



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dimitri Fonti, nell'Esecuzione Immobiliare 60/2022 del R.G.E.



promossa da

****Omissis****

contro



****Omissis****

****Omissis****

****Omissis****

****Omissis****



SOMMARIO

INCARICO.....	3
PREMESSA	3
LOTTO.....	4
DESCRIZIONE.....	4
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	4
TITOLARITÀ	4
CONFINI.....	5
CONSISTENZA.....	5
CRONISTORIA DATI CATASTALI	5
DATI CATASTALI	5
PRECISAZIONI.....	5
PARTI COMUNI	6
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	6
STATO DI OCCUPAZIONE.....	6
PROVENIENZE VENTENNALI.....	6
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	6
NORMATIVA URBANISTICA.....	7
REGOLARITÀ EDILIZIA	7
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.....	8
STIMA	9
STIMA A COMPARAZIONE.....	9
STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	9
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	9
STIMA PER COMPARAZIONE	9
STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	10
AGGIUNTE E DETRAZIONI.....	10

INCARICO

Con udienza del 07/12/2022, il sottoscritto Dott. Arch. Dimitri Fonti, con studio in Via XX Settembre n° 27 - 93100 - Caltanissetta (CL), email fontidimitri@gmail.com, PEC dimitri.fonti@archiworldpec.it, Tel. 320 4555052, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in pari data lo stesso accettava l'incarico prestando giuramento di rito avanti al G.E. Dott.ssa Ester Rita Difrancesco presso il Tribunale di Caltanissetta.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

Bene – Locale commerciale ubicato a Caltanissetta – Via Piave n° 4
(Coord. Geografiche: 37°29'36.72"N - 14°3'8.64"E)



DESCRIZIONE

Il bene appartiene ad un fabbricato sito in zona urbana nel comune di Caltanissetta. Quest'ultimo consiste in sette elevazioni fuori terra. Il fabbricato si affaccia sulla via Piave e sulla via Rosso di San Secondo.

L'immobile, avente destinazione d'uso commerciale occupa una quota parte del piano primo, essa ha una superficie complessiva pari a mq 111 e risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Caltanissetta al foglio 86, part. 748 Sub 31, categoria catastale C/1, rendita 2.274,68 €. L'accesso all'immobile è consentito dalla via Piave n° 4 attraverso un portone che dà accesso al vano scala condominiale all'interno del quale è presente un ascensore che consente l'accesso a piani.

L'unità immobiliare dispone di accessori e pertinenze condominiali, in proporzione ai millesimi condominiali, ai beni comuni non censibili censiti al Foglio 86, Particella 748.

Il fabbricato ricade in una zona del tutto urbanizzata sita fuori dal centro storico della città. La zona è servita da infrastrutture e servizi di ogni genere e tipo ivi compresi uffici pubblici, una palestra comunale, scuole di secondo grado. L'unità immobiliare di che trattasi è costituita da un ingresso, un antibagno con relativo bagno e da un grande vano, a destinazione commerciale, per una superficie calpestabile pari a 111,00 mq.

Le finiture sono nel complesso di media fattura e le condizioni di manutenzione appaiono buone.

Gli infissi esterni in alluminio e vetro singolo. Le porte interne in legno tamburato. L'impianto elettrico risulta adeguato a quanto prescritto dalla vigente normativa. L'impianto di riscaldamento, consistente in uno split a pompa di calore ad uso esclusivo dell'unità immobiliare e l'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldacqua alimentato elettricamente.

Al momento del sopralluogo il bene risulta nella disponibilità della ditta individuale ***Omissis*** (n.q. di proprietario).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567, c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ***Omissis***
Proprietà per 1/9 bene personale
- ***Omissis***
Proprietà per 6/9
- ***Omissis***
Proprietà per 1/9 bene personale
- ***Omissis***
Proprietà per 1/9

CONFINI

L'immobile confina a Nord/Est con la via Piave, a Sud con il subalterno 30, a Ovest con il vano scala condominiale e con il subalterno 7.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Commerciale	111,00 mq	125,00 mq	100%	125,00 mq	2,90 m	1
Totale superficie convenzionale:				125,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I riferimenti catastali sono stati verificati e ritenuti validi.

DATI CATASTALI

Di seguito viene elencata la cronistoria catastale dell'immobile:

Catasto fabbricati											
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graffato
--	86	748	6	1	C/1	5	226 mq	--	4.960,56 €	1	--
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994											
--	86	748	6	1	C/1	5	226 mq	--	6.069,40 €	1	--
Dal 01/01/1994 al 30/05/2011											
--	86	748	6	1	C/1	5	226 mq	--	4.248,58 €	1	--
Dal 30/05/2011 al 30/09/2011											
--	86	748	31	1	C/1	5	109 mq	--	2.049,09 €	1	--
Dal 30/09/2011 al 08/06/2023											
--	86	748	31	1	C/1	5	111 mq	--	2.086,69 €	1	--
Dal 08/06/2023 ad oggi											
--	86	748	31	1	C/1	5	121 mq	--	2.274,68 €	1	--

Corrispondenza catastale

Al momento delle operazioni peritali il sottoscritto ha constatato la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali. Nello specifico accedendo all'immobile è presente un disimpegno non indicato nella planimetria presente a suo tempo in catasto. Si è proceduto quindi alla sua regolarizzazione.

PRECISAZIONI

Nel corso del sopralluogo, effettuato in data 13/02/2023, è stata riscontrata la presenza di una separazione tra l'ingresso ed il vano principale, separazione non presente nella planimetria catastale. Da una verifica effettuata presso l'Ufficio tecnico del comune di Caltanissetta, esaminando la documentazione presente, la separazione di cui sopra non risulta essere assentita da nessun titolo autorizzativo e quindi difforme dal progetto presentato presso l'UTC del Comune di Caltanissetta. In data 05/03/2023 lo scrivente inoltrava istanza al G.E. richiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale di cui sopra. Il CTU, ricevuta l'autorizzazione del G.E., ha proceduto all'aggiornamento della planimetria catastale.

Il costo della pratica di aggiornamento catastale è di € 550,00 al netto di oneri di cassa ed iva.

Al fine di regolarizzare urbanisticamente le difformità riscontrate, si dovrà procedere alla presentazione della

pratica di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) ai sensi dell'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016. I costi di tale pratica comprendono, il pagamento di € 1.000,00 come sanzione per l'intervento già realizzato, € 10,00 per diritti di segreteria, € 25,00 per diritti di istruttoria pratica per un totale di € 1.035,00. Si precisa che a tale importo vanno sommate le spese tecniche di presentazione pratica per un importo di 800,00 al netto di oneri di cassa ed iva.

Si rappresenta altresì che il certificato di agibilità presente presso l'U.T.C. è stato rilasciato in data antecedente al cambio di destinazione d'uso del locale, al fine di completare l'iter di regolarizzazione urbanistica dell'immobile dovrà essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.).

I costi di tale pratica consistono nel pagamento di € 10,00 per diritti di segreteria, € 15,00 per Diritti tecnici di istruttoria ed il compenso del tecnico pari a circa € 1000,00 al netto di oneri di cassa ed iva

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare dispone di accessori e pertinenze condominiali, in proporzione ai millesimi condominiali, ai beni comuni non censibili censiti al Foglio 86, Particella 748.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene appartiene ad un fabbricato realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato. I solai in latero-cemento, tramezzi e tramezzi interni in mattoni forati. Non è presente alcun isolamento.

Le finiture sono nel complesso di media fattura e le condizioni di manutenzione appaiono buone.

Gli infissi esterni in alluminio e vetro singolo. Le porte interne in legno tamburato. L'impianto elettrico risulta adeguato a quanto prescritto dalla vigente normativa. L'impianto di riscaldamento, consistente in uno split a pompa di calore e l'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldacqua alimentato elettricamente ad uso esclusivo dell'unità immobiliare.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo il bene risulta nella disponibilità della ditta individuale ***Omissis*** (n.q. di comproprietario).

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

ESTREMI ROGITO
Atto per causa di morte (dichiarazione di successione) registrata a Caltanissetta n. 1066 vol. 275, trascritta in data 02/04/1994 ai nn. 3271/2713.
Atto di divisione del 19/06/2012 rogante notaio Giuseppa Palazzolo rep. 27103/7950, trascritto in data 20/06/2012 ai nn. 7050/5925 (in rettifica della trascrizione n. 6728 del 21/07/2011).
Trascrizione accettazione tacita dell'eredità in data 27/10/2022 ai nn. 11649/10045, in morte del de cuius ***Omissis****, da parte degli eredi ***Omissis****, in virtù del sopracitato atto di divisione del 19/06/2012 rogante notaio Giuseppa Palazzolo rep. 27103.

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate telematicamente presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 27/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE del 09/08/2003

Registro Particolare 1057 Registro Generale 11806

Pubblico ufficiale ***Omissis****. TRIB. Repertorio 2749 del 08/08/2003

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 D.P.R.602/73

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 27 del 09/01/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE del 21/07/2011

Registro Particolare 6728 Registro Generale 8563

Pubblico ufficiale PALAZZOLO GIUSEPPA Repertorio 26609/7583 del 07/07/2011

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 5925 del 20/06/2012

ISCRIZIONE del 01/12/2011

Registro Particolare 1736 Registro Generale 13563

Pubblico ufficiale PALAZZOLO GIUSEPPA Repertorio 26810/7735 del 30/11/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Rettifica a TRASCRIZIONE del 20/06/2012

Registro Particolare 5925 Registro Generale 7050

Pubblico ufficiale PALAZZOLO GIUSEPPA Repertorio 27103/7950 del 19/06/2012

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 6728 del 2011

TRASCRIZIONE del 07/10/2022

Registro Particolare 9307 Registro Generale 10823

Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CALTANISSETTA Repertorio 751 del 01/08/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 27/10/2022

Registro Particolare 10045 Registro Generale 11649

Pubblico ufficiale PALAZZOLO GIUSEPPA Repertorio 27103 del 19/06/2012

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato a cui appartiene il bene pignorato ricade, con riferimento al vigente Piano Regolatore, in zona titolata B1: "*Ambiti di edilizia intensiva esistente*". Il fabbricato è stato realizzato con regolare concessione edilizia. Nel corso dei lavori sono state richieste e rilasciate concessioni edilizie in variante.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il fabbricato a cui appartiene il bene è stato realizzato in conformità alle seguenti concessioni edilizie:

- Concessione edilizia n. 32776/5691-V* del 07/06/1978;
- Concessione edilizia n. 18110 del 08/09/1978 (variante in corso d'opera);
- Certificato di agibilità n. 14591/4887-V del 16/06/1980;
- Concessione edilizia n. 38202/403-V del 16/04/1983 (cambio di destinazione d'uso locale piano primo da uffici a

commerciale ditta ****Omissis****);

- Denuncia di inizio attività n. 27539 del 13/05/2011 (avente come oggetto il frazionamento dell'unità a destinazione commerciale);
- Comunicazione opere interne ai sensi dell'art. 20 comma 3 della Legge regionale 04/2003 (prot. 56152 del 03/11/2011).

Certificazioni energetiche dichiarazioni di conformità

- Non è presente in Certificato Energetico dell'immobile;
- È presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 08/11/2011;
- Non presente la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il CTU, in data 22/02/2023, richiedeva a mezzo PEC all'amministratore del condominio la situazione debitoria dei proprietari dell'immobile. L'amministratore inoltrava allo scrivente la situazione debitoria dei proprietari dell'immobile nei confronti del condominio. Alla data 02/03/2023 risulta un debito nei confronti del condominio pari a € 4.682,04.

Dovendo procedere alla valutazione dell'unità immobiliare in base al prezzo di mercato si utilizzeranno i parametri medi, desunti dall' O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relativi alla località ove le stesse sono ubicate, applicati alle superfici.

Lo scrivente al fine di pervenire alla valutazione commerciale attuale ha applicato due metodi di stima, entrambi basati sulla ubicazione del bene, sull'orientamento, sulla luminosità, sulla qualità delle finiture, sul grado di manutenzione, volti a fornire due valori da utilizzare per il calcolo del valore medio (inteso come media aritmetica)

I metodi adottati sono:

STIMA A COMPARAZIONE

Tale stima si basa sulla personale conoscenza del mercato di compravendita in zona, in conformità con i valori riportati dalle riviste specializzate nel settore nonché con le quotazioni medie riportate dai quotidiani locali negli annunci economici e da indagini svolte presso mediatori ed agenzie immobiliari in relazione a compravendite effettivamente realizzatesi.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale stima si basa sull'attitudine del bene a fornire un reddito, anche se presunto, che capitalizzato ad un opportuno tasso di riferimento, fornisce il valore commerciale del bene stesso.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il valore della superficie commerciale, ossia la superficie vendibile, viene determinato con la somma delle superfici calpestabili e non calpestabili (murature perimetrali incluse) e delle superfici scoperte dei balconi, terrazze e cortile di pertinenza. Ciascuna voce andrà presa in considerazione utilizzando coefficienti specifici che variano in base alle caratteristiche interne ed esterne dell'immobile.

Calcolo superficie commerciale	Sup. lorda [mq]	Coeff. incidenza	Sup. comm. [mq]
Locale commerciale	125,00	100%	125,00
Superficie commerciale totale			125,00

Quotazione immobiliare (O.M.I.)

Di seguito le quotazioni di mercato desunti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relativi alla località di riferimento:

QUOTAZIONI IMMOBILIARI: VALORI DI MERCATO – 2° SEMESTRE 2022 – ELABORAZIONE DEL 15/03/2023								
Regione	Prov.	Comune	Zona	Tipologia (Stato conservativo normale)	Valore Mercato (€/mq) sup. lorda		Valori Locaz. (€/mq x mese) sup. lorda	
					Min	Max	Min	Max
Sicilia	CL	Caltanissetta	C3	Negozi	700	1250	4,00	7,20

STIMA PER COMPARAZIONE

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e dell'attuale andamento del mercato, da indagini condotte e sulla base dei dati forniti dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate si può affermare che per immobili simili il prezzo medio di mercato al momento della vendita varia da 700,00 a 1250,00 €/mq; trattandosi di un locale commerciale posto al piano primo con accesso da un vano scala condominiale e considerando lo stato conservativo del bene, il sottoscritto ritiene che si possa applicare un valore unitario pari alla media di mercato: 975,00 €/mq, ne consegue che il valore dell'immobile è pari a :

V = Valore dell'immobile

$$V = 975,00 \text{ €/mq} \times 125,00 \text{ mq} = \text{€ } 121.875,00$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Si è proceduto, inoltre ad effettuare il calcolo del più probabile valore di mercato attraverso la metodologia della capitalizzazione dei redditi che considerasse l'effettiva redditività erogata dal bene immobile.

Da indagini di mercato, sono stati rilevati canoni di affitto per immobili di uguali caratteristiche il cui reddito lordo è tra € 6.000,00/10.800,00 annui.

Per le motivazioni sopra dette si può applicare il valore annuo pari a € 8.400,00 a cui vanno detratte le spese per imposte, per sfritto ed inesigibilità, manutenzione, per la percentuale totale del 10%.

Il reddito netto ammonta a € 8.400,00 x 0,90 = € 7.560,00; Il valore $V = € 7.560,00 / 0,069 = € 109.687,50$

Mediando i due valori si ha:

$V = (121.875,00 + 109.687,50) / 2 = € 115.781,25$

Valore di stima del bene: € 115.781,25

Identificativo immobile	Superficie commerciale	Valore di mercato	Valore per capitalizzazione del reddito	Valore medio di mercato
Locale Commerciale (Foglio 86 – Part. 748 – Sub. 31)	125,00 mq	€ 121.875,00	€ 109.687,50	€ 115.781,25
Totale lotto:				€ 115.781,25

Le valutazioni differiscono per una percentuale intorno al 10%, pertanto la stima si può definire attendibile.

AGGIUNTE E DETRAZIONI

Avendo effettuato la stima del bene e quindi avendo ricavato il più probabile valore di mercato a tale importo andranno decurtati:

- pratica DOCFA di aggiornamento allo stato di fatto della planimetria catastale che ammontano a € 550,00 oltre oneri di cassa ed iva;
- presentazione della pratica di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) ai sensi dell'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016 che ammontano a circa €1.835,00 oltre oneri di cassa ed iva;
- oneri per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) che ammontano a € 1.025,00 oltre oneri di cassa ed iva;
- situazione debitoria nei confronti del “Condominio via Piave n.4” che ammontano a € 4.682,04.

Il valore da applicare al bene equivale a:

Identificativo immobile	Valore medio di mercato	Spese varie	Valore reale (Vr)
Locale Commerciale – via Piave n. 4 Caltanissetta (CL) (Foglio 86 – Part. 748 – Sub. 31)	€ 115.781,25	€ 8.092,04	€ 107.689,21
Valore reale lotto:			€ 107.689,21

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. 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, li 02/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Arch. Dimitri Fonti

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 Documentazione fotografica;
- ✓ Allegato 2 Visure catastali (ante aggiornamento);
- ✓ Allegato 3 Planimetrie catastali (ante aggiornamento);
- ✓ Allegato 4 Visure catastali (post aggiornamento);
- ✓ Allegato 5 Planimetrie catastali (post aggiornamento);
- ✓ Allegato 6 Visure ipotecarie - Formalità pregiudizievoli;
- ✓ Allegato 7 Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- ✓ Allegato 8 Riepilogo situazione debitoria condominiale.