

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giunta Luigia Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2024 del R.G.E.

Promossa da

contro

SOMMARIO

INCARICO	2
SOPRALLUOGO	2
BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	2
ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE E CORRISPONDENZA DEI DATI	2
COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 CPC COMMA 2	3
DESCRIZIONE - CONDIZIONI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	3
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI	5
PARTI COMUNI	5
VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI	5
NORMATIVA URBANISTICA – NORME DI ATTUAZIONE	5
REGOLARITÀ EDILIZIA	7
CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'	8
TITOLARITÀ	9
STATO DI OCCUPAZIONE	9
DATI CATASTALI, CORRISPONDENZA E CRONISTORIA DEGLI STESSI	9
PROVENIENZE VENTENNALI	10
DATI CATASTALI PROPRIETÀ LIMITROFA	10
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	11
FORMAZIONE LOTTO UNICO	12
CONSISTENZA E CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE	12
DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO	13
STIMA	14
RIEPILOGO BANDO D'ASTA	15
SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2024 DEL R.G.E.	16

ALLEGATI

- ALLEGATO A - VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI
- ALLEGATO B - ISPEZIONE IPOTECARIA PER IMMOBILE
- ALLEGATO C - NOTA DI TRASCRIZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA
- ALLEGATO D - NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA
- ALLEGATO E - VISURA STORICA PER IMMOBILE
- ALLEGATO F - PLANIMETRIA CATASTALE
- ALLEGATO G - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALLEGATO H - APE

INCARICO

In data 26/08/2024, la sottoscritta arch. Giunta Luigia Maria, con studio in Via ****, n 29 - 93100 - Caltanissetta (CL), e-mail PEC luigiamaria.giunta@archiworldpec.it Tel.3283085952, è stata nominata Esperto ex art. 568 c.p.c., e per tanto con atto sottoscritto a mezzo firma digitale in data 27/08/2024 ha accettato l'incarico e prestato giuramento di rito.

SOPRALLUOGO

Dopo aver concordato per le vie brevi l'appuntamento con il custode giudiziario dell'immobile, le operazioni peritali si sono svolte il 4 ottobre 2024 dalle 11:30 alle 12:30. *(Vedi Allegato A - Verbale delle operazioni peritali)*

Nel corso del sopralluogo, dopo aver esaminato il verbale di conferimento incarico e verificato l'esattezza dei dati riportati, sono state effettuate tutte le analisi ritenute utili ai fini della formulazione del parere richiesto. Dall'analisi della documentazione e dai rilievi effettuati durante il sopralluogo non sono emerse anomalie: la planimetria catastale è conforme e i dati riportati sono corretti.

Nel locale sono presenti alcuni arredi, dettagliati nella produzione fotografica redatta dal custode giudiziario, già presente nel fascicolo telematico della procedura esecutiva, che comunque non sono oggetto di stima.

BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Lotto Unico: Negozio

ubicato a Mussomeli (CL) - via Palermo, 24, piano T

distinto in catasto NCEU di Mussomeli, al foglio di mappa n.29 part. 1597 sub 1

ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE E CORRISPONDENZA DEI DATI

Dal sopralluogo e dall'analisi della documentazione, è emerso che:

- i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento **sono corretti**,
- la planimetria è **corrispondente** con lo stato dei luoghi.

Per espletare il mandato, sono stati richiesti:

- all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Caltanissetta, (sezione sister on line) l'ispezione ipotecaria per immobile, per verificare le iscrizioni e le trascrizioni *(Vedi Allegato B)* e le note di trascrizione *(Vedi Allegato C e Allegato D)*
- all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Caltanissetta (sezione sister on line), la visura catastale e la planimetria, per verificare i dati catastali degli immobili *(Vedi Allegato E e Allegato F)*

I suddetti documenti fanno parte integrante della presente CTU e pertanto sono allegati insieme alla documentazione fotografica *(Vedi Allegato G)*.

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 CPC COMMA 2

La documentazione i cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 è completa e pertanto, come sopra detto, la documentazione catastale, i certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato si allegano alla presente.

DESCRIZIONE - CONDIZIONI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Vista ingresso su via Palermo



Vista ingresso su via San Francesco

Il bene in oggetto, è ubicato in Mussomeli, al piano terra di una palazzina a tre elevazioni, con ingresso principale dal civico 24 della via Palermo e ingresso secondario dalla via San Francesco d'Assisi.

Dal 7 dicembre del 1998, a seguito di una concessione edilizia per cambio di destinazione d'uso, il predetto locale con destinazione d'uso magazzino è diventato locale commerciale.

La zona in cui sorge il fabbricato è regolarmente urbanizzata, dotata di negozi e servizi di ogni genere, gode di un'ottima viabilità sia pedonale che carrabile ed è considerata il centro nevralgico del paese.

La palazzina è una struttura costruita in muratura continua con copertura piana. Il prospetto esterno è senza intonaco e presenta i mattoni a facciavista così come le palazzine limitrofe.

Ha una consistenza di 75mq, circa 94 mq lordo commerciali, ed un'altezza interna media di 3,5 metri.

Confina, come sopra detto, con la via Palermo, con la via San Francesco d'Assisi, e con altri due locali al piano terra, non sono presenti porzioni di proprietà a terreno o giardino, né posto auto o cantina e/o soffitta ma nella proprietà come per legge sono comprese le quote proporzionali delle parti comuni dell'edificio.

Il locale ha una forma pressoché rettangolare, ed è diviso sostanzialmente in due parti, procedendo dall'ingresso principale della via Palermo si accede ad un grande vano, in fondo al quale si trovano i servizi igienici e un corridoio che da l'accesso agli spogliatoi e al retrobottega che è direttamente prospiciente con l'ingresso secondario di via San Francesco. Per la distribuzione degli spazi si rimanda alla planimetria catastale allegata. *(Vedi Allegato F)*

Per quanto riguarda lo stato di conservazione, si rileva che il locale è in buone condizioni dal punto di vista statico, ma al momento necessita di alcune opere di manutenzione straordinaria.

In particolare:

- nel vano principale, oltre alla serranda in ferro, è presente una porta vetrina in ferro dalla forma particolare, il pavimento è in ceramica di buona qualità, ma l'intonaco interno è lesionato ed esfoliato in alcune parti.
- nei locali di servizio - servizi igienici, spogliatoi e ripostiglio - le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti e i rivestimenti sono in buone condizioni, i servizi igienici sono datati e in condizioni mediocri, l'intonaco interno invece è quasi completamente ammalorato, si notano bolle e distacchi in molte parti.
- nel vano retrobottega la porta e la finestra sono in alluminio anodizzato, il pavimento è in scaglie di marmo abbastanza rovinato e il rivestimento è realizzato con piastrelle bianche in ceramica. Anche il secondo ingresso è dotato di serranda in ferro.

Infine, si precisa che l'immobile è dotato della fornitura di rete elettrica, di allaccio idrico e fognario. Tutti gli impianti sono realizzati sottotraccia e sono adeguati all'uso dell'immobile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano servitù gravanti sul bene in oggetto.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto, avendo l'accesso diretto sulla strada sia da Via Palermo sia da via San Francesco, non usufruisce di alcun ascensore e di vano scala, ma come stabilito dalla normativa vigente, condivide con le altre unità immobiliari dello stabile la copertura, le murature e le fondazioni.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

NORMATIVA URBANISTICA – NORME DI ATTUAZIONE

Secondo gli elaborati allegati al PRG del Comune di Mussomeli vigente e le Norme Tecniche di Attuazione, approvati ai sensi dell'art.1 del Decreto dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente n.167 del 6 aprile 2010, ai sensi e per gli effetti dell'art.4 della Legge Regionale n°71 del 27 dicembre 1978, in conformità ai pareri resi dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica con i voti n°186 del 19 ottobre 2009 e n°218 del 3 marzo 2010, il fabbricato ricade **in zona B, zona omogenea di completamento**.

Questa zona è regolata dagli articoli 20 e 22 delle Norme di attuazione in vigore che di seguito si riportano.

Art. 20. - Zone a prevalente destinazione d'uso residenziale

20.1.- Tali zone sono destinate alla residenza ed alle attrezzature urbane, pubbliche e di interesse generale riportate nei grafici di piano, e sono suddivise in:

20.1.1.- Zone omogenee storiche "A".

20.1.2.- Zone omogenee di completamento "B".

20.1.3.- Zone omogenee destinate a nuovi complessi insediativi "C".

20.1.4.- Zone normate da piani di lottizzazione convenzionati esecutivi.

20.1.5.- Zone normate da Prescrizioni Esecutive ex art. 2., comma 1 e 2, legge reg. n. 71/1978.

20.1.6.- Zone normate da piani e programmi costruttivi per l'edilizia economica e popolare.

20.2.- Da tali zone sono esclusi: industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

20.3.- Salvo particolari norme di zona, sono pure esclusi dalle zone residenziali, di cui al comma 21.1., i depositi o magazzini di merce all'ingrosso, i supermercati ed i grandi magazzini, gli ospedali e le case di cura, i palazzi con totale ed esclusiva destinazione d'uso ad uffici, i cinematografi. Gli edifici di questo tipo già esistenti nelle zone residenziali potranno essere mantenuti, fatte salve le norme di sicurezza e di igiene, ma, se demoliti, non potranno essere sostituiti con analoghe costruzioni.

20.4.- Sono ammesse, con esclusione delle Z.T.O. "A", stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno dieci volte la superficie utile dall'officina e purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti, e nei quali l'esito sonoro sia contenuto in 60~70 db..

20.5.- Sono altresì ammessi laboratori artigianali che non producono rumori o odori molesti.

Art. 22. - Zona territoriale omogenea di completamento "B"

22.1.- Le zone esistenti sul territorio comunale a prevalente destinazione d'uso residenziale sono state classificate e normate quali zone omogenee di completamento "B".

22.2.- La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'articolo 20.. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto e con intervento urbanistico preventivo, secondo la disciplina indicata.

22.3.- Al fine di favorire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente e di nuova edificazione per destinazioni d'uso alternative stagionali e ad attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza, nelle zone "B" sono, altresì ammesse destinazioni d'uso:

- a. per gli immobili esistenti a: "case albergo", ristoranti, trattorie, luoghi di svago e riunione, vendita diretta di prodotti agricoli artigianali, nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni per tali interventi, fissati dal precedente articolo 21.8.;
- b. per gli immobili di nuova edificazione: piccole pensioni con non più di dieci posti letto, ristoranti, trattorie, luoghi di svago e di riunione, vendita diretta di prodotti agricoli ed artigianali, purchè siano previste idonee aree a parcheggio nella quantità prevista nella tabella del precedente articolo 14.3., e siano rispettate le vigenti norme di sicurezza e le disposizioni di cui all'articolo 94 del Regolamento Edilizio.

22.4.- L'intervento edilizio diretto è consentito per trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti nonché nelle aree circondate da altri fabbricati la cui estensione non consente la previsione di una pluralità di edifici a scopo residenziale con relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria (lotti interclusi) nei seguenti casi, ed applicando i seguenti indici:

22.4.1.- per i lotti interclusi aventi una superficie non superiore a mq. 120,00:

- a.)- I_f = indice di fabbricabilità fondiaria = 9,00 mc./mq.;
- b.1.)- Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10,00mq./100,00 mc., riducibili a 5,00 mq./100,00 mc. nei casi di demolizione e ricostruzione;
- b.2.)- Parcheggi inerenti alle opere di urbanizzazione primaria = vedi art. 14.;
- d.)- H = altezza massima = ml. 11,00;
- e.)- V_L – indice di visuale libera = 0,5, salvo l'edificazione sul preesistente allineamento stradale.

22.4.2.- per i lotti interclusi aventi una superficie superiore a mq. 120,00 e non superiore a mq. 200,00:

- a.)- V = volume massimo consentito = mc.1000,00;
- b.1.)- Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10,00mq./100,00 mc., riducibili a 5,00 mq./100,00 mc. nei casi di demolizione e ricostruzione;
- b.2.)- Parcheggi di urbanizzazione primaria = vedi art. 14.;
- d.)- H = altezza massima = ml. 11,00;
- e.)- V_L – indice di visuale libera = 0,5, salvo l'edificazione sul preesistente allineamento stradale.

22.4.3.- per i lotti interclusi aventi una superficie superiore a mq. 120,00 e non superiore a mq. 1000,00:

- a.)- I_f = indice di fabbricabilità fondiaria = 5,00 mc./mq.; è ammesso un indice superiore al predetto limite purché esso non ecceda il 70% dell'indice preesistente;
- b.1.)- Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10,00mq./100,00 mc., riducibili a 5,00 mq./100,00 mc. nei casi di demolizione e ricostruzione;
- b.2.)- Parcheggi di urbanizzazione primaria = vedi art. 14.;
- c.)- Aree di verde privato = 1,50mq./100mc.;
- d.)- H = altezza massima = non può superare l'altezza degli edifici circostanti e, comunque, ml. 10,50; se il lotto non confina con fabbriche esistenti: $H \leq$ ml. 7,50;
- e.)- V_L – indice di visuale libera = 0,5, salvo l'edificazione sul preesistente allineamento stradale;
- h.) I_p = indice di piantumazione = vedi art.3.13., salvo l'edificazione sul preesistente allineamento stradale.

22.5.- Non ricorrendo le condizioni del lotto intercluso di cui al precedente comma 22.4., l'intervento edilizio diretto è, altresì, ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria, applicando gli indici di cui al precedente comma 22.4.3. L'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno rete idrica, viaria e fognante, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia

22.6.- In tutti gli altri casi non contemplati dai precedenti commi 22.2. e 22.3., il piano si attua a mezzo di intervento urbanistico preventivo (piano particolareggiato di esecuzione e/o piano di lottizzazione convenzionata), da approvarsi secondo la procedura richiesta per gli interventi urbanistici preventivi e fatti salvi gli allineamenti stradali preesistenti. Si applicano i seguenti indici:

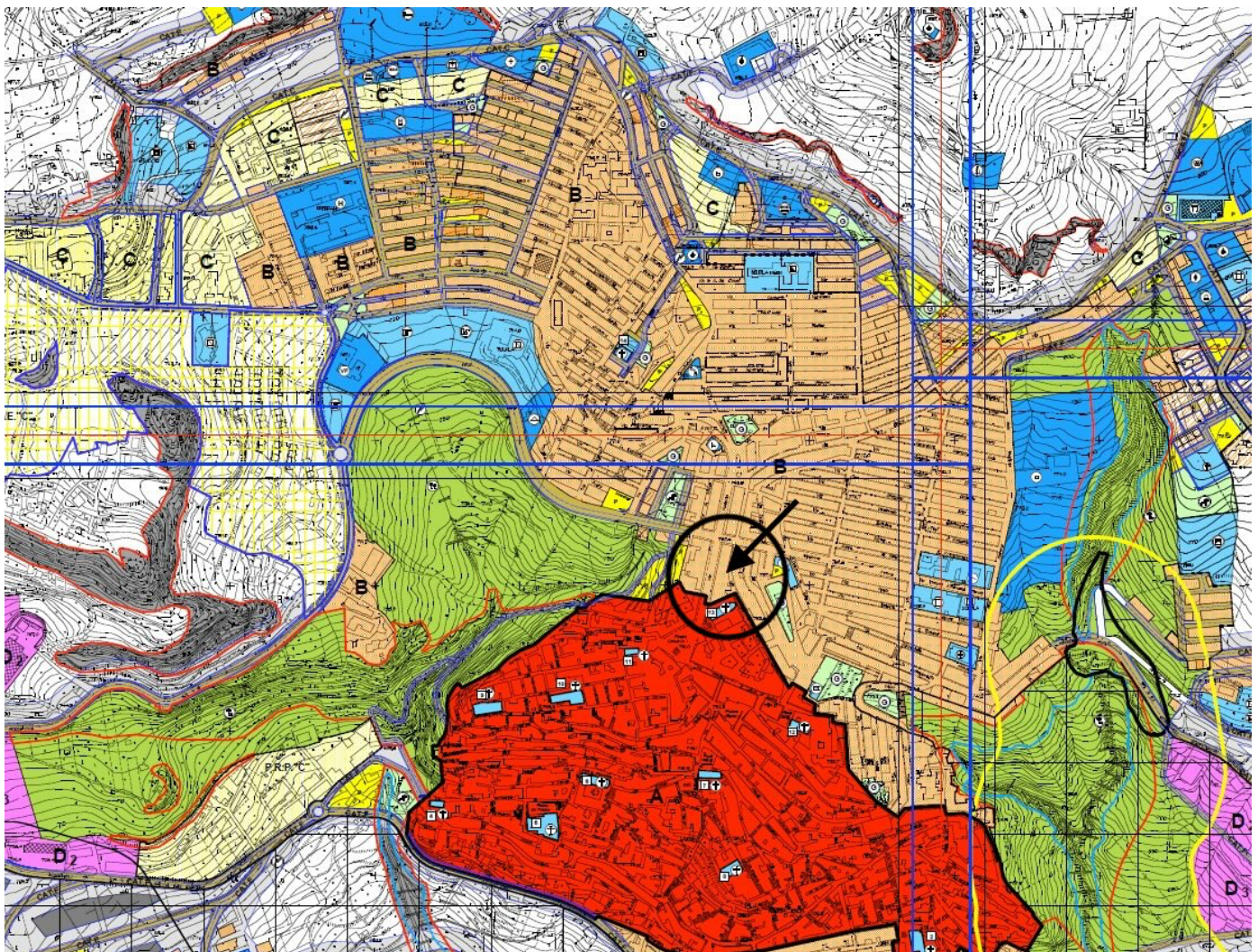
- a.) I_f = indice di fabbricabilità fondiaria = 5,00 mc./mq.; è ammesso un indice superiore al predetto limite purché esso non ecceda il 70% dell'indice preesistente;
- b.1.) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10,00 mq./100,00 mc.; riducibili a 5,00 mq./100,00 mc. nei casi di demolizione e ricostruzione;
- c.) S_1 = superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- c.1.) parcheggi vedi art. 14.;
- c.2.) verde attrezzato = $1,50 \text{ mq.} / 100,00 \text{ mc.}$;
- S_2 = superficie per opere di urbanizzazione secondaria = $5,00 \text{ mq.} / 100,00 \text{ mc.}$.

Tali aree, essendo prevista nel P.R.G. la loro ubicazione e le relative attrezzature in sede propria, se ricadono al di fuori della superficie di intervento, in caso di lottizzazione vanno monetizzate, computandole nel rapporto sopra indicato e valutandole sulla base di quanto prescritto dalle vigenti norme di legge sulla determinazione delle indennità di espropriazione per pubblica utilità;

- Aree di verde privato = $3,00 \text{ mq.} / 100,00 \text{ mc.}$;
- f.)- H = altezza massima = 7,50, con non più di due elevazioni fuori terra;
- g.)- VI = indice di visuale libera = 0,5, salvo l'edificazione sul preesistente allineamento stradale;
- distanza minima dai confini = 5,00 metri;
- distanza minima dai cigli stradali = 5,00 metri per strade di sezione non superiore a metri 15,00;
- h.) - Q = rapporto massimo di copertura = 50%;
- i.) I_p = indice di piantumazione = vedi art.3.13.,

22.7.- Nel caso di lottizzazione convenzionata, i proprietari dovranno cedere al comune le aree relative all'urbanizzazione primaria ed indotta, e monetizzare quelle relative alla urbanizzazione secondaria. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione si applica il disposto del precedente art. 8.4.; Per ottenere la concessione di edificare le aree in oggetto dovranno essere dotate di urbanizzazione primaria ed indotta come definite al precedente art. 8.1. e 8.3



Il fabbricato, conforme agli strumenti urbanistici, non è sottoposto a vincoli artistici, storici o alberghieri.

Inoltre:

- dalle ispezioni ipotecarie risulta un atto amministrativo del Comune di Mussomeli del 19/11/1998 al n. 149 e precisamente una concessione edilizia per il Cambio di destinazione d'uso da magazzino ad attività commerciale rilasciata in testa ai coniugi proprietari xxxxx
- in data 17/07/1999 al n. 17 l'UTE del comune di Mussomeli ha rilasciato il certificato di Agibilità visti: la predetta autorizzazione edilizia n 149 del 1998, l'attestazione di staticità e di salubrità ambienti, la dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della 46/90 e l'appartenenza alla categoria catastale C1.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

Gli impianti sono realizzati sotto traccia e adeguati all'uso dell'immobile anche se:

- **non** si riporta la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- **non** si riporta la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- **non** si riporta la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico;

Si allega alla presente attestato di prestazione energetica APE, redatto in ottemperanza all'incarico ricevuto in data 27/06/2025 ed inviato al sistema informativo APE Sicilia con il Codice Identificativo 20250627-085012-85856, dato che alla data del sopralluogo l'immobile ne era sprovvisto. *(Vedi Allegato H – APE)*

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- *****

alla data dell'acquisto l'esecutato era di stato civile libero.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero, anche se al suo interno sono presenti alcuni arredi che comunque non sono oggetto di stima.

DATI CATASTALI, CORRISPONDENZA E CRONISTORIA DEGLI STESSI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	1597	1		C1	4	75 mq	Totale 94 mq	1.096,18 €	T	

Corrispondenza catastale

- I dati catastali come sopra indicati sono corrispondenti e identificano inequivocabilmente e unicamente l'immobile in oggetto
- La planimetria depositata presso il NCEU - Agenzia del Territorio è corrispondente

Cronistoria dei dati catastali

Alla presente si allega la visura catastale storica per immobile nella quale sono correttamente riportati i passaggi di proprietà e dalla quale si evince che:

- l'impianto meccanografico risale al 30 giugno del 1987
l'immobile viene censito al foglio 29 part. 1597 sub 1 cat C/2 consistenza 96 mq rendita L. 700
- in data 01/01/1992 variazione del quadro tariffario *rendita L. 844.800/€ 436,30*
- il 22/06/1999 si registra una variazione per diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione magazzino negozio
l'immobile viene censito al foglio 29 part. 1597 sub 1 cat C/1 consistenza 75mq rendita € 1.371,19
- in data 13/08/2002 variazione del quadro tariffario *rendita € 1.096,18*

- in data 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie cons. 75mq - superficie catastale 94mq
(Vedi Allegato E - Visura storica per immobile)

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Alla presente si allega la nota di trascrizione dell'atto tra vivi di compravendita rogato dal Notaio Gaspare Mazzara di San Cataldo (CL) in data 27/03/2012 (Repertorio n. 20880/8741) (Vedi Allegato D)

*Con l'atto che si trascrive i coniugi signori *****, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni hanno venduto al signor ***, nato a **** il *****, domiciliato ad *****, codice fiscale *****, di stato civile libero, quale titolare dell'omonima impresa individuale corrente a Mussomeli (CL) in via Palermo n 24, iscritta al numero ***** del repertorio economico amministrativo presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Caltanissetta partita *****, la piena proprietà del seguente immobile:*

- *locale a piano terra destinato ad attività commerciale con annessi laboratorio, spogliatoio, ripostigli e servizi sito a Mussomeli (CL) con ingresso dal civico 24 della via Palermo e altro ingresso dalla via San Francesco d'Assisi, della consistenza catastale complessiva di metri quadrati 75 confinante con la via Palermo, con la via San Francesco d'Assisi, con proprietà Cardillo Francesco e con proprietà Alessi Salvatore, o loro aventi causa.*

Detto immobile è censito nel catasto fabbricati del Comune di Mussomeli, esattamente in ditta alla parte venditrice, al foglio 29, particella 1597 subalterno 1 piano T categoria C/1, classe 4 - metri quadri 75 - rendita catastale 1.096,18.

La vendita procede con ogni diritto azione, ragione, pertinenza e dipendenza, accessorio e accessione, servitù e comunione, tutto incluso e nulla accentuato, così come risulta dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza, e in particolare con tutti i diritti, le obbligazioni e le pattuizioni di cui all'atto di compravendita da me Notaio ricevuto il 30 settembre 1998 infra citato, atto che le parti dichiarano di ben conoscere che qui espressamente si richiama.

DATI CATASTALI PROPRIETÀ LIMITROFA

Dalla nota di trascrizione si legge che “ il locale a piano terra, destinato ad attività commerciale con annessi laboratorio, spogliatoio, ripostigli e servizi sito a Mussomeli (CL) con ingresso dal civico 24 della via Palermo e altro ingresso dalla via San Francesco d'Assisi, della consistenza catastale complessiva di metri quadrati 75 confinante con la via Palermo, con la via San Francesco d'Assisi, con proprietà ***** e con proprietà *****, o loro aventi causa”

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 20/06/2025, relativamente all'immobile in oggetto sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 124461** del: **20/06/2025** Importo addebitato: **6,40 euro**
Note individuate: **6**
Annotamenti in calce individuati: **0**
Comune di: **MUSSOMELI(CL)**
Catasto: **F** Sezione Urbana: **NCE** Foglio: **29** Particella: **1597** Subalterno: **1**
Motivazione: **CTU**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	☐ TRASCRIZIONE del 07/10/1998 - Registro Particolare 7748 Registro Generale 9042 Pubblico ufficiale MAZZARA GASPARE Repertorio 7019/2643 del 30/09/1998 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	☐ ISCRIZIONE del 07/10/1998 - Registro Particolare 837 Registro Generale 9044 Pubblico ufficiale MAZZARA GASPARE Repertorio 7021/2644 del 30/09/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 129 del 27/01/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14/04/2011. Cancellazione totale eseguita in data 30/01/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
3	☐ TRASCRIZIONE del 07/12/1998 - Registro Particolare 9568 Registro Generale 11208 Pubblico ufficiale COMUNE Repertorio 149 del 19/11/1998 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA Nota disponibile in formato elettronico
4	☐ TRASCRIZIONE del 04/04/2012 - Registro Particolare 3487 Registro Generale 4151 Pubblico ufficiale MAZZARA GASPARE Repertorio 20880/8741 del 27/03/2012 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
5	☐ ISCRIZIONE del 04/04/2012 - Registro Particolare 372 Registro Generale 4152 Pubblico ufficiale MAZZARA GASPARE Repertorio 20881/8742 del 27/03/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
6	☐ TRASCRIZIONE del 16/02/2024 - Registro Particolare 1668 Registro Generale 2039 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTANISSETTA Repertorio 74 del 26/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Delle predette si riportano in allegato le note n. 3 e n. 4, mentre la n. 5 e la n. 6 sono relative alla procedura in oggetto.

Pertanto vedi *Allegato C - Nota di trascrizione della concessione edilizia* e *Allegato D - Nota di trascrizione dell'atto di vendita*

FORMAZIONE LOTTO UNICO

Il bene **non è divisibile** in natura, pertanto si costituisce un **lotto unico** costituito da:

Negozio a piano terra

ubicato a Mussomeli (CL) - via Palermo, 24,

distinto in catasto NCEU di Mussomeli, al foglio di mappa n.29 part. 1597 sub 1 piano T

L'immobile viene posto in vendita al 100% e la vendita non è soggetta ad IVA

CONSISTENZA E CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

In merito al calcolo della superficie commerciale, come riferimento normativo, sono stati consultati il DPR 138/1998, le norme UNI EN 10750 sostituite dalle UNI EN 15733/2011 e il codice delle valutazioni immobiliari.

In generale, la superficie lorda si calcola considerando:

- la superficie al lordo delle murature interne ed esterne per i vani principali e gli accessori diretti si misura. I muri interni e quelli perimetrali esterni se sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie si arrotonda al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Per quanto sopra detto la superficie convenzionale, così come indicato nella visura catastale, dovrebbe essere pari a:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
Negozio	75,00 mq	94,00 mq	1	94,00mq	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				94,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,00 mq		

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il valore commerciale di un immobile si determina considerando una serie di variabili: la città di riferimento, la posizione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona, la viabilità, la vicinanza ai servizi, lo stato locativo, la vetustà dell'edificio, lo stato di conservazione, il piano, la luminosità, l'esposizione, il riscaldamento e l'efficienza energetica, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive.

Nel paragrafo “**Descrizione e caratteristiche costruttive prevalenti**” sono state indicate le informazioni ritenute utili ad evidenziare le cosiddette **caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile**.

Per procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire al bene in oggetto, è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, rapportando il bene con immobili di prezzo noto, espressi in termini di **metro quadro commerciale**, dopo aver svolto le necessarie indagini sui prezzi di vendita di beni simili.

Le fonti informative alle quali si è fatto riferimento sono:

- informazioni sull'andamento del mercato immobiliare nella zona in esame,
- informazioni assunte consultando gli agenti immobiliari operanti in città, (Mg Group Real Estate immobiliare),
- valutazioni immobiliari on line,
- la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per la zona centrale B1 di Mussomeli che ad oggi sono i seguenti:

Negozi	Valore minimo €/mq	Valore massimo €/mq
1 semestre 2024	€ 380,00	€ 720,00
2 semestre 2024	€ 380,00	€ 720,00

Sulla scorta delle precedenti considerazioni:

- analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile,
- tenuta in debita considerazione la profonda crisi che sta attraversando il mercato immobiliare di Mussomeli, caratterizzato da prezzi di vendita contenuti e da un forte calo dei prezzi degli immobili in vendita,
- dell'andamento di domanda e offerta degli immobili,
- nonché dei valori della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per l'immobile in oggetto, e delle informazioni assunte consultando gli agenti immobiliari operanti in città

si ritiene congruo applicare un valore unitario di **€ 650,00/mq** commerciale.

STIMA

La stima del bene si ottiene moltiplicando la superficie convenzionale per il valore unitario come sopra determinati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita
Negozio ubicato in Mussomeli (CL) - via Palermo, 24, piano T distinto in catasto NCEU di Mussomeli, al foglio di mappa n.29 part. 1597 sub 1	94,00 mq	650,00 €/mq	€ 61.100,00	100 %
Valore di stima:				€ 61.100,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta 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 16/08/2025

l'esperto ex art. 568 c.p.c.
dott. arch. Luigia Maria Giunta

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Lotto Unico - Negozio ubicato a Mussomeli (CL) - via Palermo, 24, piano T

Il bene in oggetto, è ubicato in Mussomeli, al piano terra di una palazzina a tre elevazioni, con ingresso principale dal civico 24 della via Palermo e ingresso secondario dalla via San Francesco d'Assisi.

Dal 7 dicembre del 1998, a seguito di una concessione edilizia per cambio di destinazione d'uso, il predetto locale con destinazione d'uso magazzino è diventato locale commerciale.

La zona in cui sorge il fabbricato è regolarmente urbanizzata, dotata di negozi e servizi di ogni genere, gode di un'ottima viabilità sia pedonale che carrabile ed è considerata il centro nevralgico del paese.

La palazzina è una struttura costruita in muratura continua con copertura piana. Il prospetto esterno è senza intonaco e presenta i mattoni a facciavista così come le palazzine limitrofe.

Ha una consistenza di 75mq, circa 94 mq lordo commerciali, ed un'altezza interna media di 3,5 metri.

Confina, come sopra detto, con la via Palermo, con la via San Francesco d'Assisi, e con altri due locali al piano terra, non sono presenti porzioni di proprietà a terreno o giardino, né posto auto o cantina e/o soffitta ma nella proprietà come per legge sono comprese le quote proporzionali delle parti comuni dell'edificio.

Il locale ha una forma pressoché rettangolare, ed è diviso sostanzialmente in due parti, procedendo dall'ingresso principale della via Palermo si accede ad un grande vano, in fondo al quale si trovano i servizi igienici e un corridoio che dà l'accesso agli spogliatoi e al retrobottega che è direttamente prospiciente con l'ingresso secondario di via San Francesco. Per la distribuzione degli spazi si rimanda alla planimetria catastale allegata.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione, si rileva che il locale è in buone condizioni dal punto di vista statico, ma al momento necessita di opere di manutenzione straordinaria.

In particolare:

- nel vano principale, oltre alla serranda in ferro, è presente una porta vetrina in ferro dalla forma particolare, il pavimento è in ceramica di buona qualità, ma l'intonaco interno è lesionato ed esfoliato in alcune parti.
- nei locali di servizio - servizi igienici, spogliatoi e ripostiglio - le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti e i rivestimenti sono in buone condizioni, i servizi igienici sono datati e in condizioni mediocri, l'intonaco interno invece è quasi completamente ammalorato, si notano bolle e distacchi in molte parti.
- nel vano retrobottega la porta e la finestra sono in alluminio anodizzato, il pavimento è in scaglie di marmo abbastanza rovinato e il rivestimento è realizzato con piastrelle bianche in ceramica. Anche il secondo ingresso è dotato di serranda in ferro.

L'immobile è dotato della fornitura di rete elettrica, di allaccio idrico e fognario. Tutti gli impianti sono realizzati sottotraccia e sono adeguati all'uso dell'immobile.

- **Identificato al catasto Fabbricati – NCEU di Mussomeli foglio n. 29, part. 1597 sub. 1, categoria C1**
- **L'immobile viene posto in vendita al 100%**

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2024 DEL R.G.E.

Lotto unico			
Bene N° 1	Locale commerciale		
Ubicazione:	Mussomeli (CL) - via Palermo, 24, piano T		
Diritto reale:	100%	Quota	100%
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati – NCEU di Mussomeli Fg. 29, Part. 1597, Sub. 1, Categoria C1	Superficie	94,00 mq
Descrizione:	Il bene in oggetto, è ubicato in Mussomeli, al piano terra di una palazzina a tre elevazioni, con ingresso principale dal civico 24 della via Palermo e ingresso secondario dalla via San Francesco d'Assisi. Dal 7 dicembre del 1998, a seguito di una concessione edilizia per cambio di destinazione d'uso, il predetto locale con destinazione d'uso magazzino è diventato locale commerciale. La zona in cui sorge il fabbricato è regolarmente urbanizzata, dotata di negozi e servizi di ogni genere, gode di un'ottima viabilità sia pedonale che carrabile ed è considerata il centro nevralgico del paese. La palazzina è una struttura costruita in muratura continua con copertura piana. Il prospetto esterno è senza intonaco e presenta i mattoni a facciavista così come le palazzine limitrofe. Ha una consistenza di 75mq, circa 94 mq lordo commerciali, ed un'altezza interna media di 3,5 metri. Confina, come sopra detto, con la via Palermo, con la via San Francesco d'Assisi, e con altri due locali al piano terra, non sono presenti porzioni di proprietà a terreno o giardino, né posto auto o cantina e/o soffitta ma nella proprietà come per legge sono comprese le quote proporzionali delle parti comuni dell'edificio. Il locale ha una forma pressoché rettangolare, ed è diviso sostanzialmente in due parti, procedendo dall'ingresso principale della via Palermo si accede ad un grande vano, in fondo al quale si trovano i servizi igienici e un corridoio che dà l'accesso agli spogliatoi e al retrobottega che è direttamente prospiciente con l'ingresso secondario di via San Francesco. Per la distribuzione degli spazi si rimanda alla planimetria catastale allegata. Per quanto riguarda lo stato di conservazione, si rileva che il locale è in buone condizioni dal punto di vista statico, ma al momento necessita di opere di manutenzione straordinaria. In particolare: - nel vano principale, oltre alla serranda in ferro, è presente una porta vetrina in ferro dalla forma particolare, il pavimento è in ceramica di buona qualità, ma l'intonaco interno è lesionato ed esfoliato in alcune parti. - nei locali di servizio - servizi igienici, spogliatoi e ripostiglio - le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti e i rivestimenti sono in buone condizioni, i servizi igienici sono datati e in condizioni mediocri, l'intonaco interno invece è quasi completamente ammalorato, si notano bolle e distacchi in molte parti. - nel vano retrobottega la porta e la finestra sono in alluminio anodizzato, il pavimento è in scaglie di marmo abbastanza rovinato e il rivestimento è realizzato con piastrelle bianche in ceramica. Anche il secondo ingresso è dotato di serranda in ferro. L'immobile è dotato della fornitura di rete elettrica, di allaccio idrico e fognario. Tutti gli impianti sono realizzati sottotraccia e sono adeguati all'uso dell'immobile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	LIBERO		