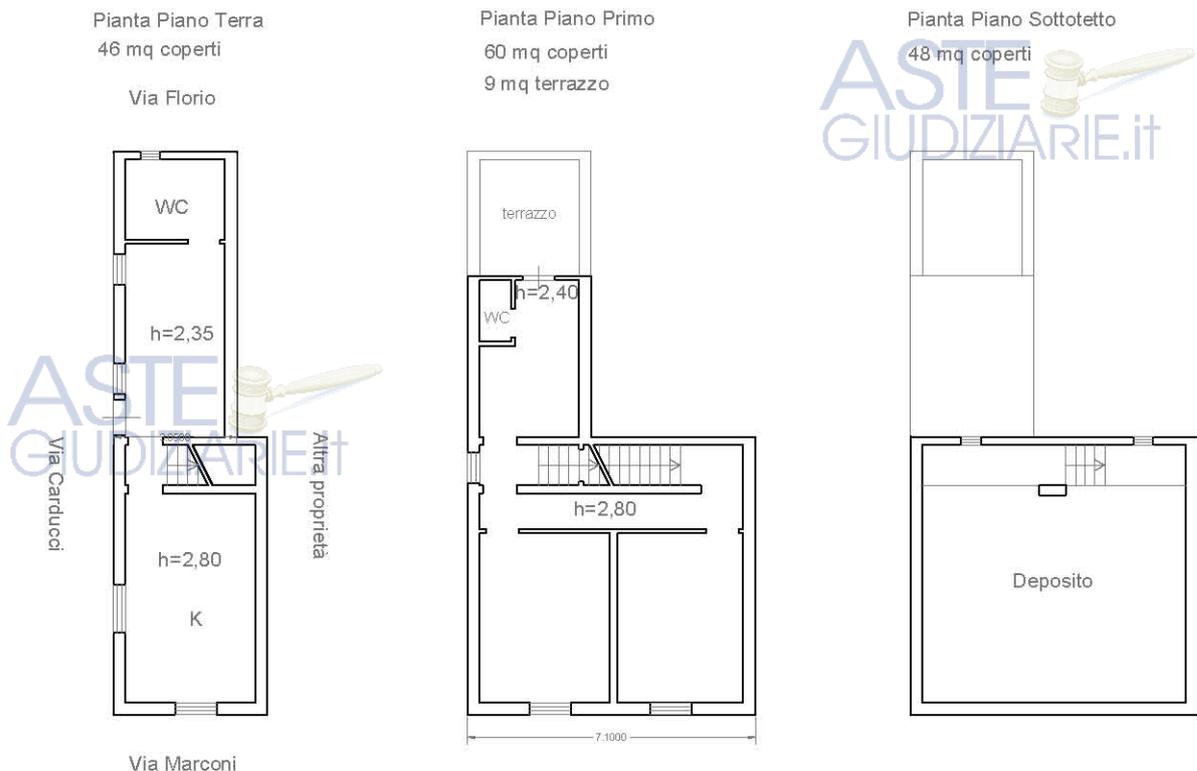


Figura 2- Stato di fatto

Esiste corrispondenza tra la consistenza delle particelle indicate nell'atto di pignoramento e l'identificativo catastale.

## 2. Controllo dei documenti di cui all'articolo 567 nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, pertanto sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Dalla Certificazione Notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, in data 09.03.2022, si evince quanto segue:

**BENE 1:** l'immobile è pervenuto al

, per l'intera quota in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, giusto atto di compravendita del 16.11.2006, redatto dal Notaio Giuseppe Cinnirella

di Mussomeli (CL) rep. N. 42714/11967, trascritto il 24.11.2006 ai nn. 20696/13284 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta, **da potere del**



A sua volta al **Sig.** aveva ricevuto l'intera proprietà dell'immobile **giusto atto di compravendita** redatto dal Notaio Daniela Du Chaliot di Palermo rep. n. 6594, trascritto in data 22.02.1994 ai n.ri 2085/1739.

**BENE 2:** l'immobile è pervenuto ai **sig.ri**

per la quota della piena proprietà di  $\frac{1}{2}$  ciascuno in comunione legale dei beni, **giusto atto di compravendita** redatto il **24.08.2004** dal Notaio Pulvino Gianfranco di Alia (PA) rep. n. 10239/3889, trascritto in data 22.02.1994 ai n.ri 13963/10309, da potere dei Sig.ri

A sua volta ai Sig.ri avevano ricevuto l'intera proprietà dell'immobile **giusto atto di compravendita** redatto dal Notaio Torretta Letizia di Vallelunga Pratameno (CL) rep. n. 27613, trascritto in data 24.09.1993 ai n.ri 9528/7983.

### **3. Titolarità del bene**

**Bene 1:** l'immobile è pervenuto al **sig.**

per l'intera quota in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, giusto atto di compravendita del 16.11.2006, redatto dal Notaio Giuseppe Cinnirella di Mussomeli (CL) rep. N. 42714/11967, trascritto il 24.11.2006 ai nn. 20696/13284 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta;

**Bene 2:** l'immobile è pervenuto ai **sig.ri**

n:  
, per la quota della piena proprietà di  $\frac{1}{2}$  ciascuno in comunione legale dei beni, **giusto atto di compravendita** redatto il 24.08.2004 dal Notaio Pulvino Gianfranco di Alia (PA) rep. n. 10239/3889, trascritto in data 22.02.1994 ai n.ri 13963/10309

## **Esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**

Dalla Certificazione Notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, in data 09.03.202, risulta che gli immobili oggetto di esecuzione sono gravanti delle seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Beni 1 e 2**

-  ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

-

 ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

-

## **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agencia del Territorio di Caltanissetta si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura riguarda il Pignoramento Immobiliare, il cui importo per l'annotamento della formalità da cancellare è pari a Euro 262,00 circa, comprendente tasse ipotecarie, imposta ipotecaria e bollo.

 ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Per ciascuna ipoteca si dovrà versare una somma comprendente un importo fisso di Euro 94,00 circa, Euro 59,00 circa per tasse ipotecarie, Euro 35,00 per bollo ed un importo pari a 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso.



#### **4. Accertamento del regime patrimoniale dell'esecutato**



#### **5. CRITERIO FORMAZIONE LOTTI:**

La scrivente ha ritenuto opportuno formare due lotti distinti poiché gli immobili oggetto di consulenza, configurandosi uno come locale artigianale e l'altro come appartamento presentano tipologia differente, oltre ad essere siti rispettivamente uno in area rurale e l'altro all'interno del Centro Storico del paese. In tal modo si aumenta notevolmente l'appetibilità dei singoli immobili. Pertanto si configurano come segue:



#### **Lotto 1**

- Quota intera del bene 1 in piena proprietà: locale artigianale identificato catastalmente al **Foglio 23, Particella 521, Subalterno 2**, categoria C/3, consistenza 131 mq, **sito in Contrada**



Guida, piano terra e piano rialzato;

## Lotto 2

- Quota intera del bene 2 in piena proprietà: appartamento identificato catastalmente al **Foglio 25, Particella 394 graffata alla 395 Subalterno 2**, categoria A/4, consistenza 5,5 vani, sito in **Via Vincenzo Florio n. 13**.

## 6. Analisi della legittimità urbanistica della situazione catastale

### **Legittimità Urbanistica:**

#### Lotto 1 - Bene 1 (locale artigianale), l'immobile risulta autorizzato con:

**Concessione Edilizia n. 13/1996 del 17.06.1996**, rilasciata dal Comune di Vallelunga Pratameno (CL) alla ditta Cipolla Ettore Emanuele, "ad eseguire in C.da Guida, la costruzione di un fabbricato da adibire a deposito di olio d'oliva";

Successiva **Variante in corso d'opera n. 29/1997 del 30.08.1997**, rilasciata dal Comune di Vallelunga Pratameno (CL) alla ditta \_\_\_\_\_ per cambio di destinazione d'uso da deposito di olio a oleificio, diversa distribuzione interna e variazione di prospetti;

**Concessione Edilizia n. 122/2006 del 17.06.1996**, rilasciata dal Comune di Vallelunga Pratameno (CL) alla ditta \_\_\_\_\_, per le opere di frazionamento, per la variazione di destinazione d'uso in parte a falegnameria (ex sub 3 non oggetto di pignoramento) e in parte a marmeria (sub. 2 oggetto di esecuzione) e per la realizzazione di alcune opere interne;

E' stata effettuata una **Comunicazione Opere Interne del 09.03.2007** notificata ai sensi dell'art. 9 della L.R. 10.08.1985 che configura l'immobile così come rilevato nello stato di fatto, tranne che per due irregolarità:

1. È stata realizzata al piano terra una parete per ricavare un piccolo ripostiglio;
2. Al piano primo è stato eliminato il ripostiglio.

Queste irregolarità che sono state fatte successivamente, si configurano come una mancata comunicazione di opere interne che, ai sensi del comma 5 dell'art. 6-bis del TUE, prevede una

sanzione pecuniaria di circa 1.000,00 Euro, oltre le spese tecniche, altrimenti l'eventuale acquirente potrebbe decidere di ripristinare lo stato dei luoghi con presuntivamente la medesima spesa.

E' stato rilasciato Certificato di Agibilità del 22.05.2007 dal Comune di Vallelunga Pratameno (CL) alla ditta

per il piano terra destinato ad attività artigianale e si autorizza lo scarico fognario ubicato al piano terra.

Vi è però una discrepanza tra quanto indicato nel Certificato di Agibilità e quanto riscontrato nel progetto autorizzato. Nello specifico, si rileva che gli elaborati grafici cui fa riferimento il Certificato di Agibilità, riportano la presenza di un bagno al piano primo e non al piano terra, mentre nella descrizione della certificazione, fa riferimento ad un bagno posto al piano terra oltre a non fare alcun riferimento al piano soppalcato. Pertanto a parere della scrivente si dovrebbe procedere con una rettifica o ad un aggiornamento del Certificato di Agibilità che comporterebbe una spesa presuntiva di circa 2.000,00 Euro che saranno decurtati dal più probabile valore di mercato.

Inoltre in adiacenza all'immobile, la sottoscritta ha riscontrato la presenza di una struttura in legno, lamiera e vetro, oltre ad una cuccia per animali, realizzata in pannelli e lamiera. Entrambe le strutture non sono autorizzate e devono essere smontate al fine di garantire la regolarità urbanistica. Per tale intervento si prevede una spesa presuntivamente di circa 1.000,00 euro compreso lo smaltimento del materiale, che sarà decurtata dal più probabile valore di mercato dell'immobile.

Si fa presente che la corte esclusiva del fabbricato è gravata da **servitù di passaggio** a favore del fabbricato identificato con la particella 521 sub 3; tale servitù si esercita mediante una stradella larga cinque metri per tutta la lunghezza di detta corte. La detta porzione di corte adibita a stradella è gravata altresì da **servitù di luci e vedute** a favore dello stesso fabbricato, pertanto il proprietario dello stesso ha facoltà di aprire vani di accesso e passi carrabili prospicienti la medesima corte.

**Bene 2 (appartamento), l'immobile risulta autorizzato con:**

Concessione Edilizia n. 200/2004 del 08.02.2005, rilasciata dal Comune di Vallelunga Pratameno (CL)

e eseguire opere consistenti nella modifica dei prospetti delle Vie Florio, Carducci e Marconi, oltre alla realizzazione, a piano primo, di due vani più accessori da destinare a civile abitazione.

**A seguito di richiesta della scrivente all'U.T.C. del Comune di Vallelunga Pratameno, relativo al Certificato di Abitabilità, lo stesso ufficio non ne ha evidenziato l'esistenza.**

Dai rilievi effettuati dalla scrivente esistono delle differenze tra quanto previsto dalla Concessione Edilizia e lo stato di fatto. Nello specifico si sono rilevate due difformità di seguito indicate:

1. la porta di accesso risulta spostata;
2. presenza di un bagno al piano primo.

In merito alla prima difformità, questa si configura come una variazione del prospetto che deve essere regolamentata e presentata all'U.T.C.

In merito alla seconda difformità, questa si configura come una mancata comunicazione di opere interne che, ai sensi del comma 5 dell'art. 6-bis del TUE, prevede una sanzione, oltre le spese tecniche, altrimenti l'eventuale acquirente potrebbe decidere di ripristinare lo stato dei luoghi con presuntivamente la medesima spesa.

Pertanto, **al fine di configurare la legittimità urbanistica si prevede una spesa approssimativa complessiva di circa 2.500,00 Euro comprese le spese tecniche.**

Una volta ripristinata la conformità, sarà necessario **richiedere il Certificato di Abitabilità dell'immobile a seguito dell'acquisizione delle certificazioni degli impianti. Per tale intervento la scrivente prevede una spesa approssimativa di circa 2.500,00 Euro compreso le spese tecniche.**

**Situazione Catastale:**

**DATI CATASTALI**

**LOTTO UNO - Bene 1:**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/07/2022

Dati identificativi: Comune di VALLELUNGA PRATAMENO (L609) (CL)

Foglio 23 Particella 521 Subalterno 2 Busta mod.58: 58677

Classamento:

Rendita: Euro 385,64

Categoria C/3a), Classe 2, Consistenza 131 m2

Indirizzo: CONTRADA GUIDA Piano T Dati di superficie: Totale: 201 m2

Ultimo atto di aggiornamento: COSTITUZIONE del 19/10/2006 Pratica n. CL0067856 in atti dal 19/10/2006 COSTITUZIONE (n. 1041.1/2006)

**Il titolare catastale Sig.**

con proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni corrisponde con il

**titolare reale.**

Catasto fabbricati (CF)									
	Fogl.	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consist	Superficie Totale	Rendita	Piano
<b>Bene 1</b>	23	521	2	C/3	2	131 mq	Totale escluse aree scoperte: 201 mq	Euro 385,64	T
<b>Locale Artigianale</b>									

**LOTTO 2- bene 2:**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/09/2022

Dati identificativi: Comune di VALLELUNGA PRATAMENO (L609) (CL) Foglio 25 Particella 394

Foglio 25 Particella 395 Subalterno 2

Rendita: Euro 107,94

Categoria A/4a), Classe 3, Consistenza 5,5 vani .

Indirizzo: VIA VINCENZO FLORIO n. SNC Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 108 m2 Totale escluse aree scoperte : 105 m2

I titolari catastali Sig.ri



con proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni corrispondono con i titolari reali.

Catasto fabbricati (CF)									
	Fogl.	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consist	Superficie Totale	Rendita	Piano
Bene 2	25	394		A/4	3	5,5 vani	Totale 108 mq	Euro	T-1
Appartamento		395	2				Totale escluse aree scoperte: 105 mq	107,94	

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

**LOTTO 1- Bene 1:**

Dal 19.10.2006 ad 16.11.2006 - F.23, Part. 521, Sub. 2 del Comune di Vallelunga Pratameno, Catasto Urbano, Cat. C3, Classe 2, Consistenza 131 mq, Rendita 385,64 Euro, di proprietà di \_\_\_\_\_, per l'intera quota;

Dal 16.11.2006 al 09.11.2015 F.119, - F.23, Part. 521, Sub. 2 del Comune di Vallelunga Pratameno, Catasto Urbano, Cat. C3, Classe 2, Consistenza 131 mq, Rendita 385,64 Euro, di proprietà di \_\_\_\_\_ per l'intera quota in regime di comunione dei beni.

Dal 09.11.2015 (variazione superficie d'impianto) - F.23, Part. 521, Sub. 2 del Comune di Vallelunga Pratameno, Catasto Urbano, Cat. C3, Classe 2, Consistenza 131 mq, Totale escluse aree scoperte 201 mq. Rendita 385,64 Euro, di proprietà di \_\_\_\_\_, per l'intera quota in regime di comunione dei

beni.

**LOTTO 2- Bene 2:**

**Dal 30.06.1987 al 14.09.1987** – F.25, Part.IIe 394 del Comune di Vallelunga Pratameno, Catasto Urbano, Cat. A4, Classe 1, consistenza 2,5 vani, di proprietà di



la quota di 1/3 ciascuno.

**Dal 14.09.1987 al 27.08.1993**– F.25, Part.IIe 394 del Comune di Vallelunga Pratameno, Catasto Urbano, Cat. A4, Classe 1, consistenza 2,5 vani, di proprietà di



la quota di 1/3 ciascuno.

**Dal 27.08.1993 al 12.09.2002** - F.25, Part.IIe 394 del Comune di Vallelunga Pratameno, Catasto Urbano, Cat. A4, Classe 1, consistenza 2,5 vani, di proprietà di

ciascuno.



**Dal 12.09.2002 al 24.08.2004**- VARIAZIONE del 14/09/1987 Pratica n. 117591 in atti dal 12/09/2002 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 655.1/1987) - Foglio 25 Particelle 394, 395 Subalterno 2 Rendita: Euro 107,94, Categoria A/4c), Classe 3, Consistenza 5,5 vani, VIA VINCENZO FLORIO n. SNC Piano T-1 di proprietà di

**Dal 24.08.2004 al 09.11.2015**- Atto del 24/08/2004 Pubblico ufficiale PULVINO GIANFRANCO Sede ALIA (PA) Repertorio n. 10239 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10309.1/2004 Reparto PI di CALTANISSETTA in atti dal 23/09/2004 — Foglio 25 Particelle 394, 395 Subalterno 2 Rendita: Euro 107,94, Categoria A/4c), Classe 3, Consistenza 5,5 vani, VIA VINCENZO FLORIO n. SNC Piano T-1 di proprietà di





## REGOLARITA' CATASTALE

### LOTTO 1- BENE 1:

Durante le fasi di sopralluogo si è riscontrata una **difformità tra la planimetria catastale, quanto previsto da progetto autorizzato, e quanto riscontrato nello stato di fatto**. Nello specifico, la planimetria catastale configura la situazione ante comunicazione opere interne del 09.03.2007, mentre nello stato di fatto la scrivente ha riscontrato delle difformità con quanto previsto dal progetto autorizzato e già descritte nell'apposito paragrafo. Pertanto è necessario che a seguito del ripristino della conformità urbanistica, l'eventuale acquirente proceda anche alla presentazione della planimetria catastale aggiornata. In tal senso la scrivente prevede una **spesa presuntiva di circa 500,00 Euro** che saranno decurtati dal più probabile valore di mercato.

### LOTTO 2- BENE2:

Durante le fasi di sopralluogo si è riscontrata una **difformità tra la planimetria catastale, quanto previsto da progetto autorizzato, e quanto riscontrato nello stato di fatto**. La planimetria che ad oggi risulta presente negli archivi del Catasto fabbricati dell'Agenzia delle Entrate, presenta la situazione ante ristrutturazione, oltre a non rappresentare il piano sottotetto che essendo autorizzato deve essere inserito; pertanto necessita l'aggiornamento. Si precisa però che tale aggiornamento dovrà essere effettuato solamente quando sarà configurata la regolarità urbanistica con la presentazione delle variazioni riscontrate nello stato di fatto. Tale **spesa presuntivamente ammonta a circa 500,00 euro**, che saranno decurtati dal più probabile valore di mercato.

## 7. Stato detentivo del bene

**LOTTO 1- Bene 1:** l'immobile viene ad oggi utilizzato come sede dell'attività artigianale del proprietario

La scrivente ha effettuato ricerche presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, relativamente all'esistenza di contratti di affitto emessi successivamente



all'acquisto dell'immobile da parte dei proprietari, riscontrando che a nome degli stessi, non risulta alcun contratto d'affitto registrato.



**LOTTO 2- Bene 2:** l'immobile è occupato dalla proprietario

La scrivente ha effettuato ricerche presso gli archivio dell'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, relativamente all'esistenza di contratti di affitto emessi successivamente all'acquisto dell'immobile da parte dei proprietari, riscontrando che a nome degli stessi, non risulta alcun contratto d'affitto registrato.

### **Scelta del criterio di stima:**

Lotto 1- Bene 1

Trattasi di un locale artigianale con struttura tipica dei capannoni industriali, tali tipologie di immobili sono presenti sul territorio tanto da essere individuate nel mercato immobiliare. Nello specifico, tali categorie vengono indicate nel database dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate come "laboratori" e inseriti nella medesima area dell'immobile in oggetto. Pertanto si ritiene opportuno applicare il **criterio di stima sintetico**, comparando il bene da stimare ad altri aventi caratteristiche simili sulla base di criteri di ordinarietà ed apportare al valore ottenuto i necessari correttivi considerando le caratteristiche peculiari del bene, avvalendosi nella determinazione del valore di mercato, delle quotazioni riportate dall'OMI.

Il valore di mercato di immobili simili sulla base di criteri di ordinarietà per laboratori artigianali nella zona di riferimento varia da **330,00 €/mq a 475,00 €/mq**.

### **Stima del bene 1:**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza

all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. In tal senso, la sottoscritta ha ritenuto che il più probabile valore di mercato di immobili simili e con criteri di ordinarietà applicabile sia di **450,00 Euro/mq**.

<b>Valore Lotto Uno</b>				
<b>Bene 1</b>	<b>Superficie convenzionale mq</b>	<b>Valore Unitario Euro/mq</b>	<b>Quota in Vendita</b>	<b>Valore in c.t. Euro</b>
Locale artigianale	158,00	450,00	100%	<b>71.100,00</b>

In merito alla documentazione riscontrata ed alle considerazioni fatte sulla regolarità urbanistica e catastale dell'immobile, si ritiene opportuno decurtare le spese presuntive già descritte negli appositi paragrafi, che ammontano complessivamente a circa 4.500,00 Euro al valore precedentemente indicato. Pertanto il più probabile valore di mercato del bene uno è:

<b>Valore Complessivo Lotto Uno</b>			
<b>Bene 1</b>	<b>Valore in c.t. Euro</b>	<b>Spese presunte</b>	<b>Valore complessivo</b>
Locale artigianale	<b>71.100,00</b>	<b>4.500,00</b>	<b>66.600,00</b>

#### Lotto 2- Bene 2

Beni, quali appartamenti, sono tipologie edilizie particolarmente diffuse all'interno del territorio preso in esame. Pertanto all'interno del mercato immobiliare è possibile individuare diffusi esempi di beni analoghi a quelli oggetto di stima, determinando la possibilità di reperire dati economici utili al fine di determinare il più probabile valore di mercato da attribuire ai singoli immobili.

In tal senso, si ritiene opportuno applicare il **criterio di stima sintetico**, comparando il bene da stimare ad altri aventi caratteristiche simili sulla base di criteri di ordinarietà ed apportare al valore ottenuto i necessari correttivi considerando le caratteristiche peculiari del bene, avvalendosi nella determinazione del valore di mercato, delle quotazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore di mercato di immobili simili sulla base di criteri di ordinarietà per abitazioni civili nella zona di riferimento varia da **440,00 €/mq a 630,00 €/mq**.

### **Stima del bene 2:**

Le caratteristiche di cui tenere conto nella determinazione del più probabile valore di mercato sono le seguenti:

- **caratteristiche posizionali estrinseche** legate strettamente alla posizione del bene in relazione al territorio, ai collegamenti con le principali vie di comunicazione e la presenza di servizi, di parcheggi e delle corti private.
- **caratteristiche tecnologiche** legate alla tecnologia costruttiva dell'immobile ed alla situazione dei sistemi tecnologici;
- **caratteristiche posizionali intrinseche** legate alle caratteristiche proprie dell'immobile come la panoramicità, le finiture, la distribuzione interna e lo stato conservativo.

In definitiva, in seguito alle indagini immobiliari ed alle premesse già esplicate, la scrivente ha ritenuto che nel caso specifico, lo stato conservativo possa ritenersi "normale" e le caratteristiche precedentemente enunciate possano considerarsi "standard". In tal senso, la sottoscritta ha ritenuto che il più probabile valore di mercato di immobili simili e con criteri di ordinarietà applicabile sia di **500,00 Euro/mq**.

Pertanto, in relazione alla consistenza della superficie convenzionale dell'immobile, si avrà:

<b>Valore Lotto <del>Unico</del> DUE</b>				
Bene	Superficie convenzionale mq	Valore Unitario Euro/mq	Quota in Vendita	Valore in c.t. Euro
Abitazione	120,70	500,00	100%	<b>60.400,00</b>

In merito alla documentazione riscontrata ed alle considerazioni fatte sulla regolarità urbanistica e catastale dell'immobile, si ritiene opportuno decurtare le spese presuntive già descritte negli appositi paragrafi, che ammontano complessivamente a circa 5.500,00 Euro al valore precedentemente indicato. Pertanto il più probabile valore di mercato del bene uno è:

<b>Valore Complessivo Lotto <del>Uno</del> DUE</b>			
<del>Bene 1</del>	Valore in c.t. Euro	Spese presunte	Valore complessivo
Locale <del>artigianale</del>	<b>60.400,00</b>	<b>5.500,00</b>	<b>54.900,00</b>

## **8. Analisi dell'immobile ai fini della certificazione energetica**

La scrivente, agli atti e presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, CEFA, servizio on line mediante il quale il Dipartimento Energia della Regione Siciliana gestisce l'archiviazione e la consultazione informatizzata dei dati degli APE, Attestati di Prestazione Energetica, redatti dai soggetti certificatori, non ha rilevato l'esistenza degli Attestati di Prestazione Energetica relativi agli immobili oggetto di consulenza. La certificazione energetica si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'articolo 3, del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, tra cui le abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e laboratori artigianali. Per questi ultimi si precisa che la prestazione energetica viene effettuata solamente in riferimento agli ambienti con destinazione uffici e relativi accessori.

In merito al bene 2 si precisa che avendo rilevato la presenza di un impianto di riscaldamento originariamente caratterizzato da una caldaia e da termosifoni, che ad oggi risulta dismesso e sostituito con una stufa a legna, la cui installazione non è stata sottoposta a verifica o certificazione

adeguata, la scrivente ha ritenuto opportuno effettuare la predisposizione della prestazione energetica come se l'immobile fosse sprovvisto d'impianto e pertanto con l'utilizzo di riscaldamento elettrico. Qualora si dovesse procedere con la certificazione energetica è indispensabile far verificare l'impianto ad un tecnico che eventualmente dovrebbe rilasciarne la certificazione, altrimenti verificare la dismissione dello stesso e procedere con la certificazione predisposta dalla sottoscritta.

Pertanto la sottoscritta ha provveduto a **predisporre l'APE** del locale artigianale (bene 1) e dell'abitazione (bene 2) senza depositarlo presso il portale della Regione Sicilia, così come indicato dal mandato, evidenziando la seguente prestazione energetica:

Bene	Classe Energetica	Valore Epgl KWh/mqanno
1- Locale artigianale	G	502,87
2- Appartamento	G	308,44

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Caltanissetta, 16.01.2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto Tecnico  
Arch.  
Fiorella  
FORMICA  
N. 109/2013  
S. 2000  
S. 2000  
CALTANISSETTA

Dott.ssa Fiorella Formica

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Allegati:

1. Corredo Fotografico
2. Estratto di mappa
3. Visura catastale
4. Planimetria catastale
5. Ultima Concessione Edilizia
6. Certificato di agibilità
7. Atto di Proprietà
8. Predisposizione dell'APE- Attestato di Prestazione Energetica non depositato
9. Verbale di Sopralluogo

