TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro, nell'Esecuzione Immobiliare 95/2024 del R.G.Es.



promossa da
Omissis*

contro
Omissis*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORDARO LUCILLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fb67f

Procedura Esecutiva immobiliare n. 95/2024 R.G.Es.

Giudice dell'Esecuzione: *Dott. Francesco Lauricella*

Indice

1. Premessa pag. 3
2. Completezza documentazione ex art. 567 pag. 5
3. Immobile oggetto di esecuzione pag. 6
4. Risposta ai quesiti posti nel mandato pag. 6
   - ✓ Cronistoria catastale pag. 7
   - ✓ Provenienza ventennale pag. 7
   - ✓ Descrizione dell'immobile pag. 7
   - ✓ Rilevo fotografico pag. 14
   - ✓ Normativa urbanistica pag. 18
   - ✓ Corrispondenza catastale pag. 20
   - ✓ Criteri di stima e valutazione degli immobili pag. 21
   - ✓ Stato attuale di possesso dei beni pag. 24
   - ✓ Vincoli o oneri condominiali pag. 24
   - ✓ Formalità pregiudizievoli pag. 25
   - ✓ Regolarità edilizia pag. 27

Elenco allegati

- ✓ N. 1 – Verbali di sopralluogo n. 1 e 2
- ✓ N. 2 – Visura storica catastale
- ✓ N. 3 – Titolo di proprietà
- ✓ N. 4 – Planimetria catastale
- ✓ N. 5 – Estratto di mappa
- ✓ N. 6 – Ispezione ipotecaria
- ✓ N. 7 – Richiesta di accesso agli atti UTC
- ✓ N. 8 – Certificato di Agibilità
- ✓ N. 9 – Situazione contabile condominiale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORDARO LUCILLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fb67f

✓ 1. Premessa

C.on provvedimento del 17 gennaio 2025, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Lauricella, nominava la sottoscritta arch. Lucilla Angela Maria Cordaro, con studio a Caltanissetta in via Calabria s.n., mail. cordarolucilla@gmail.com, PEC: lucillaangelamaria.cordaro@archiworldpec.it ed iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caltanissetta al n. 531, esperto stimatore, per l'incarico di stima tecnica dei beni relativi alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 95/2024 R. G. Es. promossa da ****Omissis**** contro ****Omissis****, al fine di provvedere agli adempimenti di seguito elencati nel rispetto dei criteri indicati nell'art. 468 cpc e 173 bis disp. att. cpc.

1. *Identificare i singoli beni pignorati con specificazione dei confini e dei dati catastali ed operarne la stima ai valori di mercato correnti nel luogo in cui essi si trovano, servendosi di valutazioni comparative di mercato e tenendo conto dello stato di conservazione e di ogni altra circostanza ritenuta utile;*
2. *operare una descrizione degli stessi, fornendo, a corredo, adeguata documentazione fotografica e planimetrica, specificando se vi sia conformità catastale tra situazione fattuale e situazione documentale, quantificando i costi per poter ricondurre la situazione fattuale a quella formale;*
3. *Specificare: - lo stato attuale di possesso dei beni (eventuali occupazioni di fatto o basate su contratti, chiarendo se trattasi di contratti registrati anteriormente o posteriormente al pignoramento); - l'esistenza: - di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli sull'attitudine edificatoria dei beni e di natura storico-artistica; - di vincoli condominiali cancellabili e non opponibili all'acquirente; - di eventuali debiti condominiali pregressi, di spese fisse di gestione o di manutenzione, di spese straordinarie già deliberate che rimarranno a carico dell'acquirente;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: CORDARO LUCILLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fb67f

4. *verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità; acquisire, ove non in atti il certificato di destinazione urbanistica dei singoli immobili (terreni) e quello di attestazione energetica APE (per I fabbricati);*
5. *verificare se gli immobili, ove in tutto o in parte abusivi, siano sanabili, specificando modalità, tempi e costi della sanatoria nonché eventuali istanze di sanatoria già in corso e lo stato delle stesse nonché gli adempimenti ed i costi necessari per il loro completamento, ove possibile;*
6. *quantificare, nell'ipotesi di vendita di proprietà superficiaria immobili costruiti con edilizia agevolata ex L. 22/10/1971, n. 865 l'ammontare della somma necessaria per lo svincolo della stessa nonché l'ammontare della somma necessaria a convertire, successivamente, la proprietà superficiaria in proprietà piena ed esclusiva;*
7. *Dedicare in apposito spazio finale della relazione da evidenziare sempre in diverso e maggiore carattere e denominato* ***"CRITICITA'"*** se sussistano cause che ostino alla vendita.

Il Giudice dell'Esecuzione concedeva termine ordinatorio di gg. 60 a far data dalla notifica del provvedimento ed ulteriori giorni 5 successivi allo scadere di tale termine per depositare, unitamente agli allegati anche fotografici, la medesima relazione in forma telematica, in Cancelleria, nonché, a notificarla nel medesimo ultimo termine al creditore procedente, ai creditori intervenuti a mezzo PEC ed al debitore esecutato, con invito ai destinatari a far pervenire eventuali osservazioni scritte nei successivi 15 giorni alle quali, il CTU, dovrà rispondere per iscritto nei successivi ulteriori 15 giorni e procedere al deposito telematico.

L'inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 27 gennaio 2025, cosi come comunicato al debitore a mezzo raccomandata A/R e al creditore procedente, nonché, al custode dell'immobile a mezzo PEC, subirono uno slittamento in quanto al primo sopralluogo non si presentava nessuno.

Per tale motivo la sottoscritta chiedeva, per le vie brevi, al nominato custode Notaio Maria Gabriella Dell'Aira di permetterle l'accesso forzato.

Le operazioni peritali si svolsero, pertanto, il 10 marzo 2025 alla presenza del custode.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORDARO LUCILLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fb67f

Alla fine dei sopralluoghi redigevo apposito verbale delle operazioni svolte, che alla presente si allegano (cfr. all. n.1), unitamente ad una dettagliata documentazione fotografica del bene.

Al fine di rispondere ai quesiti posti nel mandato si rendeva necessario accedere presso l'Agenzia del Territorio, l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta e l'Ufficio Anagrafe del Comune di San Cataldo per reperire la documentazione di seguito elencata:

- Estratto di mappa;
- Visura dell'immobile;
- Planimetria catastale;
- Ispezione ipotecaria;
- Elaborati grafici allegati all'ultimo provvedimento autorizzativo del rispettivo immobile;
- Certificato di Agibilità.

Di seguito la sottoscritta C.T.U., attenendosi scrupolosamente alle disposizioni di nomina, esporrà il risultato dei rilevamenti compiuti, le considerazioni estimative svolte e le conclusioni cui è giunta.

2. Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

Si conferma che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., c. 2 redatta il 13 novembre 2024 a firma del Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari relative all'immobile pignorato per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento risulta formalmente completa.

I dati riportati nella succitata documentazione risultano, infatti, corrispondenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento ed idonei ad identificare inequivocabilmente l'immobile oggetto della procedura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORDARO LUCILLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fb67f

3. Immobile oggetto di esecuzione

L'oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da:

- **Locale commerciale** ubicato a Caltanissetta in via Redentore n.ri 47-49-51, al piano terra di un fabbricato per civile abitazione, censito al NCEU al foglio di mappa 126 particella 148 subalterno 18, cat. C/1, classe 6, consistenza 75 mq, rendita € 1.642,33.

Nella vendita sono comprese le quote di parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni del condominio.

4. Risposta ai quesiti posti nel mandato

- *Identificare i singoli beni pignorati con specificazione dei confini e dei dati catastali ed operarne la stima ai valori di mercato correnti nel luogo in cui essi si trovano, servendosi di valutazioni comparative di mercato tenendo conto dello stato di conservazione e di ogni altra circostanza ritenuta utile.*

- *Operare una descrizione degli stessi, fornendo, a corredo, adeguata documentazione fotografica e planimetrica, specificando se vi sia conformità catastale tra situazione fattuale e situazione documentale, quantificando i costi per poter ricondurre la situazione fattuale a quella formale.*

L'immobile di cui si discute risulta censito all'Agenzia del Territorio al foglio di mappa 126 particella 148 sub 18 (cfr. all. n.2).

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	**Foglio**	**Part**	**Sub.**	**Zona Cens**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Superficie catastale**	**Rendita**	**Piano**
urb	**126**	**148**	**18**		**C/1**	6	75 mq	115 mq	€ 1.642,33	Terra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORDARO LUCILLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fb67f

Cronistoria catastale

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dal **09/12/1991** al **23/03/1998**	****Omissis****	Catasto **Fabbricati** Sez. urb, **Fg. 126, Part. 148 Sub 18**, Categoria A/4 Cl.6, Cons. 75 mq Rendita £ 3.780 Piano Terra
dal **23/03/1998** al **16/11/2001**	****Omissis****	Catasto **Fabbricati** Sez. urb, **Fg. 126, Part. 148, Sub 18** Categoria C/1 Cl.6, Cons. 75 mq Rendita £ 3.180,000 Rendita € 1.642,33 Piano Terra
dal **16/11/2001** al **13/01/2025**	****Omissis****	Catasto **Fabbricati** Sez. urb, **Fg. 126, Part. 148, Sub 18** Categoria C/1 Cl.6, Cons. 75 mq Rendita € 1.642,33 Piano Terra

Provenienza ventennale

Come si legge nel titolo di provenienza prodotto dalla scrivente l'immobile è pervenuto all'odierno esecutato, ****Omissis**** per la piena proprietà da potere di ****Omissis**** giusta Atto di compravendita a rogito del Notaio ****Omissis****. (cfr. allegato n. 3).

Descrizione immobile

Il bene oggetto di esecuzione è parte di un fabbricato per civile abitazione, ubicato a Caltanissetta in via Redentore nn. 47-49-51, che si sviluppa su quattro livelli fuori terra di cui il piano terra destinato a locali commerciali.

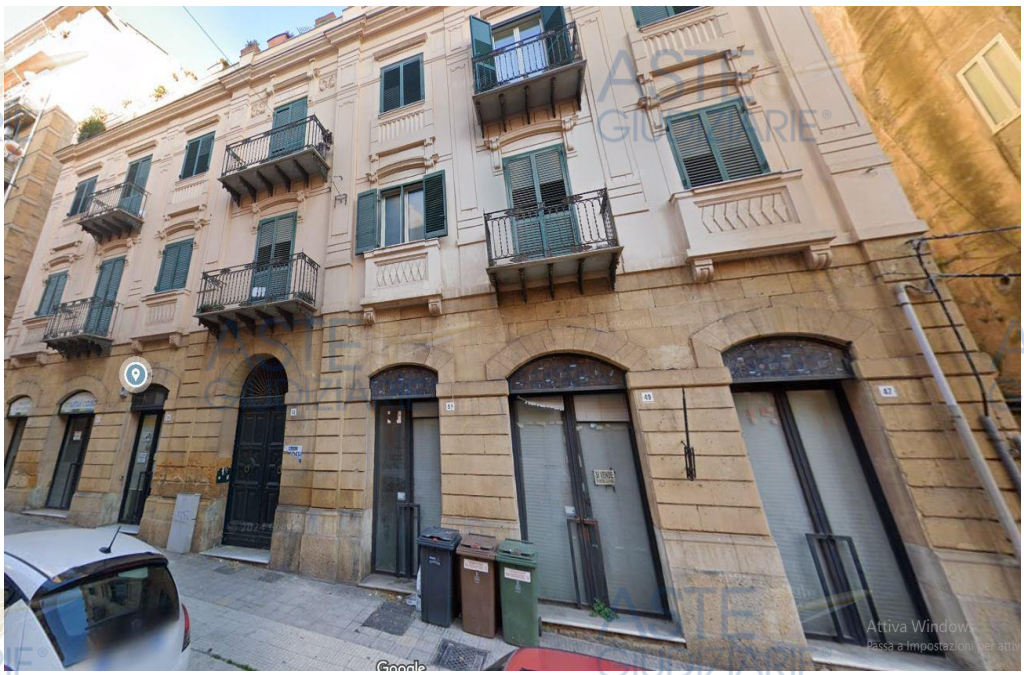
Esso ricade nel centro storico di Caltanissetta, il cui intorno urbano è a carattere prevalentemente residenziale con presenza di piccoli esercizi commerciali, dotata dei servizi primari e secondari, servita da trasporto pubblico ed una discreta presenza di parcheggi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORDARO LUCILLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fb67f



Vista satellitare



Vista prospettica su via Redentore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORDARO LUCILLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fb67f



Stralcio dell'estratto di mappa

Più precisamente si tratta di un locale commerciale posto al piano terra con ingresso dal numero civico 47, confinante a nord con vano scala dell'edificio, ad est con altra particella, a sud con un vicolo cieco di pertinenza del fabbricato e ad ovest con la stessa via Redentore.

Il locale avente una superficie lorda totale di mq 112,33 e netta di mq 84,34, con altezza media utile di mt 3,75, risulta costituito da quattro vani tra loro comunicanti ed un piccolo servizio.

Esso è dotato di tre ampie aperture sul lato ovest prospiciente la via Redentore e tre finestre alte sul lato sud prospicienti il vicolo.

Quanto alle rifiniture, l'intero locale risulta pavimentato a marmo del tipo travertino con pareti e soffitti tinteggiati a ducotone ed infissi esterni in ferro con vetro singolo; le finestre del tipo a bocca di lupo sono anch'esse in ferro protette da grate. Il servizio presenta le pareti piastrellate fino ad un'altezza di mt. 2,00 circa ed è privo di apertura verso l'esterno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORDARO LUCILLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fb67f

Il locale è dotato di impianto elettrico da adeguare alle vigenti normative, impianto idrico e di scarico collegato alla pubblica fognatura; non è presente alcun tipo di riscaldamento né di climatizzazione.

L'edificio in cui ricade l'unità immobiliare, dal punto di vista costruttivo, è stato realizzato con struttura portante in muratura e tramezzi in laterizio.

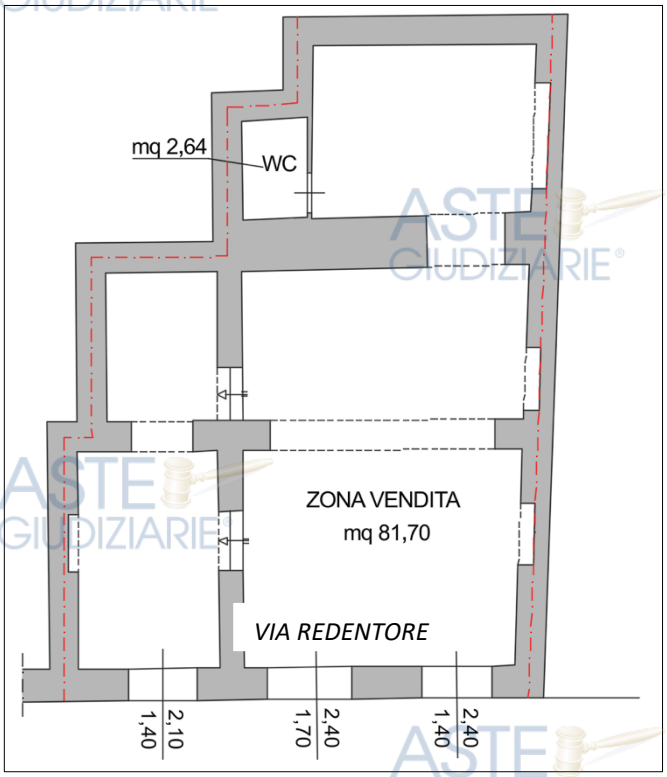
In corrispondenza di due dei tre ingressi al locale si rileva la presenza di due gradini che costituiscono una barriera architettonica.

La superficie complessiva dell'immobile, calcolata secondo i criteri stabiliti dalla norma UNI 10750/2005, risulta essere complessivamente pari a mq 112,33 ottenuta sommando alla superficie lorda la superficie dei muri perimetrali conteggiata fino alla mezzeria per quelli confinanti con altre unità immobiliari e per intero quelli di esclusiva proprietà, altresì, la superficie calpestabile risulta essere di mq 84,34 come esplicitato nella tabella seguente.

Consistenza unità immobiliare Particella 149 sub. 18		
Destinazione ambienti	***Superficie utile (SU)***	***Superficie non residenziale (SNR)***
Zona Vendita	mq 81,70	
WC	mq 2,64	
sommano	**mq 84,34**	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORDARO LUCILLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fb67f



Planimetria delle consistenze

Quanto allo stato di manutenzione ed uso, ad un esame visivo, non è stato riscontrato alcun vizio statico ma è evidente uno stato di abbandono che richiede interventi di manutenzione straordinaria volti al ripristino degli intonaci ammalorati ed all'eliminazione, in talune parti, di umidità da risalita come visibile nelle immagini seguenti.

Nel complesso le condizioni d'uso in cui verte l'immobile possono definirsi mediocri.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORDARO LUCILLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fb67f





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORDARO LUCILLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fb67f





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORDARO LUCILLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fb67f

RILIEVO FOTOGRAFICO

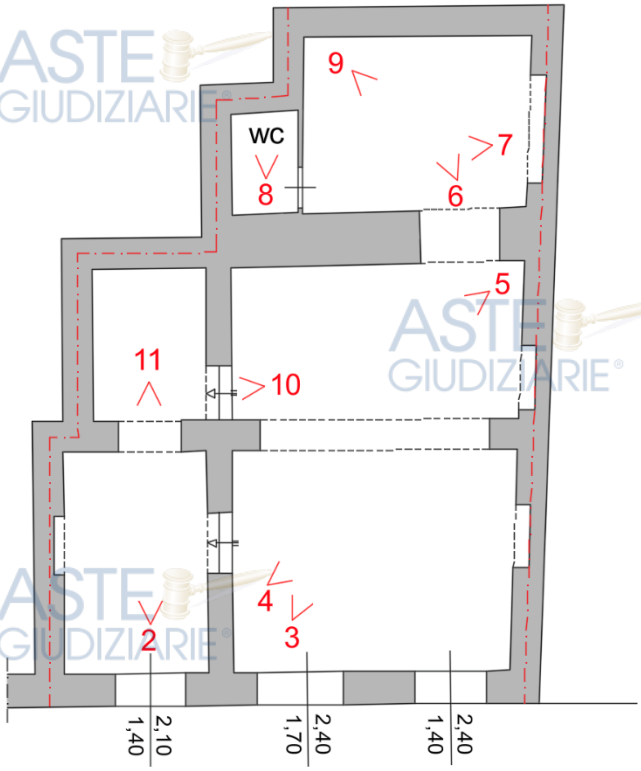




Foto n.1 Ingresso al locale sulla via Redentore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORDARO LUCILLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fb67f



Foto n. 2



Foto n. 3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORDARO LUCILLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fb67f



Foto n. 4



Foto n.5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORDARO LUCILLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fb67f



Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORDARO LUCILLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fb67f



Foto n. 9



Foto n.10



Foto n.11

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORDARO LUCILLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fb67f

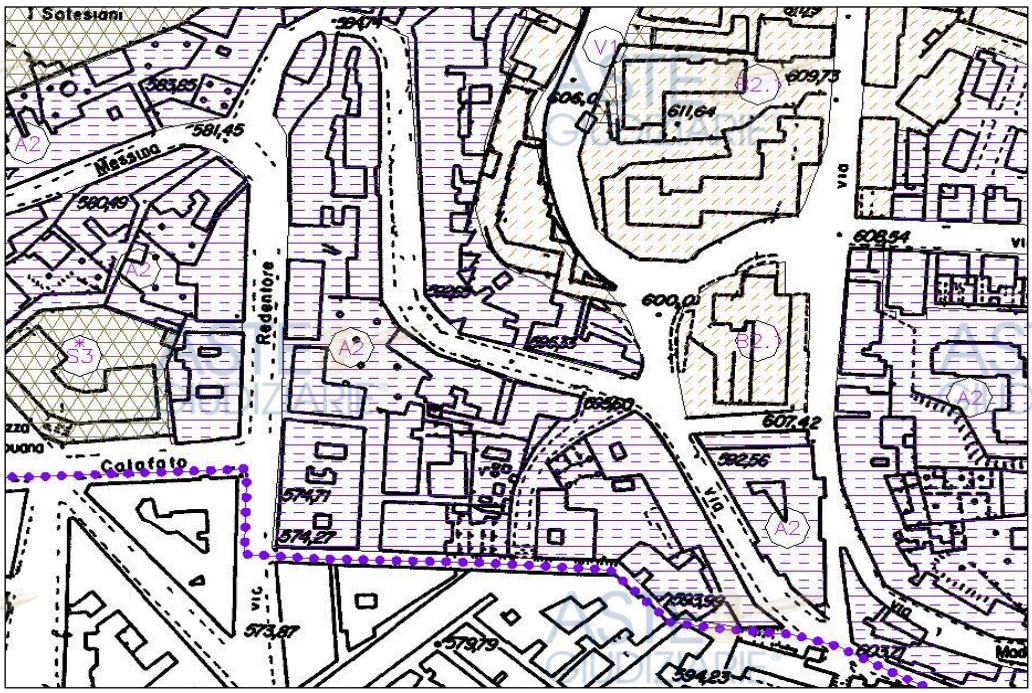
Normativa urbanistica

Nell'ambito del vigente strumento urbanistico del Comune di Caltanissetta il fabbricato di cui il bene è parte ricade in zona "A2" – "la città postunitaria".

Secondo le Norme di Attuazione allegate al PRG *"rientrano in questa classificazione le parti di città, immediatamente contigue al centro antico di origine feudale, formatesi a partire dalla fine del secolo scorso, per lo più in maniera spontanea, per semplice addizione, in allineamento lungo tutte le strade di accesso alla città.*

In tali parti di città, malgrado talune recenti trasformazioni, sono ancora presenti numerosi edifici, soprattutto pubblici, le cui architetture costituiscono significative testimonianze dell'evoluzione stilistica che dal neoclassicismo è arrivata al razionalismo attraverso le stagioni dell'eclettismo e del liberty."

In tutte le zone "A" gli interventi edilizi devono essere finalizzati al recupero, alla valorizzazione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei caratteri morfologici della struttura urbana. In tali zone le attività edificatorie sono normate dagli art. 14, 15 e 16 delle sopradette Norme di Attuazione.



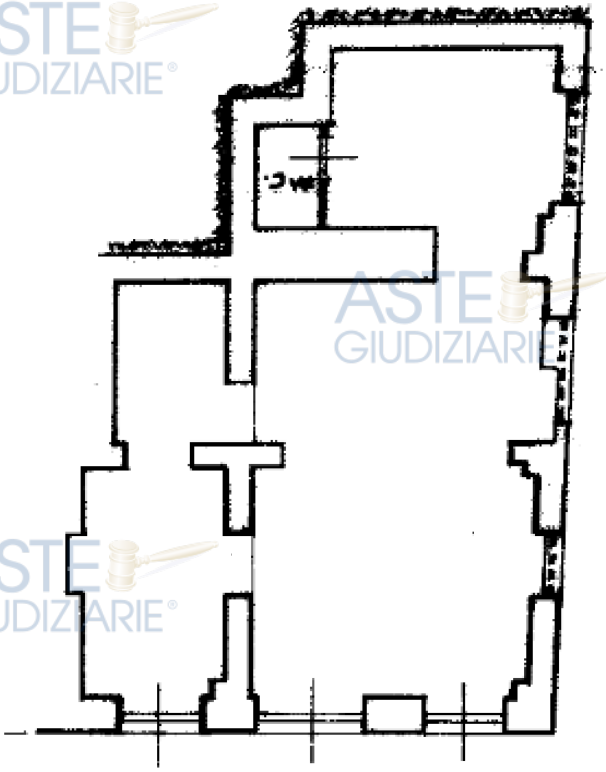
Stralcio del P.R.G.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

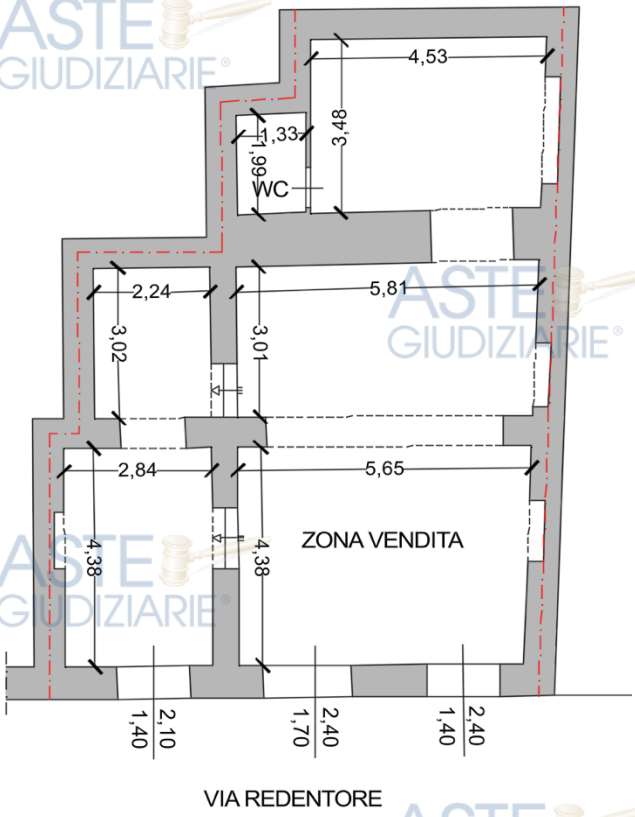
Firmato Da: CORDARO LUCILLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fb67f

Corrispondenza catastale

Da quanto emerso nel corso del sopralluogo, esperito in data 10 marzo 2025, lo stato di fatto risulta perfettamente corrispondente alla planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio, pertanto, l'immobile risulta catastalmente conforme.



Planimetria catastale



Rilievo dello stato di fatto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORDARO LUCILLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fb67f

Criteri di stima e valutazione degli immobili

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo, in quanto, tra tutti i metodi che la tecnica estimativa mette a disposizione risponde alle finalità di accertamento del valore in una libera contrattazione di compravendita. Esso si basa sulla realtà del mercato locale e fa riferimento ad immobili aventi le medesime caratteristiche o similari tenendo conto dei dati economici che influiscono sul probabile valore di mercato.

Il parametro di stima correntemente usato è il metro quadro di superficie commerciale corrispondente, secondo la disciplina estimativa, alla superficie lorda equivalente calcolata sommando alla superficie calpestabile gli spessori dei muri divisori interni e perimetrali al 100%, oltre il 50% dei muri perimetrali nel caso in cui risultino confinanti con altre unità immobiliari (Norma UNI 10750/2005).

Dovendo determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento la scrivente ha proceduto, preliminarmente, ad eseguire il necessario sopralluogo degli stessi per rilevarne la consistenza, conoscerne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e verificarne lo stato manutentivo.

Successivamente ha individuato tutti gli elementi che possono influire sul loro valore venale, svolgendo, altresì, accurate indagini di mercato onde avere attendibili elementi di confronto, consultando operatori economici ed agenzie immobiliari, attingendo valide informazioni riguardo acquisto di unità immobiliari simili, ed ancora, consultando la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il Borsino Immobiliare, nonché, il portale delle vendite Astegiudiziarie.it.

Le agenzie Immobiliari consultate sono la "Volpe Immobiliare" con sede in via Viale Trieste n. 131 e la "Giammarco Quagliata" con sede in Barone di Figlia n. 2, entrambi operanti su Caltanissetta, che dopo aver preso visione delle planimetrie ed acquisito gli elementi utili alla valutazione hanno fornito le seguenti informazioni riferite ai valori di mercato attuali.

Valori di mercato forniti dell'Agenzia "Volpe Immobiliare"

- **Locale commerciale** da €/mq 400,00 ad €/mq 450,00;

Valori di mercato forniti dell'Agenzia "Giammarco Quagliata"

- **Locale commerciale** da €/mq 350,00 ad €/mq 400,00;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORDARO LUCILLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fb67f

Per quanto attiene i valori OMI riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, questi sono riferiti al primo semestre 2024 (ultimo dato disponibile) e ad immobili ricadenti nel Comune di Caltanissetta in zona classificata semicentrale e micro zona catastale n. 2 con prevalente destinazione “abitazioni di tipo economico”, e variano da €/mq 370,00 ad €/mq 700,00 per i negozi in condizioni normali.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: CALTANISSETTA
Comune: CALTANISSETTA
Fascia/zona: Semicentrale/VIE: VESPRI SICILIANI, REDENTORE (P), G. CASCINO, PITRE
Codice di zona: C1
Microzona catastale n.: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	360	530	L	1,5	2,2	L
Negozi	NORMALE	370	700	L	2,2	4,4	L

I valori di mercato riportati dal Borsino Immobiliare, per la zona in cui ricade l’immobile e per la tipologia del cespite di cui si discute, che rientra nei negozi, variano da €/mq 358,00 ad €/mq 776,00 con un valore medio di €/mq 567,00.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORDARO LUCILLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fb67f



Tutto ciò premesso, considerate le peculiari caratteristiche dell'immobile, la consistenza e destinazione d'uso, la zona nella quale è ubicato, le condizioni d'uso e manutenzione, si ritiene corretto applicare un valore di mercato di €/mq 400,00 tenendo conto del range di valori come sopra reperiti.

La consistenza tiene conto del metro quadro commerciale calcolata sommando alla superficie calpestabile gli spessori dei muri divisori interni e perimetrali che, se confinanti con altre unità immobiliari, vengono conteggiati fino alla mezzeria, nonché, le superfici non residenziali omogenizzate con un coefficiente del 25% previsto per i balconi e del 20% per le cantine (Norma UNI 10750/2005).

Nel caso specifico, in assenza di superfici non residenziali, la superficie commerciale è coincidente alla superficie lorda e, pertanto, è di mq 112,33.

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	84, 34 mq	112,33 mq	1	112,33 mq	3,75 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				**112,33 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**112,33 mq**		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORDARO LUCILLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fb67f

Stima del bene – Locale commerciale foglio 126 particella 148 subalterno 18

Vm = mq 112,33 x €/mq 400,00 = € 44.932,00

A tale valore vanno applicati dei deprezzamenti relativi allo *status* dell'immobile ed al tipo di vendita all'incanto che vengono di seguito esplicitati nella sottostante tabella.

Tipologia del deprezzamento	**Valore**
Adeguamento per assenza di garanzie per vizi 5%	€ 2.246,60
TOTALE	**€ 2.246,60**

Ne deriva che il valore commerciale dell'immobile è pari ad € 42.685,40 come di seguito determinato.

Vm = € 44.932,00 - € 2.246,60 = **€ 42.685,40**

€ 42.690,00 (Quarantaduemilaseicentonovanta/00) in cifra tonda

- *Specificare: - lo stato attuale di possesso dei beni (eventuali occupazioni di fatto o basate su contratti, chiarendo se trattasi di contratti registrati anteriormente o posteriormente al pignoramento); - l'esistenza: - di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli sull'attitudine edificatoria dei beni e di natura storico-artistica; - di vincoli condominiali cancellabili e non opponibili all'acquirente; - di eventuali debiti condominiali pregressi, di spese fisse di gestione o di manutenzione, di spese straordinarie già deliberate che rimarranno a carico dell'acquirente*

Stato attuale di possesso dei beni

Da quanto accertato dalla scrivente l'immobile risulta nel possesso dello stesso debitore che, al momento, non lo utilizza.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORDARO LUCILLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fb67f

Vincoli o oneri di natura condominiale

Quanto alla situazione contabile condominiale la scrivente in data 10 marzo 2025 chiedeva all'amministratore del condominio il resoconto relativo all'immobile di cui si discute e dalla documentazione ricevuta, ed allegata alla presente, si evince che l'esecutato possiede un debito nei confronti del condominio stesso pari ad € 5.799,54. (cfr. all. n.9).

Sugli immobili non sono vigenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Formalità pregiudizievoli

Dalla ispezione ipotecaria n. T134213 estratta dall'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta aggiornate al 05 febbraio 2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. all. n.6).

Immobile Foglio 126 particella 148 sub 18

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

  Iscritto a Caltanissetta il 07/12/2009

  Reg. gen. 18098 - Reg. part. 3792

  Quota: 1/1

  Importo: € 120.000,00

  A favore di ****Omissis****

  Contro ****Omissis****

  Capitale: € 60.000,00

  Rogante: Notaio Maida Alberto

  Data: 30/11/2009

  N° repertorio: 18111

  N° raccolta: 7949

  Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'Art.77 D.P.R. 602/73

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORDARO LUCILLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fb67f

Iscritto a Caltanissetta il 14/01/2020

Reg. gen. 405 - Reg. part. 12

Quota: 1/1

Importo: € 181.389,19

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****

Capitale: € 90.694,59

Rogante: Riscossione Sicilia s.p.a. Enna

Data: 06/12/2019

N° repertorio: 11124

N° raccolta: 2016

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobile**

  Trascritto a Caltanissetta il 22/12/2011

  Reg. gen. 14515 - Reg. part. 11575

  A favore di ****Omissis****

  Contro ****Omissis****

  Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobile**

  Trascritto a Caltanissetta il 08/01/2024

  Reg. gen. 12459 - Reg. part. 10536

  A favore di ****Omissis****

  Contro ****Omissis****

  Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORDARO LUCILLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fb67f

Non risultano trascritte altre formalità pregiudizievoli successivamente alla trascrizione del pignoramento.

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, comprendono imposta ipotecaria, imposta di bollo e tassa ipotecaria. Per la loro annotazione gli importi dovranno calcolarsi come segue:

- Imposta ipotecaria calcolata sulla base imponibile, che nel caso in specie coincide con il prezzo di aggiudicazione, nella misura del 0,50% e che per legge non può essere inferiore ad € 200,00;
- Tassa ipotecaria varia a seconda del tipo di formalità. Per le iscrizioni l'importo è di € 35,00, mentre per le trascrizioni ammonta ad € 40,00;
- Imposta di bollo pari ad € 59,00 per ciascuna formalità.

In relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente i costi (tassa ipotecaria e imposta di bollo) sono pari ad € 134,00 per ciascun cespite, ai quali dovrà essere aggiunta l'imposta ipotecaria.

- *Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità; acquisire, ove non in atti il certificato di destinazione urbanistica dei singoli immobili (terreni) e quello di attestazione energetica APE (per i fabbricati)*
- *Verificare se gli immobili, ove in tutto o in parte abusivi, siano sanabili, specificando modalità, tempi e costi della sanatoria nonché eventuali istanze di sanatoria già in corso e lo stato delle stesse nonché gli adempimenti ed i costi necessari per il loro completamento, ove possibile.*

Regolarità edilizia

La sottoscritta al fine di accertare la conformità o meno dei beni oggetto di esecuzione ai provvedimenti autorizzativi, nonché, l'esistenza del regolare Certificato di Abitabilità dei beni stessi, ha

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORDARO LUCILLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fb67f

eseguito accurate ricerche presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale di Caltanissetta previa regolare richiesta di accesso agli atti protocollata in data 12.02.2025 (cfr. all. n. 7)

Da dette ricerche è emerso che il fabbricato cui ricade l'immobile oggetto di esecuzione è stato edificato in epoca antecedente il 1967.

In data 6 agosto 1991 il Comune di Caltanissetta rilasciava l'Autorizzazione n. 20513 in testa alla ditta Ippolito Giuseppe avente ad oggetto opere di manutenzione straordinaria ed in data 5 aprile 2007 veniva rilasciato il regolare Certificato di agibilità n.12856 da cui si evince la destinazione d'uso commerciale. (cfr. all. n. 9).

L'immobile risulta sprovvisto dell'Attestazione di Prestazione Energetica prevista per legge che, pertanto, verrà redatta in prossimità dell'aggiudicazione dell'immobile.

- *Quantificare, nell'ipotesi di vendita di proprietà superficiaria immobili costruiti con edilizia agevolata ex l. 22/10/1971, n. 865 l'ammontare della somma necessaria per lo svincolo della stessa nonché l'ammontare della somma necessaria a convertire, successivamente, la proprietà superficiaria in proprietà piena ed esclusiva.*

Nel caso in esame non ricorre l'ipotesi sopra descritta.

Nel ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami la scrivente C.T.U. ritiene di aver evaso con la dovuta diligenza e meticolosità il mandato conferito e, pertanto, deposita la presente relazione che si compone di n. 28 pagine dattiloscritte e n.10 allegati, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Caltanissetta a mezzo di deposito telematico, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Caltanissetta, li 11.03.2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORDARO LUCILLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fb67f