

# TRIBUNALE DI CALTANI SSETTA



SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dimitri Fonti, nell'Esecuzione Immobiliare 77/2017 del R.G.E.

promossa da:



\*\*\* Omissis \*\*\*

contro:

\*\*\* Omissis \*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Condizioni.....	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2.....	11
Descrizione.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	12
Confini.....	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali.....	13
Precisazioni.....	13
Patti.....	14
Condizioni.....	14
Parti Comuni.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	14



Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
<b>Lotto 1.....</b>	<b>18</b>
<b>Lotto 2.....</b>	<b>20</b>



## INCARICO

---

Con udienza del 11/08/2017, il sottoscritto Arch. Dimitri Fonti, con studio in Via XX Settembre, 27 - 93100 - Caltanissetta (CL), email fontidimitri@gmail.com, PEC dimitri.fonti@archiworldpec.it, Tel. 3204555052, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/08/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. La Rana Nadia Marina presso il Tribunale di Caltanissetta.

## PREMESSA

---

I beni oggetto dell'Esecuzione Immobiliare 77/2017 del R.G.E. sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Caltanissetta (CL) - via Aretusa, 18  
(Coord. Geografiche: 37°29'29.69"N - 14° 3'15.18"E)
- **Bene N° 2** - Locale Commerciale ubicato a Caltanissetta (CL) - via Aretusa, 14 - 16  
(Coord. Geografiche: 37°29'29.69"N - 14° 3'15.18"E)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato in Caltanissetta (CL) - via Aretusa, 18

## DESCRIZIONE

Il bene appartiene ad un fabbricato sito in zona urbana nel comune di Caltanissetta, quest'ultimo consiste di sei elevazioni fuori terra.

Il fabbricato che si affaccia a Nord/Est sulla via Aretusa, ricade in una zona del tutto urbanizzata sita fuori dal centro storico della città ed è servita da infrastrutture e servizi di ogni genere e tipo, ivi compresi uffici pubblici e scuole.

L'unità immobiliare occupa una quota parte del piano terra (civico 18) e consiste in un magazzino costituito da quattro vani utili, un bagno, un sottoscala ed un soppalco, per una superficie complessiva pari a circa mq 165,00.

Le finiture sono nel complesso di media fattura e le condizioni di manutenzione appaiono in discrete condizioni. Il vano retrostante del magazzino, prospiciente sulla proprietà \*\*\* Omissis \*\*\*, risulta parzialmente privo di infissi e di pavimentazione. Per quanto concerne gli impianti elettrici ed idrici non risulta alcuna documentazione attestante la loro conformità alle normative vigenti.

Al momento del sopralluogo il bene risulta occupato dalla ditta \*\*\* Omissis \*\*\* con amministratore unico \*\*\* Omissis \*\*\*.

## 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 \*\*\* (usufrutto 1/2)

\*\*\* Omissis \*\*\* (nuda proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

\*\*\* Omissis \*\*\* (nuda proprietà 1/2)

\*\*\* Omissis \*\*\* (usufrutto 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

## CONFINI

Il bene confina con l'unità immobiliare di proprietà della ditta \*\*\* Omissis \*\*\*, facente parte dello stesso fabbricato, con un terreno di proprietà della ditta \*\*\* Omissis \*\*\* e con il **Bene 2** anch'esso oggetto di esecuzione.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	165,00 mq	179,00 mq	1,00	179,00 mq	4,60 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>179,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Di deguito viene elencata la cronistoria catastale dell'immobile:

Dal 09/05/1986 al 03/10/2018											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
	120	355	1	1	C2	4	133mq	165 mq	€ 453,35	T	
Dal 03/10/2018 ad oggi											
	120	355 368	18 2	1	C2	4	168mq	206 mq	€ 572,65	T	

## DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
	120	355 368	18 2	1	C2	4	168mq	206 mq	€ 572,65	T	

### Corrispondenza catastale

Lo stato di fatto corrisponde alla planimetria catastale esistente

## PRECISAZIONI

Il sottoscritto CTU, dopo aver effettuato il sopralluogo, verificato le discrasie tra lo stato di fatto e la planimetria catastale esistente, in data 31/01/2018 depositava istanza al G.E. con la quale si chiedeva l'autorizzazione per la regolarizzazione catastale dell'immobile. Nell'udienza del 07/03/2018, vista la nota spese presentata, il G.E. ed il creditore, rappresentato dell'Avvocato \*\*\* Omissis \*\*\*, davano il loro consenso a procedere. Si è così provveduto a regolarizzare l'immobile tramite, un frazionamento di una parte della part. 368 denominata Bene 2 e successiva fusione con la particella 355, sub 1, costituendo così il sub 18 ed un aggiornamento, tramite DOCFA, delle planimetrie catastali.

In data 03/10/2018 il CTU, completato l'iter dell'accatastamento, può attestare la corrispondenza tra lo stato di fatto e la documentazione catastale.

Si precisa inoltre che la porta che mette in comunicazione le due unità immobiliari andrà chiusa con un setto murario.

## PATTI

Nessuno

## CONDIZIONI

Nessuno

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare non dispone di accessori e pertinenze comuni.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene appartiene ad un fabbricato realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato. I solai in latero-cemento, rompagni e tramezzi interni in mattoni forati. Non è presente alcun isolamento termico. Le finiture esterne sono nel complesso di media fattura e le condizioni di manutenzione appaiono in discrete condizioni. Gli infissi sono di diversi materiali, in alluminio, in ferro ed in legno con vetro singolo; le porte interne in legno di scarsa fattura. L'impianto idrico a servizio del wc, garantisce l'acqua calda sanitaria tramite uno scaldacqua elettrico. L'impianto elettrico così come quello idrico non risultano dotati di certificazione di conformità.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla ditta \*\*\* Omissis \*\*\*  
Al momento del sopralluogo il bene risulta nella disponibilità del \*\*\* Omissis \*\*\* in qualità di amministratore unico della ditta di cui sopra, il Consulente Tecnico di Ufficio dopo aver effettuato un controllo presso l'Agenzia delle Entrate può affermare che non esiste alcun contratto di locazione in essere.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

ESTREMI ROGITO
Atto di vendita rogato notaio *** Omissis *** di Caltanissetta in data 07/08/1978, rep. 3672 racc. n. 1683
Atto di donazione rogato notaio *** Omissis *** di Caltanissetta in data 18/01/1994, rep. 38152 racc. n. 4771
Atto di donazione rogato notaio *** Omissis *** di Caltanissetta in data 18/01/1994, rep. 38153

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 16/11/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizione** n.7/46 del 03/01/2007

a favore: \*\*\* Omissis \*\*\*

Contro: \*\*\* Omissis \*\*\*

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di usufrutto per la quota di 1/2;

Contro: \*\*\* Omissis \*\*\*

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di usufrutto per la quota di 1/2;

Contro: \*\*\* Omissis \*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2;

Contro: \*\*\* Omissis \*\*\*

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2;

- Magazzini e locali di deposito (C/2) in Caltanissetta via Aretusa n°18 in catasto foglio 120 part. 355 sub. 1; (oggi foglio 120 part. 355 sub. 18)

**Trascrizioni n.5548/6485 del 29/06/2017**

a favore: \*\*\* Omissis \*\*\*

Contro: \*\*\* Omissis \*\*\*

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di usufrutto per la quota di 1/2;

Contro: \*\*\* Omissis \*\*\*

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di usufrutto per la quota di 1/2;

Contro: \*\*\* Omissis \*\*\*

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2;

Contro: \*\*\* Omissis \*\*\*

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2;

• Magazzini e locali di deposito (C/2) in Caltanissetta via Aretusa n°18 in catasto foglio 120 part. 355 sub. 1; (oggi foglio 120 part. 355 sub. 18).

## NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato a cui appartengono i beni pignorati ricade, con riferimento al vigente Piano Regolatore, in zona titolata B1: Ambiti di edilizia intensiva esistente. Il fabbricato è stato realizzato previa acquisizione della regolare Licenza edilizia.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato a cui appartiene il bene è stato realizzato in conformità alla seguente Licenza edilizia n. 5031/769 del 27/03/1956.

Al momento del sopralluogo non è stata riscontrata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto previsto dal progetto originario. La divisione interna è stata modificata ed è stato costituito un soppalco. Nella parete che divide l'immobile in oggetto dal Bene 2, ad oggi in uso allo stesso conduttore, vi è un'apertura che mette in comunicazione le due unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Per quanto concerne la regolarizzazione delle modifiche apportate internamente, senza alcuna comunicazione, va istruita una pratica di CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) tardiva che prevede una sanzione di € 1000,00, i diritti fissi di segreteria che ammontano ad € 56,00 e le spese tecniche.

Il bene 1 dopo la regolarizzazione catastale ha acquisito un vano, prospiciente la proprietà \*\*\* Omissis \*\*\*, derivante dal frazionamento del Bene 2. Questo vano è stato costruito, assieme al Bene 2, in totale assenza di titolo edilizio.

L'attuale proprietà in data 30/09/1986 ha presentato Domanda di Condono Edilizio, ai sensi della L. 47 del 1985, versando parte degli oneri dovuti.

Relativamente al vano oggetto di condono vanno fatte alcune considerazioni, sebbene siano stati

corrisposti parte degli oneri ad oggi non è stato completato l'iter amministrativo volto al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, pertanto occorre versare la restante parte degli oneri di concessione e di oblazione descritti nell'allegato n. 7 per un importo complessivo di € 1.327,62.

L'immobile, fatta eccezione del vano oggetto di condono, risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione risulta antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta possedere il certificato di agibilità.

#### **Dichiarazioni di conformità**

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Al momento del sopralluogo, nella parete che divide l'unità immobiliare in oggetto dal Bene 2 (120, p.lla 368, sub 1), è stata rilevata un'apertura che mette in comunicazione le due unità.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2 – Locale Commerciale ubicato a Caltanissetta (CL) - via Aretusa, 14/16**

#### DESCRIZIONE

Il bene risulta costruito in aderenza ad un fabbricato sito in zona urbana nel Comune di Caltanissetta. Consiste in un' elevazione fuori terra ed ha una corte esclusiva con accesso dalla via Aretusa (civico 14). Il fabbricato si affaccia a Nord/Est sulla via Aretusa a Sud/Est confina con la ditta \*\*\* Omissis \*\*\* , a Sud/Ovest con un terreno di proprietà della ditta \*\*\* Omissis \*\*\* e a Nord/Ovest con il Bene 1 oggetto di esecuzione.

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 e scuole.

L'unità immobiliare si sviluppa su di un unico piano terra (civico 14/16), consiste in un locale commerciale costituito da un unico grande vano ed una zona servizi, per una superficie lorda pari a circa mq 84,00, ed una corte esterna esclusiva pari a circa mq 97,00.

Le finiture esterne sono nel complesso di media fattura e le condizioni di manutenzione appaiono in discrete condizioni, diverso discorso per le finiture interne. L'immobile risulta privo di infissi d'ingresso, sulla parete che si affaccia sulla corte esclusiva. L'ingresso prospiciente la via Aretusa civico 16 è chiuso con una saracinesca in metallo. La pavimentazione non è presente e le pareti sono rifinite in gesso scagliola e dipinte di colore nero. La zona servizi è costituita da un antibagno e da due wc, non sono presenti le porte che ne delimitano l'accesso, le pareti sono rivestite con piastrelle per un'altezza di 1,20 m.

L'immobile dispone di una corte esterna esclusiva interclusa tra il Bene oggetto di esecuzione ed il fabbricato adiacente. L'accesso dalla via Aretusa n° 14 è consentito da un cancello che ne delimita la proprietà.

Al momento del sopralluogo il bene non risulta occupato.

#### 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 \*\*\* (usufrutto 1/2)

\*\*\* Omissis \*\*\* (nuda proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

\*\*\* Omissis \*\*\* (nuda proprietà 1/2)

\*\*\* Omissis \*\*\* (usufrutto 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni



## CONFINI

Il bene confina, con l'unità immobiliare di proprietà della ditta \*\*\* Omissis \*\*\* , con un terreno di proprietà della ditta \*\*\* Omissis \*\*\* e con il **Bene 1** anch'esso oggetto di esecuzione.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Commerciale	72,00 mq	84,00 mq	1,00	84,00 mq	4,90 m	T
Corte esclusiva	96,00 mq	97,54 mq		4mq		T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>88,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Di deguito viene elencata la cronistoria catastale dell'immobile:

Dal 22/01/1987 al 03/10/2018										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	120	368		1	C6	2	110mq	110 mq	€ 465,84	T
Dal 03/10/2018 ad oggi										
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	120	368	1	1	C1	4	68 mq	101 mq	€ 1099,23	T

## DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	120	368	1	1	C1	4	68 mq	101 mq	€ 1099,23	T

### Corrispondenza catastale

Lo stato di fatto corrisponde alla planimetria catastale esistente

## PRECISAZIONI

Il sottoscritto CTU, dopo aver effettuato il sopralluogo, verificato le discrasie tra lo stato di fatto e la planimetria catastale esistente, in data 31/01/2018 depositava istanza al G.E. con la quale si chiedeva l'autorizzazione per la regolarizzazione catastale dell'immobile. Nell'udienza del 07/03/2018, vista la nota spese presentata, il G.E. ed il creditore, rappresentato dell'Avvocato \*\*\* Omissis \*\*\* , davano il loro consenso a procedere. Si è così provveduto a regolarizzare l'immobile tramite, un frazionamento della part. 368 e successiva fusione con la particella 355, sub 1, costituendo così il la particella 355 sub 18, la particella 368 sub 1 ed un aggiornamento, tramite DOCFA, delle planimetrie catastali.

In data 03/10/2018 il CTU, completato l'iter dell'accatastamento, può attestare la corrispondenza tra lo stato di fatto e la documentazione catastale. Si precisa inoltre che la porta che mette in comunicazione le due unità immobiliari andrà chiusa con un setto murario e andrà ripristinata l'apertura sulla via Aretusa attraverso la rimozione di un pannello in cartongesso.

## PATTI

Nessuno

## CONDIZIONI

Nessuno

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare non dispone di accessori e pertinenze comuni.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene è stato realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato posto in aderenza al Bene 1. I solaio di calpestio è composto da uno strato di calcestruzzo armato posto contro terra mentre il solaio di copertura è in latero-cemento, tramezzi e tramezzi interni in mattoni forati. Non è presente alcun isolamento termico.

Le finiture esterne sono nel complesso di media fattura e le condizioni di manutenzione appaiono in discrete condizioni.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile non risulta occupato, il Consulente Tecnico di Ufficio, dopo aver effettuato un controllo presso l'Agenzia delle Entrate, può affermare che non esiste alcun contratto di locazione in essere.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Estremi rogito
Atto di vendita rogato notaio *** Omissis *** di Caltanissetta in data 07/08/1978, rep. 3672 racc. n. 1683
Atto di donazione rogato notaio *** Omissis *** di Caltanissetta in data 18/01/1994, rep. 38152 racc. n. 4771
Atto di donazione rogato notaio *** Omissis *** di Caltanissetta in data 18/01/1994, rep. 38153

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 16/11/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizione** n.7/46 del 03/01/2007

a favore: \*\*\* Omissis \*\*\*

Contro: \*\*\* Omissis \*\*\*

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di usufrutto per la quota di 1/2;

Contro: \*\*\* Omissis \*\*\*

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di usufrutto per la quota di 1/2;

Contro: \*\*\* Omissis \*\*\*

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2;

Contro: \*\*\* Omissis \*\*\*

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2;

- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C/6) in Caltanissetta via Aretusa n°14/16 in catasto foglio 120 part. 368; (oggi foglio 120 part. 368 sub. 1 categoria C/1).

**Trascrizioni n.5548/6485 del 29/06/2017**

a favore: \*\*\* Omissis \*\*\*

Contro: \*\*\* Omissis \*\*\*

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di usufrutto per la quota di 1/2;

Contro: \*\*\* Omissis \*\*\*

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di usufrutto per la quota di 1/2;

Contro: \*\*\* Omissis \*\*\*

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2;

Contro: \*\*\* Omissis \*\*\*

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2;

- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C/6) in Caltanissetta via Aretusa n°14/16 in catasto foglio 120 part. 368; (oggi foglio 120 part. 368 sub. 1 categoria C/1).

## NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade, con riferimento al vigente Piano Regolatore, in zona titolata B1: Ambiti di edilizia intensiva esistente. Il fabbricato è stato realizzato in totale assenza di titolo edilizio.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato in totale assenza di titolo edilizio, l'attuale proprietà in data 30/09/1986 ha presentato Domanda di Condono edilizio ai sensi della L. 47 del 1985 a nome del sig. [REDACTED] versando parte degli oneri dovuti. Sebbene siano stati corrisposti parte degli oneri ad oggi non è stato completato l'iter amministrativo volto al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, pertanto occorre versare la restante parte degli oneri di concessione e di oblazione descritti nell'*allegato n. 7* per un importo complessivo di € 4.036,13.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta possedere il certificato di agibilità.

## Dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Al momento del sopralluogo è stata riscontrata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto previsto dal progetto presentato nella domanda di condono, ad eccezione di una

comunicazione interna con l'unità immobiliare posta in adiacenza, ad oggi in uso allo stesso conduttore.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

La vendita può essere effettuata per singoli lotti. Unica attività propedeutica è rappresentata dal ripristino della separazione tra i beni 1 e 2.

Lo scrivente al fine di pervenire alla valutazione commerciale attuale verranno applicati due diversi metodi di stima dell'immobile, entrambi aventi a base l'ubicazione urbana, l'orientamento, la luminosità, la qualità delle finiture, il grado di manutenzione, il grado di disturbo acustico, con lo scopo finale di avere un valore dato dalla media aritmetica dei valori ottenuti.

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 A 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.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## LOTTO 1

---

- Bene N° 1 - **Magazzino ubicato in Caltanissetta (CL) - via Aretusa, 18**

Il bene appartiene ad un fabbricato sito in zona urbana nel comune di Caltanissetta. Quest'ultimo consiste di sei elevazioni fuori terra.

Il fabbricato, si affaccia sulla via Aretusa, ricade in una zona del tutto urbanizzata sita fuori dal centro storico della città ed è servita da infrastrutture e servizi di ogni genere e tipo, ivi compresi uffici pubblici e scuole. L'unità immobiliare occupa una quota parte del piano terra (civico 18), consiste in un magazzino costituito da quattro vani utili, un bagno, un sottoscala ed un soppalco per una superficie lorda pari a circa mq 179,00. Le finiture sono nel complesso di media fattura e le condizioni di manutenzione appaiono in discrete condizioni. Il vano, prospiciente sulla proprietà \*\*\* Omissis \*\*\*, risulta parzialmente privo di infissi e di pavimentazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 120, Part. 355, Sub. 18, Zc. 1, Categoria C2.

Per la determinazione del più probabile valore dell'immobile è nostro compito immetterci in un mercato ideale libero, tra ordinari compratori e ordinari venditori, affinché l'operazione di stima non sia frustrata da alcun valore ipotetico o affettivo.

### STIMA PER COMPARAZIONE

---

Tenuto conto di tutte le caratteristiche dell'appartamento in oggetto e dell'attuale andamento del mercato, da indagini condotte, nella zona in cui sorge il fabbricato si è accertato che per immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche il prezzo medio di mercato al momento della vendita varia da 500,00 a 760,00 €/mq; trattandosi di un magazzino al piano terra con accesso dalla strada e considerando lo stato conservativo del bene, il sottoscritto ritiene che si possa applicare un valore unitario pari a: € 700/mq, ne consegue che il valore dell'immobile è pari a:

V = Valore dell'immobile

$$V = 700 \text{ €/mq} \times 179,00 \text{ mq} = \text{€ } 125.300,00$$

### STIMA A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

---

Si è proceduto, inoltre ad effettuare il calcolo di un più probabile valore di mercato attraverso la metodologia per 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 € 4.300,00/6.400,00 annui. Per le motivazioni sopra dette si può applicare il valore annuo pari a € 5.000,00 a cui vanno detratte le spese per imposte, per sfitto ed inesigibilità, manutenzione, per la percentuale totale del 22%.

Il reddito netto ammonta a € 5.000,00 x 0,78 = € 3.900,00

Il valore V = € 3.900,00/0,03 = € 130.000,00

Mediando i due valori ottenuti si ha:

$$V = (125.300,00 + 130.000,00) / 2 = \text{€ } 127.650,00$$

A cui vanno detratte le somme per il pagamento delle oblazioni e degli oneri per il condono le tasse e i bolli oltre alle spese tecniche di produzione di documenti al Comune che presumibilmente ammontano a € 3.500,00 quindi il valore da applicare al bene equivale a: € 127.650,00 - 3.500,00 = € 124.150,00

**Valore di stima del bene: € 124.150,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Stima per comparazione	Stima per capitalizzazione dei redditi	Spese varie	Valore lotto
Bene N° 1 - Magazzino Caltanissetta (CL) via Aretusa 18	179 mq	125.300,00	€ 130.000,00	3.500,00	€ 124.150,00
<b>Totale lotto:</b>					<b>€ 124.150,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## LOTTO 2

• **Bene N° 2 - Locale commerciale** ubicato a Caltanissetta (CL) - via Aretusa n° 14/16

Il bene risulta costruito in aderenza ad un fabbricato sito in zona urbana nel Comune di Caltanissetta. Consiste in un' elevazione fuori terra ed ha una corte esclusiva con accesso dalla via Aretusa (civico 14). Il fabbricato si affaccia a Nord/Est sulla via Aretusa a Sud/Est confina con la ditta \*\*\* Omissis \*\*\* , a Sud/Ovest con un terreno di proprietà della ditta \*\*\* Omissis \*\*\* e a Nord/Ovest con il Bene 1 oggetto di esecuzione.

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 e scuole.

L'unità immobiliare si sviluppa su di un unico piano terra (civico 14/16), consiste in un locale commerciale costituito da un unico grande vano ed una zona servizi, per una superficie lorda pari a circa mq 84,00, ed una corte esterna esclusiva pari a circa mq 97,00.

Le finiture esterne sono nel complesso di media fattura e le condizioni di manutenzione appaiono in discrete condizioni, diverso discorso per le finiture interne. L'immobile risulta privo di infissi d'ingresso, sulla parete prospiciente la corte esclusiva. L'ingresso sulla via Aretusa n° 16 è chiuso con una saracinesca in metallo. La pavimentazione al suo interno non è presente e le pareti sono rifinite in gesso scagliola e dipinte di colore nero. La zona servizi è costituita da un antibagno e da due wc, non sono presenti le porte che ne delimitano l'accesso, le pareti sono rivestite con piastrelle per un'altezza di 1,20 m.

L'immobile dispone di una corte esterna esclusiva interclusa tra il Bene oggetto di esecuzione ed un fabbricato adiacente. L'accesso dalla via Aretusa è consentito da un cancello che ne delimita la proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 120, Part. 368, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1.

Per la determinazione del più probabile valore dell'immobile è nostro compito immetterci in un mercato ideale libero, tra ordinari compratori e ordinari venditori, affinché l'operazione di stima non sia frustrata da alcun valore ipotetico o affettivo.

### STIMA PER COMPARAZIONE

Tenuto conto di tutte le caratteristiche dell'immobile in oggetto e dell'attuale andamento del mercato, da indagini condotte, nella zona in cui sorge il fabbricato si è accertato che per immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche il prezzo medio di mercato al momento della vendita varia da 720,00 a 1400,00 €/mq; trattandosi di un locale commerciale posto al piano terra con accesso diretto dalla strada, considerando che le condizioni di manutenzione non sono in ottimo stato e per questo poco gradito, il sottoscritto ritiene che si possa applicare un deprezzamento ritenendo più idoneo il valore unitario a: 720 €/mq, ne consegue che il valore dell'immobile è pari a :

V = Valore dell'immobile

S = Superficie convenzionale (88,00 mq)

$V = 720,00 \text{ €/mq} \times 88,00 \text{ mq} = \text{€ } 63.360,00$

### STIMA A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Si è proceduto, inoltre ad effettuare il calcolo di un più probabile valore di mercato attraverso la metodologia per 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 € 3.200,00/6.400,00 annui. Per le motivazioni sopra dette si può applicare il valore annuo pari a € 3.200,00 a cui vanno detratte le spese per imposte, per sfitto ed inesigibilità, manutenzione, per la percentuale totale del 22%.

Il reddito netto ammonta a € 3.200,00 x 0,78 = € 2.496,00

Il valore  $V = € 2.496,00 / 0,03 = € 83.200,00$

Mediando i due valori ottenuti si ha:

$V = (63.360,00 + 83.200,00) / 2 = € 73.280,00$

A cui vanno detratte le somme per il pagamento delle oblazioni e degli oneri per il condono le tasse e i bolli oltre alle spese tecniche di produzione di documenti al Comune che presumibilmente ammontano a circa € 4.500,00, quindi il valore da applicare al bene equivale a:

$€ 73.280,00 - 4.500,00 = € 68.780,00$

**Valore di stima del bene: € 68.780,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Stima per comparazione	Stima per capitalizzazione dei redditi	Spese varie	Valore lotto
Bene N° 2 - Locale commerciale Caltanissetta (CL) via Aretusa, 14/16	88,00 mq	€ 63.360,00	€ 83.200,00	4.500,00	€ 68.780,00
<b>To tale lotto:</b>					<b>€ 68.780,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Caltanissetta, li 09/11/2018

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Estratto di mappa;
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 04/10/2018);
- ✓ N° 3 Visure catastali aggiornate (Aggiornamento al 04/10/2018);
- ✓ N° 4 Visure ipotecarie - Formalità pregiudizievoli (Aggiornamento al 16/11/2017);
- ✓ N° 5 Concessione Edilizia Bene 1;
- ✓ N° 6 Richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria L. 47/85;
- ✓ N° 7 Calcolo oneri Sanatoria L. 47/85;
- ✓ N° 8 Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- ✓ N° 9 Certificato di destinazione urbanistica;
- ✓ N° 10 Certificati di matrimonio;
- ✓ N° 11 Visura camerale \*\*\* Omissis \*\*\* (Aggiornamento al 05/11/2018);
- ✓ N° 12 Documentazione fotografica.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

