



**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA  
SEZIONE EE. II.**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA ESTER RITA DIFRANCESCO**



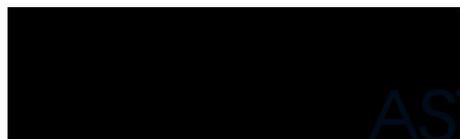
Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Antonio Lunetta, nell'Esecuzione Immobiliare 90/2023 del R.G.E.

promossa da:

**Deutsche Bank S.p.A.**  
Codice fiscale: 01340740156  
Piazza del Calendario n.3  
20126 – Milano



contro



## SOMMARIO

SOMMARIO.....	2
INCARICO.....	4
PREMESSA.....	4
LOTTO n.1.....	5
DESCRIZIONE.....	5
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....	5
TITOLARITÀ.....	5
CONFINI.....	5
CONSISTENZA.....	5
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	6
DATI CATASTALI.....	6
PARTI COMUNI.....	6
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	6
STATO DI OCCUPAZIONE.....	6
PROVENIENZE VENTENNALI.....	6
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	7
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	8
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.....	8
LOTTO n.2.....	9
DESCRIZIONE.....	9
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....	9
TITOLARITÀ.....	9
CONFINI.....	9
CONSISTENZA.....	9
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	9
DATI CATASTALI.....	9
PARTI COMUNI.....	10
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	10
STATO DI OCCUPAZIONE.....	10
PROVENIENZE VENTENNALI.....	10
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	10
NORMATIVA URBANISTICA.....	11
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	11
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.....	11
STIMA.....	12
LOTTO n.1.....	13
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.....	13



STIMA PER COMPARAZIONE .....	13
STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO .....	14
AGGIUNTE E DETRAZIONI.....	14
LOTTO n.2.....	15
DESCRIZIONE.....	15
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE .....	15
STIMA PER COMPARAZIONE .....	15
STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO .....	16





## INCARICO



Con udienza del 11/03/2024, il sottoscritto Dott. Ing. Antonio Lunetta, con studio in Via Giotto n° 22 - 93100 - Caltanissetta (CL), email: ing.antoniolunetta@gmail.com, PEC: antonio.lunetta@ingpec.eu, cell. 3397826631, veniva nominato Esperto ex art. 569 c.p.c. e in data 15/03/2024 lo stesso accettava l'incarico prestando giuramento telematico, utilizzando apposito modello pubblicato sul sito internet del Tribunale di Caltanissetta.



## PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento consistono in due immobili, nel seguito meglio dettagliati, che possono essere considerati ai fini di una eventuale vendita due lotti distinti:

**Lotto 1:** Immobile a destinazione d'uso residenziale ubicato a Sommatino (CL) – Via A. La Marmora n° 29/B – piano terra - (Coord. Geografiche: 37°19'50.35"N - 13°59'38.91"E)



**Lotto 2:** Immobile a destinazione d'uso magazzino ubicato a Sommatino (CL) – Via A. La Marmora n° 29 – piano interrato - (Coord. Geografiche: 37°19'50.35"N - 13°59'38.91"E)







## 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 11/09/1979 al 19/04/2005											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graffato
--	11	2612	1		A/2	1	9 vani	--	581,00 €	T	--
Dal 19/04/2005 ad oggi											
--	11	2612	10		A/3	3	7,5 vani	--	242,09 €	T	--

#### Corrispondenza catastale

Al momento delle operazioni peritali sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, nello specifico:

- il vano cucina presenta nella planimetria una finestra che di fatto è stata chiusa con del vetrocemento;
- il vano cucina presenta nella planimetria un tramezzo che nei fatti è stato rimosso;
- è presente una tettoia non riportata nell'elaborato planimetrico.

#### PARTI COMUNI

Il fabbricato non essendo costituito in condominio gli accessori e/o pertinenze vengono regolamentati dal codice civile.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene appartiene ad un fabbricato realizzato con struttura intelaiata, topagni e tramezzi interni in mattoni forati. Non è presente alcun isolamento termico. Le finiture sono di discreta fattura e le condizioni di manutenzione appaiono in buono stato. Gli infissi esterni sono PVC e le porte interne sono in legno tamburato.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dalla [REDACTED]

#### PROVENIENZE VENTENNALI

[REDACTED]

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie, presenti all'interno del fascicolo, effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 04/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **NOTA DI TRASCRIZIONI DEL 17/10/2023**



### **NORMATIVA URBANISTICA APPLICABILE**

Il fabbricato a cui appartiene il bene oggetto di esecuzione ricade, con riferimento al vigente Piano Regolatore, in zona titolata B1: “*sostituzione e completamento*”. L'immobile ricadendo in zona B1 del vigente PRG del Comune di Sommatino (CL) è soggetto al vincolo Paesaggistico PL09“Area delle miniere”.





### REGOLARITÀ EDILIZIA



Il fabbricato a cui appartiene il bene è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 11 del 05/03/1977;
- Concessione edilizia n. 59 del 14/08/1987;
- Concessione edilizia in Variante n. 32 del 21/06/1994.

Per il fabbricato è stato rilasciato Certificato di Agibilità n. 12 del 24/04/2007.

Il sopralluogo effettuato ha palesato la presenza di una difformità edilizia consistente in una tettoia in legno avente superficie pari a circa 35 mq ubicata in prossimità dell'ingresso all'immobile di cui in oggetto.

### Certificazioni energetiche dichiarazioni di conformità

- Certificato di Agibilità n. 12 del 24/04/2007;
- Non è stata fornita evidenza della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non è stata fornita evidenza della dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti oneri condominiali.



Il lotto consiste con il seguente bene

**Magazzino sito in Sommatino (CL) - Via A. La Marmora n. 29**

#### DESCRIZIONE

Il bene appartiene ad un fabbricato sito nella periferia Sud del Comune di Sommatino, la zona è servita da infrastrutture e servizi di ogni genere.

Il fabbricato, nella sua totalità, consiste in due elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato. Il fabbricato ha accesso dalla via A. La Marmora al civico n. 29. L'unità immobiliare in oggetto, avente destinazione magazzino, occupa una quota parte del piano interrato per una superficie netta calpestabile pari a circa mq 53, lo stesso è censito al N.C.E.U. del Comune di Sommatino al foglio 11, part. 2612 Sub 5, categoria catastale C/2, rendita catastale 68,43 €. L'accesso all'immobile è consentito dalla via A. La Marmora al civico n. 29 attraverso un cancello che consente l'accesso ad una corte comune. Le finiture sono di buona fattura e le condizioni di manutenzione dell'immobile appaiono in buono stato manutentivo.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

#### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di esecuzione, appartiene alla [REDACTED]  
Proprietà per 1/1

#### CONFINI

L'immobile confina a Nord con la corte comune, a Est con il sub. 16 e a ovest con il sub. 6.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Magazzino	53,00 mq	58,00 mq	50%	29,00 mq
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>29,00 mq</b>

#### 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 11/09/1979 al 26/03/2002											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graffato
--	11	2612	2		C/2	3	212 mq	--	328,47€	S1	--
Dal 26/03/2002 ad oggi											
--	11	2612	5		C/2	2	53 mq	--	68,43 €	S1	--

### Corrispondenza catastale

Al momento delle operazioni peritali non è stata riscontrata alcuna difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

### PARTI COMUNI

Il fabbricato non essendo costituito in condominio gli accessori e/o pertinenze vengono regolamentati dal codice civile.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene appartiene ad un fabbricato realizzato con struttura intelaiata, tompagni e tramezzi interni in mattoni forati. Non è presente alcun isolamento termico. Le finiture sono di discreta fattura e le condizioni di manutenzione appaiono in buono stato.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED].

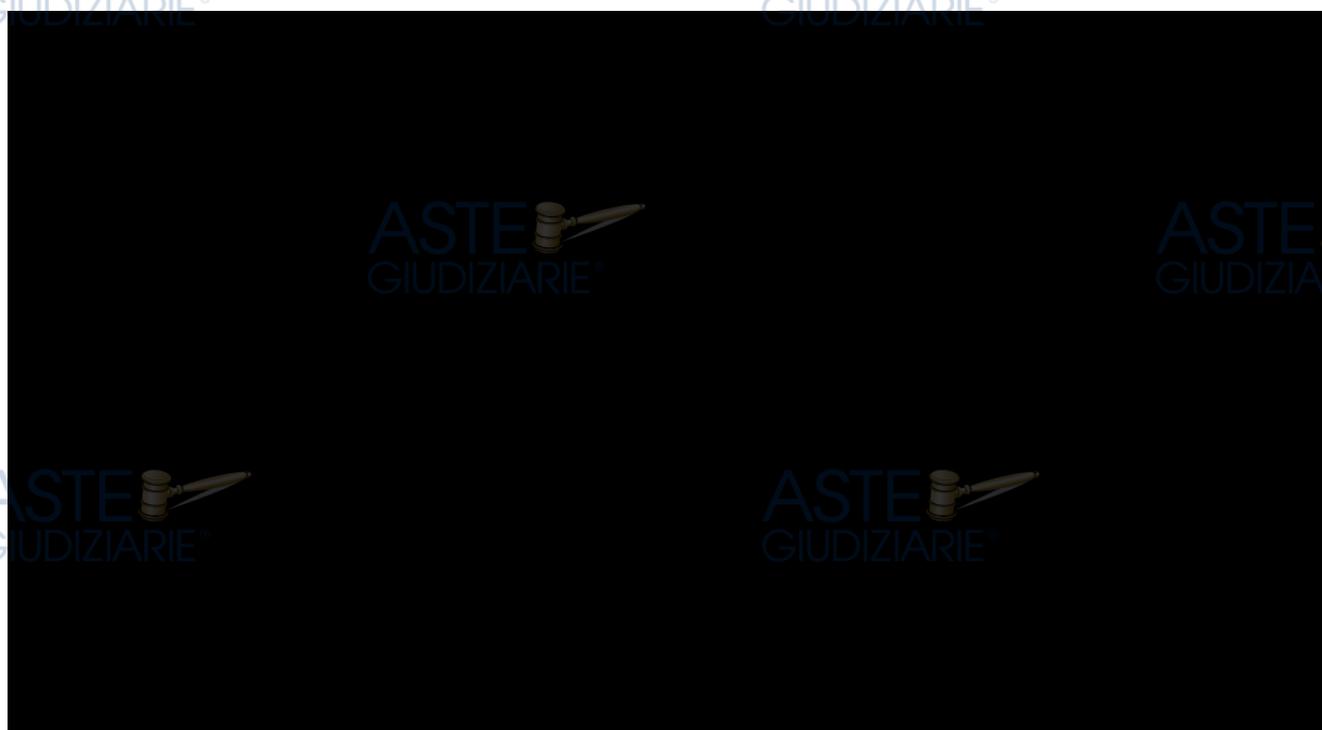
### PROVENIENZE VENTENNALI



La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie, presenti all'interno del fascicolo, effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 04/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:





#### NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato a cui appartiene il bene oggetto di esecuzione ricade, con riferimento al vigente Piano Regolatore, in zona titolata B1: “*sostituzione e completamento*”. L’unità immobiliare ricadendo in zona B1 del vigente PRG del Comune di Sommatino (CL) è soggetto al vincolo Paesaggistico PL09“Area delle miniere”.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato a cui appartiene il bene è stato realizzato in conformità ai seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 11 del 05/03/1977;
- Concessione edilizia n. 59 del 14/08/1987;
- Concessione edilizia in Variante n. 32 del 21/06/1994.

Per il fabbricato è stato rilasciato regolare Certificato di Agibilità n. 12 del 24/04/2007.

#### Certificazioni energetiche dichiarazioni di conformità

- Certificato di Agibilità n. 12 del 24/04/2007;
- Non è stata riscontrata la dichiarazione di conformità dell’impianto elettrico;
- Non è stata riscontrata la dichiarazione di conformità dell’impianto idrico;

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Come anticipato la vendita può essere effettuata per singoli lotti.

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 realizzate.

**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.



**Abitazione in Sommatino (CL) - Via A. La Marmora n. 29/B**

Il bene appartiene ad un fabbricato, sito nella periferia Sud del Comune di Sommatino, la zona è servita da infrastrutture e servizi di ogni genere, lo stesso consiste di due elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato. L'immobile, avente destinazione d'uso residenziale, occupa una quota parte del piano terra, per una superficie netta calpestabile pari a circa mq 160,00 ed una superficie lorda complessiva pari a mq 184; lo stesso è censito al N.C.E.U. del Comune di Sommatino al foglio 11, part. 2612 Sub 10, categoria catastale A/3, vani 7,5, rendita 242,09 €.

L'accesso all'immobile è consentito dalla via A. La Marmora al civico n. 29/B attraverso un cortile che dà accesso sia al vano scala comune che consente l'accesso al piano superiore del fabbricato.

L'unità immobiliare di che trattasi è costituita da un ingresso, una cucina, un soggiorno, due servizi igienici, due ripostigli, un corridoio e due camere da letto; inoltre è presente una veranda avente una superficie netta pari a circa 18,00 mq. Le finiture sono di buona fattura e le condizioni di manutenzione dell'immobile appaiono in buono stato manutentivo. Gli infissi esterni sono in PVC con vetro doppio, le persiane in alluminio, le porte interne in legno tamburato; L'impianto di riscaldamento, del tipo autonomo con caldaia a metano, garantisce il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

**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]
Abitazione di tipo economico	184,00	100%	184,00
Balconi scoperti	11,70	25%	2,90
Veranda	18,00	60%	10,80
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>197,70</b>

**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 2023 – ELABORAZIONE DEL 03/12/2024								
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	Sommatino	B1	Abitazione di tipo economico	270	400	1,00	1,50

**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 270,00 a 400,00 €/mq; trattandosi di un'abitazione posta al piano terra con accesso da una corte privata e

considerando lo stato conservativo del bene, il sottoscritto ritiene che si possa applicare un valore medio di mercato pari a 335,00 €/mq, ne consegue che il valore dell'immobile è pari a :

$$V = 335,00 \text{ €/mq} \times 197,70 \text{ mq} = \text{€ } 66.229,50$$

dove

V = Valore dell'immobile

### 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.

Prendendo a riferimento i valori delle tabelle OMI, sono stati rilevati canoni di affitto per immobili di uguali caratteristiche il cui reddito lordo è tra € 2.372,40/3.558,60 annui.

Per le motivazioni sopra dette si può applicare il valore annuo pari a € 2.965,50 a cui vanno detratte le spese per imposte, per sfitto ed inesigibilità, manutenzione, per la percentuale totale del 10%.

Il reddito netto ammonta a € 2.965,50 x 0,90 = € 2.668,95; Il valore  $V = \frac{2.668,95}{0,045} = \text{€ } 59.606,55$

Mediando i due valori, come da tabella successiva, si ha:

$$V = \frac{66.229,50 + 59.606,55}{2} = \text{€ } 62.918,03$$

Valore medio del bene: **€ 62.918,03**

Identificativo immobile	Superficie commerciale	Stima per comparazione	Stima per capitalizzazione del reddito	Valore medio del bene
Abitazione di tipo economico (Foglio 11 – Part. 2612 – Sub. 10)	197,70 mq	€ 66.229,50	€ 59.606,55	€ 62.918,03
<b>Totale lotto:</b>				<b>€ 62.918,03</b>

### AGGIUNTE E DETRAZIONI

Avendo effettuato la stima del bene e quindi avendo ricavato il più probabile valore di mercato, allo stesso andrà decurtato l'importo di euro 2.000,00 più IVA per la dismissione della tettoia in quanto non risulta alcun titolo autorizzativo per la realizzazione della stessa.

Il valore da applicare al bene equivale a:

Identificativo immobile	Valore medio di mercato	Spese varie	Valore reale (Vr)
Abitazione di tipo economico (Foglio 11 – Part. 2612 – Sub. 10)	€ 62.918,03	€ 2.000,00	€ 60.918,03
<b>Valore reale lotto 1:</b>			<b>€ 60.918,03</b>

**Magazzino sito in Sommatino (CL) - Via A. La Marmora n. 29****DESCRIZIONE**

Il bene appartiene ad un fabbricato sito nella periferia Sud del Comune di Sommatino, la zona è servita da infrastrutture e servizi di ogni genere. Il fabbricato consiste in due elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato. Il fabbricato ha accesso dalla via A. La Marmora al civico n. 29

L'unità immobiliare, avente destinazione magazzino, occupa una quota parte del piano interrato per una superficie netta calpestabile pari a circa mq 53, lo stesso è censito al N.C.E.U. del Comune di Sommatino al foglio 11, part. 2612 Sub 5, categoria catastale C/2, rendita catastale 68,43 €.

L'accesso all'immobile è consentito dalla via A. La Marmora al civico n. 29 attraverso un cancello che dà accesso ad una corte comune. Le finiture sono di buona fattura e le condizioni di manutenzione dell'immobile appaiono in buono stato manutentivo.

**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]
Magazzino	58,00	50%	29,00
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>29,00</b>

**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 2023 – ELABORAZIONE DEL 03/12/2024								
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	Sommatino	B1	Magazzino	310	450	1,10	1,50

**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 310,00 a 450,00 €/mq; trattandosi di un magazzino posto al piano interrato con accesso da una corte comune e considerando lo stato conservativo del bene, il sottoscritto ritiene che si possa applicare un valore medio di mercato pari a 380,00 €/mq, ne consegue che il valore dell'immobile è pari a :

$$V = 380,00 \text{ €/mq} \times 29,00 \text{ mq} = \text{€ } 11.020,00$$

dove V = Valore dell'immobile

### 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.

Prendendo a riferimento i valori delle tabelle OMI, sono stati rilevati canoni di affitto per immobili di uguali caratteristiche il cui reddito lordo è tra € 382,80/522,00 annui.

Per le motivazioni sopra dette si può applicare il valore annuo pari a € 452,40 a cui vanno detratte le spese per imposte, per affitto ed inesigibilità, manutenzione, per la percentuale totale del 10%.

Il reddito netto ammonta a € 452,40 x 0,90 = € 407,16; Il valore  $V = € 407,16 / 0,041 = € 9.918,00$

Mediando i due valori si ha:

$V = (11.020,00 + 9.918,00) / 2 = € 10.469,00$

Valore medio del bene: **€ 10.469,00**

Identificativo immobile	Superficie commerciale	Stima per comparazione	Stima per capitalizzazione del reddito	Valore medio del bene
Magazzino (Foglio 11 – Part. 2612 – Sub. 5)	58,00 mq	€ 11.020,00	€ 9.918,00	€ 10.469,00
<b>Valore reale lotto 2:</b>				<b>€ 10.469,00</b>

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 30/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Ing. Antonio Lunetta

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 Documentazione fotografica;
- ✓ Allegato 2 Planimetrie e visure catastali sub.10;
- ✓ Allegato 3 Planimetrie e visure catastali sub.5;
- ✓ Allegato 4 Attestato di Prestazione Energetica (APE).