

---

# TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Formica Fiorella, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2017 del R.G.E.

promossa da

**Banco BPM s.p.a.**

Codice fiscale: 09722490969

Milano

contro

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Serradifalco (CL) - Via Crucillà.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Serradifalco (CL) - Via Crucillà.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Serradifalco (CL) - Via Crucillà .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Serradifalco (CL) - Via Crucillà.....	5
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Serradifalco (CL) - Via Crucillà .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Serradifalco (CL) - Via Crucillà.....	5
Consistenza .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Serradifalco (CL) - Via Crucillà .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Serradifalco (CL) - Via Crucillà.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Serradifalco (CL) - Via Crucillà .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Serradifalco (CL) - Via Crucillà.....	7
Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Serradifalco (CL) - Via Crucillà .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Serradifalco (CL) - Via Crucillà.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Serradifalco (CL) - Via Crucillà .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Serradifalco (CL) - Via Crucillà.....	9
Stato di occupazione .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Serradifalco (CL) - Via Crucillà .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Serradifalco (CL) - Via Crucillà.....	9
Provenienze Ventennali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Serradifalco (CL) - Via Crucillà 165 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Serradifalco (CL) - Via Crucillà 167.....	12
Formalità pregiudizievoli .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Serradifalco (CL) - Via Crucillà 165 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Serradifalco (CL) - Via Crucillà 167.....	15
Regolarità edilizia .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Serradifalco (CL) - Via Crucillà 165 .....	17

<b>Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Serradifalco (CL) - Via Crucillà 167.....</b>	<b>18</b>
Vincoli od oneri condominiali.....	19
<b>Bene N° 1 - Negozio ubicato a Serradifalco (CL) - Via Crucillà 165 .....</b>	<b>19</b>
<b>Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Serradifalco (CL) - Via Crucillà 167.....</b>	<b>19</b>
Stima / Formazione lotti .....	19
Riepilogo bando d'asta.....	23
<b>Lotto Unico .....</b>	<b>23</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 16/2017 del R.G.E. ....	24
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 124.500,00 .....</b>	<b>24</b>

## INCARICO

---

All'udienza del 23/01/2018, il sottoscritto Arch. Formica Fiorella, con studio in Via Don Minzoni, 140 - 93100 - Caltanissetta (CL), email arch.fiorellaformica@hotmail.it, PEC fiorella.formica@archiworldpec.it, Tel. 348 9180718 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/01/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Serradifalco (CL) - Via Crucillà 165 (Coord. Geografiche: 37,271213 N; 13,524550 E)
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Serradifalco (CL) - Via Crucillà 167 (Coord. Geografiche: 37,271213 N; 13,524550 E)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SERRADIFALCO (CL) - VIA CRUCILLÀ**

---

Trattasi di un locale commerciale destinato allo svolgimento dell'attività di Macelleria, sito in via Crucillà 165 del Comune di Serradifalco.

Inserito all'interno di un contesto urbano caratterizzato da una serie di palazzi in buono stato di conservazione e da una scarsa presenza di servizi, l'immobile si costituisce di un piano terra prospiciente la via principale. Inoltre la zona non è munita di numerosi posteggi. L'ingresso è caratterizzato in parte da una porta scorrevole ed in parte da una vetrina espositiva, munite di saracinesca elettrica. Internamente l'immobile si sviluppa per una superficie complessiva di circa 37 mq lordi caratterizzata da un unico ambiente. Si precisa che, ad oggi, l'unità immobiliare in oggetto risulta in collegamento diretto con il bene 2 (laboratorio per la lavorazione delle carni. Tale collegamento non è previsto da progetto autorizzato, pertanto dovrà essere ripristinato, determinando in tal modo la separazione tra le due unità immobiliari che risulteranno distinte.

### **BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRADIFALCO (CL) - VIA CRUCILLÀ**

---

Trattasi di un laboratorio artigianale destinato alla lavorazione della carne, sito lungo la Via Crucillà 167 del Comune di Serradifalco. Tale zona non risulta particolarmente fornita di ulteriori servizi, pur essendo all'interno di un contesto edilizio particolarmente denso.

L'immobile è caratterizzato dal piano terra di una palazzina residenziale, il cui ingresso risulta prospiciente la strada principale. Disposto in adiacenza all'attività commerciale di macelleria, ad oggi le due unità immobiliari risultano comunicanti internamente, ma al fine di garantire la legittimità urbanistica e catastale risulta indispensabile ripristinare l'indipendenza dei due beni oggetto di consulenza. Internamente l'immobile si sviluppa per una superficie di circa 170 mq lordi, al cui interno risultano individuati gli ambienti di servizio quali spogliatoi, bagni, ripostigli e depositi, mentre il resto dell'ambiente risulta suddiviso dalla presenza di numerose celle frigorifere e ambienti specifici per la



lavorazione dei prodotti. Si fa presente che la planimetria catastale individua gli ambienti di servizio ed un vano unico, poiché le celle frigorifere sono strutture prefabbricate amovibili, mentre la planimetria allegata alle autorizzazioni urbanistiche e sanitarie riporta la suddivisione degli spazi così come nello stato di fatto.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Serradifalco (CL) - Via Crucillà 165
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Serradifalco (CL) - Via Crucillà 167

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SERRADIFALCO (CL) - VIA CRUCILLÀ**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

#### **BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRADIFALCO (CL) - VIA CRUCILLÀ**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SERRADIFALCO (CL) - VIA CRUCILLÀ**

---

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

•

#### **BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRADIFALCO (CL) - VIA CRUCILLÀ**

---

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

•

Architetto Fiorella Formica  
Studio in Via Don G. Minzoni 140 (CL)  
cell: 348 9180718  
pec: fiorella.formica@archiworldpec.it



## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SERRADIFALCO (CL) - VIA CRUCILLÀ

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	32,00 mq	37,00 mq	1,00	37,00 mq	3,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				37,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRADIFALCO (CL) - VIA CRUCILLÀ

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	151,00 mq	170,00 mq	1,00	170,00 mq	3,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				170,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				170,00 mq		

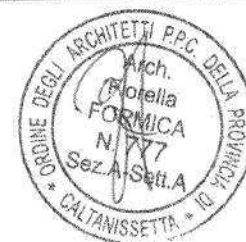
I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SERRADIFALCO (CL) - VIA CRUCILLÀ

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 09/08/2001		Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1954, Sub. 22 Categoria N Cl.5, Cons. 209 Piano Terra
Dal 09/08/2001 al 30/12/2002		Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1954, Sub. 41 Categoria N Cl.5, Cons. 33 Rendita € 325,52 Piano Terra
Dal 30/12/2002 al 31/01/2005		Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1954, Sub. 41 Categoria N Cl.5, Cons. 33

Architetto Fiorella Formica  
Studio in Via Don G. Minzoni 140 (CL)  
cell: 348 9180718  
pec: fiorella.formica@architworldpec.it



	Rendita € 325,52 Piano Terra
Dal 31/01/2005 al 09/11/2015	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 1954, Sub. 41 Categoria N CL5, Cons. 33 Rendita € 325,52 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 20/04/2018	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 1954, Sub. 41 Categoria N CL5, Cons. 33 Superficie catastale 37 Rendita € 325,52 Piano Terra

La titolarità catastale coincide con quella reali, quale la Società con sede in SERRADIFALCO,

**BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRADIFALCO (CL) - VIA CRUCILLÀ**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 09/08/2001		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 1954, Sub. 22 Categoria N CL5, Cons. 209 Piano Terra
Dal 09/08/2001 al 30/12/2002		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 1954, Sub. 42 Categoria LA CL3, Cons. 151 Rendita € 467,91 Piano Terra
Dal 30/12/2002 al 31/01/2005		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 1954, Sub. 42 Categoria LA CL3, Cons. 151 Rendita € 467,91 Piano Terra
Dal 31/01/2005 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 1954, Sub. 42 Categoria LA CL3, Cons. 151 Rendita € 467,91 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 10/07/2017		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 1954, Sub. 42 Categoria LA CL3, Cons. 151 Superficie catastale 169 Rendita € 467,91 Piano Terra
Dal 10/07/2017 al 09/04/2018		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 1954, Sub. 42 Categoria LA CL3, Cons. 151

Architetto Fiorella Formica  
Studio in Via Don G. Minzoni 140 (CL)  
cell: 348 9180718  
pec: fiorella.formica@archiworldper.it



		Superficie catastale 169 Rendita € 467,91 Piano Terra
--	--	---

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SERRADIFALCO (CL) - VIA CRUCILLA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	1954	41		N	5	33	37	325,52	Terra	

#### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, ad eccezione del collegamento tra i due immobili (beni 1 e 2), che deve essere chiuso al fine di ripristinare lo stato di progetto. Tali spese saranno computate dalla scrivente e decurtate dal più probabile valore di mercato degli immobili. Inoltre ciò che viene indicato nell'atto di pignoramento corrisponde con quanto risulta definito catastalmente.

### BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRADIFALCO (CL) - VIA CRUCILLA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	1954	42		LA	3	151	169	467,91	Terra	

#### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, ad eccezione del collegamento tra i due immobili, che deve essere chiuso al fine di ripristinare lo stato di progetto. Poiché i due beni costituiscono un lotto unico, per semplicità di calcolo, tali spese saranno computate dalla scrivente e decurtate dal più probabile valore di mercato del solo bene 1, pur costituendo una spesa che interessa entrambe le unità immobiliari. Inoltre ciò che viene indicato nell'atto di

Architetto Fiorella Formica  
Studio in Via Don G. Minzoni 140 (CL)  
cell: 348 9180718  
pec: fiorella.formica@archiworldpec.it





pignoramento corrisponde con quanto risulta definito catastalmente.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SERRADIFALCO (CL) - VIA CRUCILLÀ

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, destinata all'attività di macelleria, si configura con il piano terra di una palazzina i cui piani superiori sono destinati ad abitazione.

L'immobile è caratterizzato da una struttura intelaiata con un sistema di travi e pilastri in calcestruzzo di cemento armato, con tamponature esterne e pareti divisionali interne in forati di diverso spessore. I prospetti sono interamente rifiniti con intonaco e pitturati di colore chiaro con fasce marroni. Il negozio presenta una consistenza di circa 37,00 mq lordi. L'accesso prospiciente la Via Crucillà, è garantito da un infisso che in parte si apre elettricamente a scorrimento, mentre in parte si configura con una vetrina espositiva fissa. Inoltre, per la sicurezza, è presente una saracinesca elettrica. Internamente si configura con un ambiente unico, che ad oggi risulta collegato con il bene 2 attraverso un vano porta e l'accesso ad una cella frigorifera, di cui la scrivente ha previsto la chiusura al fine di determinarne la legittimità urbanistica. Le pareti sono piastrellate fino ad una altezza di circa 1,80 m, al fine di garantire una maggiore igiene dell'ambiente. Le pareti superiori ed i soffitti sono pitturati con pittura lavabile di colore chiaro. Inoltre vi è la presenza di un controsoffitto con illuminazione integrata.

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

### BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRADIFALCO (CL) - VIA CRUCILLÀ

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, destinata all'attività artigianale di preparazione della carne, si configura con il piano terra di una palazzina i cui piani superiori sono destinati ad abitazione, e si trova in adiacenza con l'immobile adibito a macelleria

L'immobile è caratterizzato da una struttura intelaiata con un sistema di travi e pilastri in calcestruzzo di cemento armato, con tamponature esterne e pareti divisionali interne in forati di diverso spessore. I prospetti sono interamente rifiniti con intonaco e pitturati di colore chiaro con fasce marroni. Il laboratorio presenta una consistenza di circa 170,00 mq lordi. L'accesso prospiciente la Via Crucillà, è garantito da un vano che consente il carico e scarico della merce dagli appositi mezzi. Internamente, ad oggi, risulta collegato con il bene 1 per cui la scrivente ne ha previsto la separazione al fine di determinarne la legittimità urbanistica. Le pareti sono piastrellate fino ad una altezza di circa 2,00 m, al fine di garantire una maggiore igiene dell'ambiente. Le pareti superiori ed i soffitti sono pitturati con pittura lavabile di colore chiaro. Inoltre vi è la presenza di un controsoffitto con illuminazione integrata. In merito agli impianti sono state rilasciate le adeguate certificazioni di conformità necessarie per lo svolgimento dell'attività. Come è possibile riscontrare dall'allegato 1 Corredo fotografico, l'impianto elettrico risulta esterno, garantendo così una più semplice manutenzione. L'immobile si trova in buono stato conservativo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SERRADIFALCO (CL) - VIA CRUCILLÀ

### BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRADIFALCO (CL) - VIA CRUCILLÀ

Architetto Fiorella Formica  
Studio in Via Don G. Minzoni 140 (CL)  
cell: 348 9180718  
pec: fiorella.formica@archiworldpec.it



Gli immobili risultano occupati da terzi con contratto di locazione unico non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/12/2014
- Scadenza contratto: 01/01/2021

Il debitore ha fornito alla scrivente copia del contratto di affitto unico dei locali indicati dalla scrivente Beni 1 e 2, oggetto della presente consulenza (Allegato 9), identificati al foglio 15, part. 1954, sub 41 e 42, rispettivamente di categorie C/1 e C/3. In tal senso la Ditta proprietaria con sede in via Crucillà 165/167, affitta i locali siti in Via Crucillà 165/167 alla

Ditta

Il locatore concede in locazione gli immobili e le attrezzature indicate, per una durata di sei anni a decorrere dal 01.01.2015 e si rinnoverà per uguale periodo di tempo qualora non intervenga regolare disdetta con un preavviso di almeno sei mesi.

Il canone di locazione è stabilito in Euro 30.000,00 + iva annui, da corrispondere in rate semestrali di Euro 15.000,00 + iva.

#### Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.500,00

#### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SERRADIFALCO (CL) - VIA CRUCILLÀ 165**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/1977 al 30/12/2002		Atto di assegnazione di alloggio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore Stella	28/10/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caltanissetta	02/11/1977	11826	10467
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/2002 al		Atto di vendita			

Architetto Fiorella Formica  
Studio in Via Don G. Minzoni 140 (CL)  
cell: 348 9180718  
pec: fiorella.formica@archiworldpec.it



31/01/2005	Rogante				Data				Repertorio N°				Raccolta N°			
	Notaio Antonino Pecoraro				30/12/2002				56088							
	Trascrizione															
	Presso				Data				Reg. gen.				Reg. part.			
	Caltanissetta				17/01/2003				711				630			
	Registrazione															
Presso				Data				Reg. N°				Vol. N°				
Dal 30/01/2005 al 31/01/2005	Atto di conferma															
	Rogante				Data				Repertorio N°				Raccolta N°			
	Notaio Gaspare Mazzara				31/01/2005				14525							
	Trascrizione															
	Presso				Data				Reg. gen.				Reg. part.			
	Caltanissetta				04/02/2005				1328				915			
Registrazione																
Presso				Data				Reg. N°				Vol. N°				
Dal 31/01/2005	Atto di compravendita															
	Rogante				Data				Repertorio N°				Raccolta N°			
	Notaio Gaspare Mazzara				31/01/2005				14527							
	Trascrizione															
	Presso				Data				Reg. gen.				Reg. part.			
	Caltanissetta				04/02/2005				1329				916			
Registrazione																
Presso				Data				Reg. N°				Vol. N°				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Architetto Fiorella Formica  
 Studio in Via Don G. Minzoni 140 (CL)  
 cell. 348 9180718  
 pec: fiorella.formica@archiworldpec.it



Dalla Certificazione Notarile ex art. 567, redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, si evince quanto segue:

Alla Ditta

gli immobili oggetto di pignoramento, identificati al catasto urbano al foglio 15, particella 1954, subalterni 41 e 42 del Comune di Caltanissetta, sono pervenuti giusto atto di conferimento in società n. 14527 del 31.01.2005, redatto dal Notaio Gaspare Mazzara, da potere di

(Allegato 8). A sua volta al sig. era pervenuto giusto atto di vendita n. 56088 del 30.12.2002 redatto dal Notaio Antonino Pecoraro, da potere di con successivo atto di conferma n. 14526 del 31.01.2005 redatto dal Notaio Gaspare Mazzara. In fine, al sig.

gli immobili erano pervenuti giusto atto di assegnazione di alloggio del 28.10.1977, redatto dal Notaio Salvatore Stella, da potere di

**BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBIcato A SERRADIFALCO (CL) - VIA CRUCILLA 167**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/1977 al 30/12/2002		Atto di assegnazione di alloggio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore Stella	28/10/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caltanissetta	02/11/1977	11826	10467
		Registrazione			
Dal 30/12/2002 al 31/01/2005		Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonino Pecoraro	30/12/2002	56088	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caltanissetta	17/01/2003	711	630
		Registrazione			
Dal 30/01/2005 al 31/01/2005		Atto di conferma			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaspare Mazzara	31/01/2005	14525	

Architetto Fiorella Formica  
 Studio in Via Don G. Minzoni 140 (CL)  
 cell: 343 9180718  
 pec: fiorella.formica@archiworldpec.it



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caltanissetta	04/02/2005	1328	915
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/01/2005		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaspare Mazzara	31/01/2005	14527	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caltanissetta	04/02/2005	1329	916
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla Certificazione Notarile ex art. 567, redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, si evince quanto segue:

Alla Ditta \_\_\_\_\_ gli immobili oggetto di pignoramento, identificati al catasto urbano al foglio 15, particella 1954, subalterni 41 e 42 del Comune di Caltanissetta, sono pervenuti giusto atto di conferimento in società n. 14527 del 31.01.2005, redatto dal Notaio Gaspare Mazzara, da potere di \_\_\_\_\_ (Allegato 8). A sua volta al sig. | \_\_\_\_\_ era pervenuto giusto atto di vendita n. 56088 del 30.12.2002 redatto dal Notaio Antonio Pecoraro, da potere di \_\_\_\_\_, con successivo atto di conferma n. 14526 del 31.01.2005 redatto dal Notaio Gaspare Mazzara. In fine, al sig. Raimondi Michele gli immobili erano pervenuti giusto atto di assegnazione di alloggio del 28.10.1977, redatto dal Notaio Salvatore Stella, da potere di \_\_\_\_\_

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SERRADIFALCO (CL) - VIA CRUCILLA 165**

Architetto Fiorella Formica  
 Studio in Via Don G. Minzoni 140 (CL)  
 cell: 348 9180710  
 pec: fiorella.formica@archiworldpec.it



## Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia di apertura di credito (beni 1 e 2)  
Iscritto a Caltanissetta il 24/06/2005  
Reg. gen. 9964 - Reg. part. 2525  
Quota: intera  
Importo: € 100.000,00  
A favore di Banca di Credito Cooperativo del Nisseno di Sommatino e Serradifalco  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.000,00  
Rogante: Notaio Gaspare Mazzara  
Data: 23/06/2005  
N° repertorio: 15117  
N° raccolta: 5190
- **ipoteca volontaria** derivante da scrittura privata di atto di finanziamento (beni 1 e 2)  
Iscritto a Caltanissetta il 29/06/2005  
Reg. gen. 10149 - Reg. part. 2575  
Quota: intera  
Importo: € 40.000,00  
A favore di Banca di Credito Cooperativo del Nisseno di Sommatino e Serradifalco  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 20.000,00  
Rogante: Notaio Gaspare Mazzara  
Data: 23/06/2005  
N° repertorio: 15118
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di finanziamento (beni 1 e 2)  
Iscritto a Caltanissetta il 16/12/2009  
Reg. gen. 18503 - Reg. part. 3848  
Quota: intera  
Importo: € 200.000,00  
A favore di Banca Popolare di Lodi S.p.a.  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: Notaio Gaspare Mazzara  
Data: 14/12/2009  
N° repertorio: 18563  
N° raccolta: 7228
- **ipoteca** derivante da ipoteca legale ruolo esattoriale (beni 1 e 2)  
Iscritto a Caltanissetta il 14/02/2013  
Reg. gen. 1681 - Reg. part. 123  
Quota: intera  
Importo: € 670.920,72  
A favore di Riscossione Sicilia s.p.a.  
Contro I  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 335.460,36



- **ipoteca** derivante da Ipoteca legale ruolo esattoriale (beni 1 e 2)  
Iscritto a Caltanissetta il 30/05/2016  
Reg. gen. 5519 - Reg. part. 507  
Quota: intera  
Importo: € 1.111.010,56  
A favore di Riscossione Sicilia s.p.a.  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 555.505,28

#### *Trascrizioni*

- **pignoramento** (beni 1 e 2)  
Trascritto a Caltanissetta il 13/02/2017  
Reg. gen. 1492 - Reg. part. 1310  
Quota: intera  
A favore di Banco BPM s.p.a.  
Contro  
Formalità a carico della procedura

#### *Oneri di cancellazione*

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

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

**BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRADIFALCO (CL) - VIA CRUCILLA  
167**

---

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia di apertura di credito (beni 1 e 2)  
Iscritto a Caltanissetta il 24/06/2005  
Reg. gen. 9964 - Reg. part. 2525  
Quota: intera  
Importo: € 100.000,00  
A favore di Banca di Credito Cooperativo del Nisseno di Sommatino e Serradifalco  
Contro  
Capitale: € 50.000,00  
Rogante: Notaio Gaspare Mazzara  
Data: 23/06/2005

Architetto Fiorella Formica  
Studio in Via Don G. Minzoni 140 (CL)  
cell: 348 9180718  
pec: fiorella.formica@archiworldpec.it



N° repertorio: 15117

N° raccolta: 5190

- **ipoteca volontaria** derivante da scrittura privata di atto di finanziamento (beni 1 e 2)  
Iscritto a Caltanissetta il 29/06/2005  
Reg. gen. 10149 - Reg. part. 2575  
Quota: intera  
Importo: € 40.000,00  
A favore di Banca di Credito Cooperativo del Nisseno di Sommatino e Serradifalco  
Contro  
Capitale: € 20.000,00  
Rogante: Notaio Gaspare Mazzara  
Data: 23/06/2005  
N° repertorio: 15118
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di finanziamento (beni 1 e 2)  
Iscritto a Caltanissetta il 16/12/2009  
Reg. gen. 18503 - Reg. part. 3848  
Quota: intera  
Importo: € 200.000,00  
A favore di Banca Popolare di Lodi S.p.a.  
Contro  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: Notaio Gaspare Mazzara  
Data: 14/12/2009  
N° repertorio: 18563  
N° raccolta: 7228
- **ipoteca** derivante da ipoteca legale ruolo esattoriale (beni 1 e 2)  
Iscritto a Caltanissetta il 14/02/2013  
Reg. gen. 1681 - Reg. part. 123  
Quota: intera  
Importo: € 670.920,72  
A favore di Riscossione Sicilia s.p.a.  
Contro  
Capitale: € 335.460,36
- **ipoteca** derivante da ipoteca legale ruolo esattoriale (beni 1 e 2)  
Iscritto a Caltanissetta il 30/05/2016  
Reg. gen. 5519 - Reg. part. 507  
Quota: intera  
Importo: € 1.111.010,56  
A favore di Riscossione Sicilia s.p.a.  
Contro  
Capitale: € 555.505,28

#### Trascrizioni

- **pignoramento** (beni 1 e 2)  
Trascritto a Caltanissetta il 13/02/2017  
Reg. gen. 1492 - Reg. part. 1310  
Quota: intera  
A favore di Banco BPM s.p.a.  
Contro

Architetto Fiorella Formica  
Studio in Via Don G. Minzoni 140 (CL)  
cell: 348 9180718  
pec: fiorella.formica@archiworldpec.it





### *Oneri di cancellazione*

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

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

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SERRADIFALCO (CL) - VIA CRUCILLÀ 165**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La scrivente durante le fasi di indagine ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Serradifalco di acquisire la documentazione inerente le autorizzazioni edilizie rilasciate per l'immobile sito in Via Crucillà e di proprietà della ditta \_\_\_\_\_ In tal senso non è stata rilevata la

Concessione Edilizia originaria con cui è stato realizzato l'immobile, ma sono state fornite le ultime autorizzazioni che configurano l'immobile nello stato di fatto. Tali autorizzazioni sono le seguenti:

- Concessione Edilizia n. 10045 del 27/08/2002, originariamente rilasciata al sign. \_\_\_\_\_ e in data 26/05/2005 volturata alla società pignorata, per i lavori di variazione parziale della destinazione d'uso da commerciale ad attività artigianale, con opere edili, di un fabbricato a piano terra, sito in via Crucillà identificato al catasto al foglio 15 particelle 1954 sub. 41 e 42 (Allegato 5);
- Certificato di Agibilità del 14/10/2003 n. 9210 rilasciato alla ditta \_\_\_\_\_ per i locali siti in via Crucillà ai n.ri 165/167 (Allegato 6);
- Autorizzazione Unica Ambientale n. 68 del 21/03/2017, ai sensi del Dpr 59/13 alla ditta Soc. \_\_\_\_\_ per l'attività di deposito e lavorazione carni avente ubicazione in via Crucillà 165/167 (Allegato 7).

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. (redatta dalla scrivente Allegato 11)
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti non sono state riscontrate dalla scrivente, ma essendo stato rilasciato Certificato di Agibilità nel 2003, gli impianti possono considerarsi a norma.

Architetto Fiorella Formica  
Studio in Via Don G. Minzoni 140 (CL)  
cell: 348 9180718  
pec: fiorella.formica@archiworldpec.it



Lo stato di fatto corrisponde con quanto previsto dal progetto autorizzato, ad eccezione del collegamento tra il bene 1 e il bene 2, che deve essere chiuso al fine di determinarne la perfetta corrispondenza. In tal senso la scrivente ha previsto una spesa presuntiva di circa 1500,00 Euro per realizzare una parete separatoria tra i due immobili distinti, che per semplicità di calcolo, ed essendo i due beni appartenenti ad un unico lotto, saranno decurtati dal più probabile valore di mercato del solo bene 1.

La scrivente, agli atti e presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, CEFA, servizio on line mediante il quale il Dipartimento Energia della Regione Siciliana gestisce l'archiviazione e la consultazione informatizzata dei dati degli APE, Attestati di Prestazione Energetica, redatti dai soggetti certificatori, non ha rilevato l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile in oggetto. Pertanto la sottoscritta ha provveduto a realizzarlo determinando la classe energetica G con EPgl 11875,16 KWh/mqanno, e ha provveduto a caricare telematicamente l'APE redatto sul Portale del Catasto Energetico della Regione Sicilia (Allegato 11 -APE e Ricevuta di avvenuta avvenuto deposito presso il Catasto Energetico della Regione Sicilia).

**BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRADIFALCO (CL) - VIA CRUCILLÀ 167**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La scrivente, durante le fasi di indagine ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Serradifalco di acquisire la documentazione inerente le autorizzazioni edilizie rilasciate per l'immobile sito in Via Crucillà e di proprietà della ditta . In tal senso non è stata rilevata la

Concessione Edilizia originaria con cui è stato realizzato l'immobile, ma sono state fornite le ultime autorizzazioni che configurano l'immobile con lo stato di fatto. Tali autorizzazioni sono le seguenti:

- Concessione Edilizia n. 10045 del 27/08/2002, originariamente rilasciata al sign. e in data 26/05/2005 volturata alla società pignorata, per i lavori di variazione parziale della destinazione d'uso da commerciale ad attività artigianale, con opere edili, di un fabbricato a piano terra, sito in via Crucillà identificato al catasto al foglio 15 particelle 1954 sub. 41 e 42 (Allegato 5);
- Certificato di Agibilità del 14/10/2003 n. 9210 rilasciato alla ditta per i locali siti in via Crucillà ai n.ri 165/167 (Allegato 6);
- Autorizzazione Unica Ambientale n. 68 del 21/03/2017, ai sensi del Dpr 59/13 alla ditta Soc. per l'attività di deposito e lavorazione carni avente ubicazione in via Crucillà 165/167 (Allegato 7).

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Architetto Fiorella Formica  
Studio in Via Don G. Minzoni 140 (CL)  
cell: 348 9180718  
pec: fiorella.formica@archiworldpec.it



Lo stato di fatto corrisponde con quanto previsto dal progetto autorizzato, ad eccezione del collegamento tra il bene 1 e il bene 2, che deve essere chiuso al fine di determinarne la perfetta corrispondenza. In tal senso la scrivente ha previsto una spesa presuntiva di circa 1500 Euro per realizzare una parete separatoria tra i due immobili distinti.

Come già specificato, per semplicità di calcolo, e poichè i due beni costituiscono un unico lotto, tale spesa presuntiva è stata decurtata dal valore complessivo del solo bene 1.

La scrivente, agli atti e presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, CEFA, servizio on line mediante il quale il Dipartimento Energia della Regione Siciliana gestisce l'archiviazione e la consultazione informatizzata dei dati degli APE, Attestati di Prestazione Energetica, redatti dai soggetti certificatori, non ha rilevato l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile in oggetto. Pertanto la sottoscritta ha provveduto a realizzarlo determinando la classe energetica G con EPgl 7409,411 KWh/mqanno, e ha provveduto a caricare telematicamente l'APE redatto sul Portale del Catasto Energetico della Regione Sicilia (Allegato 11 -APE e Ricevuta di avvenuta avvenuto deposito presso il Catasto Energetico della Regione Sicilia).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SERRADIFALCO (CL) - VIA CRUCILLA 165

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRADIFALCO (CL) - VIA CRUCILLA 167

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico poichè il locale Commerciale presenta la piccola consistenza di circa 37 mq lordi, mentre il locale destinato a laboratorio artigianale una consistenza di circa 170 mq lordi. Entrambi sono disposti al piano terra ed in adiacenza, e originariamente i due locali costituivano un unico locale commerciale. A parere della scrivente, la vendita dei due beni in un unico lotto, con la possibilità di ripristinare il locale in unica unità immobiliare o di mantenere l'area commerciale distinta dall'area artigianale di un'unica attività, attribuirebbe al locale la caratteristica di versatilità, aumentando notevolmente il bacino dei possibili acquirenti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1 -** Negozio ubicato a Serradifalco (CL) - Via Crucilla 165

Il Bene 1 si costituisce di un locale commerciale di circa 37 mq lordi, prospiciente la Via Crucilla del Comune di San Cataldo. Tale tipologia risulta particolarmente diffusa nel territorio, pertanto, al fine di giungere al più probabile valore di mercato, si ritiene opportuno applicare il criterio di stima sintetico, comparando il bene da stimare ad altri aventi caratteristiche simili sulla base di criteri di ordinarietà ed apportare al valore ottenuto i necessari correttivi

Architetto Fiorella Formica  
Studio in Via Don G. Minzoni 140 (CL)  
cell: 348 9180718  
pec: fiorella.formica@archiworldpec.it



considerando le caratteristiche peculiari del bene, avvalendosi nella determinazione del valore di mercato, delle quotazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Il valore di mercato di immobili simili sulla base di criteri di ordinarietà varia da 360,00 €/mq a 720,00 €/mq. La sottoscritta nella individuazione del più probabile valore di mercato da applicare, ha tenuto conto delle seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile:

- caratteristiche posizionali estrinseche legate strettamente alla posizione del bene in relazione al territorio, ai collegamenti con le principali vie di comunicazione e la presenza di servizi;
- caratteristiche posizionali intrinseche legate alle caratteristiche proprie dell'immobile come la panoramicità, la luminosità, il soleggiamento, le finiture e la distribuzione interna;
- caratteristiche tecnologiche legate alla tecnologia costruttiva dell'immobile ed alla situazione dei sistemi tecnologici;

Si ritiene opportuno valutare l'immobile sulla base della superficie lorda del locale espressa in mq.

Il valore di mercato di immobili simili sulla base di criteri di ordinarietà con uno stato conservativo "normale", può ritenersi attestato intorno a 650,00 Euro/mq

Pertanto considerando la superficie convenzionale di 37,00 mq, si ottiene un valore complessivo in c.t. di circa 24.000,00 Euro. In merito alle considerazioni fatte in precedenza e negli appositi paragrafi, al fine di rendere l'immobile urbanisticamente conforme, la scrivente ha ritenuto opportuno applicare le seguenti detrazioni: Euro 1.500,00 per la realizzazione della parete di separazione tra le due unità immobiliari. Come già ampiamente specificato tale spesa, per semplicità di calcolo è stata applicata dalla scrivente solamente al bene 1, poiché entrambi i beni costituiscono lotto unico.

In definitiva il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto al netto delle spese necessarie al fine di garantire la conformità urbanistica è di Euro 22.500,00.

• **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Serradifalco (CL) - Via Crucillà 167

Il Bene 2 si costituisce di un locale commerciale di circa 170 mq lordi, prospiciente la Via Crucillà del Comune di San Cataldo. Tale tipologia risulta particolarmente diffusa nel territorio, pertanto, al fine di giungere al più probabile valore di mercato, si ritiene opportuno applicare il criterio di stima sintetico, comparando il bene da stimare ad altri aventi caratteristiche simili sulla base di criteri di ordinarietà ed apportare al valore ottenuto i necessari correttivi considerando le caratteristiche peculiari del bene. Il valore di mercato di immobili simili sulla base di criteri di ordinarietà varia da 360,00 €/mq a 720,00 €/mq. La sottoscritta nella individuazione del più probabile valore di mercato da applicare, ha tenuto conto delle seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile:

- caratteristiche posizionali estrinseche legate strettamente alla posizione del bene in relazione al territorio, ai collegamenti con le principali vie di comunicazione e la presenza di servizi;
- caratteristiche posizionali intrinseche legate alle caratteristiche proprie dell'immobile come la panoramicità, la luminosità, il soleggiamento, le finiture e la distribuzione interna;
- caratteristiche tecnologiche legate alla tecnologia costruttiva dell'immobile ed alla situazione dei sistemi tecnologici;

Si ritiene opportuno valutare l'immobile sulla base della superficie lorda del locale espressa in mq.

Il valore di mercato di immobili simili sulla base di criteri di ordinarietà con uno stato conservativo "normale", può ritenersi attestato intorno a 600,00 Euro/mq

Pertanto considerando la superficie convenzionale di 170,00 mq, si ottiene che il più probabile

valore di mercato dell'immobile in oggetto in c.t. è di circa 102.000,00 Euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale in c.t.	Valore totale al netto delle spese
Bene N° 1 - Negozio Serradifalco (CL) - Via Crucillà	37,00 mq	650,00 €/mq	€ 24.050,00	100,00	€ 24.000,00	€ 22.500,00
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale Serradifalco (CL) - Via Crucillà	170,00 mq	600,00 €/mq	€ 102.000,00	100,00	€ 102.000,00	€ 102.000,00
Valore di stima:					€ 126.000,00	€ 124.500,00

Valore di stima complessivo del lotto: € 126.000,00

Stima presuntiva delle spese necessarie per la conformità: € 1.500,00

**Valore finale di stima: € 124.500,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Caltanissetta, li 04/05/2018

