

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Al G.E. Dott.ssa Ester Rita Difrancesco

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Schillaci, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n° 682, all'udienza del **28.09.2023**, è stato nominato dalla SV, Esperto Tecnico nella procedura esecutiva immobiliare n.ro **58/2023 del R.G.** promossa [REDACTED] nei confronti di *****. Il sottoscritto ha prestato giuramento di rito, in forma telematica, attraverso PEC inviata alla cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Caltanissetta in data **30.09.2029**, accettando l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

M A N D A T O

- a) **verificchi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti;
- b) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione;
- c) **consulti** i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i

- frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- d) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (*ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento*);
- e) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (*solo per i terreni*) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- f) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (*e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore*) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (*nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore*);
- g) **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- h) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:
- 1) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - 2) se i dati indicati in pignoramento, sono erronei ma consentono l'individuazione del bene
 - 3) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- i) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla

planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sull'esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrente;

- j) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- k) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- l) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo nel caso non siano necessari titoli abilitativi;
- m) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale, altri usi ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- n) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli

attr. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 ° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso;

- o) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- p) **dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (*procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale*) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. c dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- q) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- r) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e

verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (*l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione, se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. In questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà*);

- s) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (*di superficie o servitù pubbliche*), censo, livello o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- t) **provveda** ad acquisire ovvero a predisporre **l'attestato di prestazione energetica** (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso;
- u) **determini** il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indichi espressamente e compiutamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero:
- v) dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it;
- w) specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia;

- x) indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate;
- y) banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- z) **indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e delle eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché se vi siano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- aa) **segnali**, in caso **di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- bb) **invii**, a mezzo di posta ordinaria, telefax o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
- cc) **depositi**, almeno sette giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita;
- dd) **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;**

ee) **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

ff) **allegghi** alla relazione una documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (*terrazzi} giardini} accessori} parti comuni ed eventuali pertinenze compresi*), tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (*anche questi ultimi documenti in doppia versione – integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti*) essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

gg) allegghi alla relazione:

- 1) la planimetria del bene,
- 2) la visura catastale attuale,
- 3) copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
- 4) copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- 5) Attestato di prestazione energetica, ove previsto dalla normativa vigente;
- 6) tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Avendo dato preavviso, attraverso mail certificata, al legale del creditore procedente e con raccomandata A/R, al debitore esecutato, in data **10.11.2023** mi recavo presso gli immobili pignorati siti in territorio di San Cataldo (CL) per dare inizio alle operazioni peritali. Nell'occasione, era

presente il figlio dei coniugi pignorati (*****), il sig, ***** , che consentiva l'accesso ai beni pignorati consistenti, in un appartamento ed un box siti in viale della Rinascita, 24 e in una piccola striscia di terra sita in contrada Vassallaggi. Durante il sopralluogo ho provveduto a realizzare ampio rilievo fotografico dei cespiti oggetto di vendita forzata, che costituisce parte integrante della presente relazione tecnica. (**Vedi Allegato A – Corredo Fotografico**).

oooooooooooooooooooooooooooo

RISPOSTE AI QUESITI

Regime patrimoniale del debitore e verifica della documentazione, di cui all' ex art. 567, della titolarità del bene nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

1. Regime patrimoniale dei debitori

Sulla base della documentazione in atti si attesta che: **l'appartamento ed il box** siti in San Cataldo (CL) in Viale della Rinascita sono per intero di proprietà dei coniugi ***** in comunione legale dei beni. Le due quote, pari a 1/9, dei due piccoli appezzamenti di terreno, ubicati sempre in territorio di San Cataldo (CL), più precisamente in Contrada Vassallaggi sono di proprietà della debitrice [REDACTED].

1. Titolarietà dei beni nel ventennio anteriore al pignoramento

Identificazione catastale delle unità immobiliari che costituiscono il compendio immobiliare sottoposto a pignoramento.

Bene n. 1

Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di San Cataldo (CL) in Viale della Rinascita, 24 al 1° piano, distinto in Catasto Urbano al Fgl.75 p.lla 760 sub. 16, ctg. A/2, classe 3, vani 7,0, Superficie catastale mq 161,00, r.c. Euro 379,60.

Bene n. 2

Box auto sito nel Comune di San Cataldo (CL) in Viale della Rinascita, a piano terra, distinto in Catasto Urbano al Fgl.75 p.lla 760 sub. 15, ctg. C/6, classe 3, Superficie catastale mq 36,00, r.c. Euro 81,81.

Bene n. 3

*1/9 di appezzamento di terreno sito nel Comune di San Cataldo (CL) in Contrada Vassallaggi, costituito da **due particelle** individuate in Catasto Terreni al Fgl.64: **p.lla 362** qualità mandorleto,*

classe 2, Superficie catastale are 03 ca 60 (mq 360,00) R.D. € 1,36 R.A. € 0,74. e **p.IIIa 209** qualità semin. Arbor., classe 2, Superficie catastale are 02 ca 40 (mq 240,00) R.D. € 1,30 R.A. € 0,46

Con riferimento ai cespiti oggetto di esecuzione forzata, sulla base degli atti depositati dal legale del creditore procedente (*Certificazione Notarile*) si è ricostruita la storia del dominio nel ventennio anteriore al pignoramento.

RICOSTRUZIONE DEL DOMINIO

BENE N. 1 E 2 (Foglio 75 particella 760 sub 15 e 16)

- Ai debitori eseguiti l'appartamento ed il box sono pervenuti da potere di ***** nato a [REDACTED] e da [REDACTED], in virtù di atto di compravendita in Canicatti rogato dal Notaio Pecoraro Antonino del 26/03/1993, rep. 23325, trascritto presso la Conservatoria di Caltanissetta il 17/04/1993 al n. 3184;

BENE N. 3 (Foglio 64 - Particella 362)





BENE N. 3 (Foglio 64 - Particella 209)



E.I. al R.G. n° 58/2023 da BCC NPLS 2019 srl c/ *** +1**
Esperto Tecnico: **Dott. Ing. Giuseppe Schillaci** Studio: **Via F. Turati, 22 Caltanissetta**
Cell: **3392744120** – Pec: **giuseppe.schillaci@ingpec.eu**



La ricostruzione nel ventennio del compendio pignorato, alla luce dei riscontri riportati in precedenza, risulta completa e corretta.

Esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili pignorati.

Sui beni oggetto di pignoramento esistono le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale n. 819 del 15/09/2015** in favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SAN MICHELE DI CALTANISSETTA E PIETRAPERZIA SOC. COOP. A R.L. con sede in Caltanissetta contro ***** nato a San Cataldo il 29/01/1935, *****nata a San Cataldo il 23/02/1942, ***** nata a Varese il 04/10/1972, ***** nato a San Cataldo il 18/08/1969; per Euro 50.000,00 di cui Euro 26.600,89 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Caltanissetta, in data 29/07/2013 rep.148/2013.

- **Pignoramento Immobiliare n. 8079 del 04/09/2023** favore: BCC NPLS 2019 S.R.L. con sede Conegliano e contro ***** nato a San Cataldo il 29/01/1935, ***** nata a San Cataldo il 23/02/1942; Pubblico Ufficiale: UNEO Corte d'Appello di Caltanissetta, in data 08/08/2023 rep.886.

Al fine di rispondere compiutamente ai rimanenti quesiti posti dal G.E. ho esaminato documenti utili, compulsato esperti del settore immobiliare e rilevato i valori correnti di mercato, avvalendomi, nella ricerca, delle quotazioni ufficiali fornite dall'OMI (*Osservatorio del Mercato Immobiliare*) della Agenzia delle Entrate.

Per facilitare la consultazione, la relazione viene suddivisa oltre la premessa e per ognuno dei lotti destinati alla vendita, nei seguenti paragrafi:

- 1) **Descrizione del bene.**
- 2) **Analisi della legittimità urbanistica e della situazione catastale.**
- 3) **Ipotesi di eventuale separazione della quota immobiliare.**
- 4) **Stato detentivo del bene.**
- 5) **Esame della situazione contabile condominiale.**
- 6) **Scelta del criterio di stima.**
- 7) **Stima del bene.**
- 8) **Predisposizione della Attestazione della Prestazione Energetica (solo per i fabbricati).**

COSTITUZIONE DEI LOTTI

Si costituiscono **N. 2 (due)** lotti da destinare alla vendita formati dai cespiti pignorati, che di seguito si descrivono e individuano catastalmente:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI LOTTI DESTINATI ALLA VENDITA

LOTTO N. 1 (Costituito dai beni n. 1 e 2)

Bene n. 1

Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di San Cataldo (CL) in Viale della Rinascita, 24 al 1° piano, distinto in Catasto Urbano al Fgl.75 p.IIIa 760 sub. 16, ctg. A/2, classe 3, vani 7,0, Superficie catastale mq 161,00, r.c. Euro 379,60.

Bene n. 2

Box auto sito nel Comune di San Cataldo (CL) in Viale della Rinascita, a piano terra, distinto in Catasto Urbano al Fgl.75 p.IIIa 760 sub. 15, ctg. C/6, classe 3, Superficie catastale mq 36,00, r.c. Euro 81,81.

LOTTO N. 2 (Costituito dal bene n. 3)

Bene n. 3

*1/9 di appezzamento di terreno sito nel Comune di San Cataldo (CL) in Contrada Vassallaggi, costituito da due particelle individuate in Catasto Terreni al Fgl.64: **p.IIIa 362** qualità mandorleto, classe 2, Superficie catastale are 03 ca 60 (mq 360,00) R.D. €. 1,36 R.A. €. 0,74. e **p.IIIa 209** qualità semin. Arbor., classe 2, Superficie catastale are 02 ca 40 (mq 240,00) R.D. €. 1,30 R.A. €. 0,46*

LOTTO N. 1

Il **lotto n. 1** è costituito da un appartamento ed un box auto che occupano il primo piano dell'edificio residenziale in San Cataldo di cui fanno parte. Si rileva, che sebbene abbiano destinazioni d'uso diverse, appartamento e box risultano tra loro comunicanti internamente.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO 1

Bene n. 1

Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di San Cataldo (CL) in Viale della Rinascita, 24 al 1° piano, distinto in Catasto Urbano al Fgl.75 p.IIIa 760 sub. 16, ctg. A/2, classe 3, vani 7,0, Superficie catastale mq 161,00, r.c. Euro 379,60.

Bene n. 2

Box auto sito nel Comune di San Cataldo (CL) in Viale della Rinascita, a piano terra, distinto in Catasto Urbano al Fgl.75 p.lla 760 sub. 15, ctg. C/6, classe 3, Superficie catastale mq 36,00, r.c. Euro 81,81.

oooooooooooooooooooo

1.1 Descrizione del Lotto n. 1

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento ricade in area periferica del Comune di San Cataldo (CL), poco distante dal centro, in zona densamente edificata ed abitata, caratterizzata da numerosi edifici e dalla presenza di attività commerciali ed artigianali. La realizzazione dell'edificio, di cui fanno parte integrante le due unità immobiliari pignorate, risale agli inizi degli anni 90. Nonostante siano trascorsi poco più di trent'anni dalla sua realizzazione, l'edificio, caratterizzato da n. 5 piani fuori terra, si presenta in discrete condizioni generali di conservazione e manutenzione ed è dotato di impianto di ascensore. Il portone di ingresso allo stabile è ubicato all'interno di un cortile privato al quale si accede direttamente da Viale della Rinascita. (**Vedi Allegato A – Corredo Fotografico da n. 1 a 5**). L'abitazione si sviluppa interamente a primo piano e sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva pari a circa **mq 161,00**, comprensiva, quest'ultima, di 1/3 della superficie dei due balconi estesi complessivamente **mq 21,00**. L'immobile confina su due lati con altre proprietà, e nei restanti due lati, con il cortile privato condominiale su cui si affacciano i due balconi. All'interno l'appartamento distribuisce un ampio ingresso, una cucina, un salone, due ripostigli due bagni e tre camere da letto. Un piccolo corridoio di disimpegno collega, attraverso vano porta, l'appartamento all'adiacente box auto di pertinenza. Le rifiniture interne dell'immobile risultano leggermente datate, di tipo standard, ma in buono stato di conservazione: i pavimenti, omogenei e in ceramica di colore chiaro, risultano in ottime condizioni generali e le pareti intonacate sono rifinite con idropittura lavabile. Dei due bagni presenti, quello principale è dotato di infisso esterno e, ad eccezione del piatto doccia, è completo di tutti i sanitari compresa la vasca. Il bagno è caratterizzato da pavimento e pareti interamente rivestiti in piastrelle di ceramica datate, ma in buono stato di manutenzione. Il secondo bagno è privo di luce naturale ed è caratterizzato dalla presenza del piatto doccia e di tutti i restanti sanitari principali, le pareti risultano interamente rivestite di piastrelle di colore bianco di pregio ordinario. Gli infissi interni, tamburati di tipo standard, sono in legno in ottimo stato di conservazione, mentre quelli esterni, in alluminio anodizzato, di antica fattura sono dotati di vetrocamera e di serrande avvolgibili

in plastica. Gli impianti tecnologici, tutti sottotraccia, risultano adeguati ed in buone condizioni generali: è presente l'impianto citofonico, mentre l'impianto termico è costituito da caldaia esterna autonoma ed elementi radianti in alluminio pressofuso. Si dà atto, con riferimento all'impianto termico, che non si è avuto riscontro della presenza dell'obbligatorio libretto di manutenzione aggiornato annualmente così come dichiarato, peraltro in sede di sopralluogo dal sig *****.

DESCRIZIONE DEL BOX AUTO

Annesso all'appartamento e con esso comunicante attraverso una porta interna, si sviluppa per circa mq 36,00 il vano box destinato a rimessa auto. Trattasi di un unico vano, con ulteriore accesso diretto dall'esterno, costituito da saracinesca metallica avvolgibile posizionata nella parte retrostante del cortile privato con il quale confina. Il box è caratterizzato dalla presenza di due infissi esterni, che lo illuminano naturalmente e risulta interamente rifinito con pareti intonacate, pavimentazione in ceramica e presenza degli impianti idrico ed elettrico interamente sottotraccia. Si rileva che all'interno del box era previsto, da progetto, un piccolo bagno attraverso due muri divisorii, posizionato in un angolo, che non è stato rilevato al momento del sopralluogo. (Vedi Allegato A – Corredo Fotografico foto da n. 14 e n. 15)

1.2. Analisi della legittimità urbanistica e della situazione catastale

Sulla base delle indagini esperite presso l'U.T.E. di Caltanissetta e presso l'UTC del Comune di San Cataldo e dei riscontri al momento dell'accesso ai cespiti, lo scrivente è in grado di riferire quanto segue:

Situazione catastale

Il primo accertamento catastale dei due beni pignorati, risulta presentato nel 1990, con riscontro della planimetria sia dell'appartamento, sia del vano box. **Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo, si è rilevata un'unica lieve difformità, rispetto alla consistenza riportata nella planimetria catastale riguardante il solo box auto. Essa è relativa alla assenza di due pareti che dovevano delimitare il previsto vano W.C. all'interno del locale.** (Vedi Allegato B – Documentazione Catastale e Urbanistica).

La mancata presenza del piccolo w.c. determina una lieve difformità che, catastalmente, potrà essere resa conforme solo dopo aver presentato all'UTC una SCIA in sanatoria (Vedi paragrafo che segue - conformità urbanistica) attraverso la presentazione della planimetria catastale corretta. Il costo tecnico della sola variazione catastale, comprensivo di spese, si stima pari a € 600,00.

Conformità urbanistica

L'edificio di cui fanno parte integrante i due cespiti oggetto di pignoramento è stato realizzato in forza della concessione edilizia N. 02299 del 14.06.1988 e successiva variante n. 02543 del 18.05.1990 rilasciate dal Sindaco pro tempore del Comune di San Cataldo (CL). A seguito delle attestazioni e del nulla osta del Genio Civile, regolarmente riscontrati, è stato rilasciato, sempre dal Sindaco pro tempore del Comune di San Cataldo (CL), certificato di abitabilità in data **02.02.1991** (Protocolli n. 17770/17771/17772 del 1991).

Si rileva dall'esame degli elaborati grafici, allegati alla concessione edilizia, un'unica lieve difformità presente nel vano box auto annesso all'appartamento già riscontrata nella planimetria catastale. La difformità consiste nella assenza di due pareti divisorie, che sia nel progetto urbanistico, sia nella attuale planimetria catastale, delimitavano un piccolo vano W.C. quest'ultimo non è stato rilevato dallo scrivente durante il sopralluogo. Trattasi di lieve difformità, facilmente sanabile, attraverso la presentazione di una SCIA in sanatoria il cui costo è quantificabile, in via presuntiva, in complessivi €. 2.400,00 necessari, per il pagamento della ammenda (€. 1.000,00), degli ulteriori costi amministrativi e delle necessarie spese tecniche. A tale somma va aggiunta quella già contabilizzata di **€.600,00** necessaria per l'allineamento della planimetria catastale allo stato di fatto da presentare una volta resa effettiva la SCIA in sanatoria. Tale difformità, il cui costo complessivo stimato in via presuntiva è pari ad €. **3.000,00**, non costituisce impedimento al trasferimento del bene una volta aggiudicato all'asta. Tale importo sarà detratto dal valore di stima attribuito al Lotto 1.

L'aggiudicatario una volta acquisito il bene, in ragione di tale detrazione del valore a base d'asta, sarà obbligato a procedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale del box auto. (**Vedi Allegato B – Documentazione Catastale e Urbanistica**)

1.3. Ipotesi di eventuale separazione della quota immobiliare.

Il compendio immobiliare che costituisce il Lotto destinato alla vendita risulta interamente pignorato.

1.4. Stato detentivo del bene.

Al momento del sopralluogo l'immobile è abitato dagli attuali coniugi pignorati
*****. Per l'immobile di cui trattasi non sono stati rilevati contratti d'affitto o altre forme di cessione a favore di terzi.

1.5. Esame della situazione contabile condominiale

L'edificio, di cui l'appartamento pignorato fa parte integrante, è costituito da un complesso residenziale amministrato dalla [REDACTED] Dalle informazioni acquisite

dall'amministratore pro tempore del condominio emerge, che **al 05.12.2023** risulta a carico della proprietà pignorata un importo dovuto al condominio pari a €. **264,61**. (**Vedi Allegato C - Dichiarazione dell'Amministratore**)

1.6. Scelta del criterio di stima.

Il bene in questione, sulla base delle caratteristiche estrinseche, presenta una buona appetibilità ricadendo in zona residenziale densamente abitata e ben servita da strade, spazi parcheggio ed attività commerciali e servizi limitrofi. Dal punto di vista intrinseco è caratterizzato da rifiniture di livello standard che risultano in buono stato di manutenzione e conservazione. In tali condizioni si ritiene opportuno, al fine di giungere al più probabile valore di mercato attraverso una corretta valutazione, applicare il criterio di stima sintetica, ossia a mezzo comparazione tra il bene da stimare ed altri aventi caratteristiche simili, **sulla base di criteri di ordinarietà** facendo riferimento, per la valutazione, alle indagini operate in loco attraverso agenzia immobiliare e alle quotazioni immobiliari ufficiali fornite **dall'Osservatorio Immobiliare della Agenzia delle Entrate**. Al valore ottenuto saranno successivamente apportati eventuali correttivi per tenere nella giusta considerazione le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

1.7. Stima del bene:

Stima sintetica

Si ritiene opportuno valutare l'immobile sulla base della superficie lorda convenzionale commerciale. Il più probabile valore di mercato attribuito ad immobili simili, sulla base di criteri di ordinarietà, delle indagini svolte compulsando esperti del settore immobiliare e sulla scorta dei valori forniti dalle quotazioni ufficiali della Agenzia delle Entrate, può ritenersi attestato in €. **700,00/mq**. Il box auto verrà valutato applicando lo stesso valore unitario dell'appartamento, ma riducendo la superficie convenzionalmente al 60 % di quella utile, pertanto si ha:

Calcolo della superficie totale convenzionale dell'appartamento (Lotto pignorato)

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento per civile abitazione	140,00 mq	154,00 mq	1,00	154,00 mq	m 2,70	Primo
Balconi		21,00 mq	0,33	7,00 mq		Primo
Box auto	Mq 33,00	36,00 mq	0,60	21,60 mq	m 2,70	Primo
Superficie totale convenzionale				182,60 mq		

Stima del Lotto

Descrizione unità immobiliare	Sup. convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento per civile abitazione	182,60	€. 700,00	€. 127.820,00	100	€. 127.820,00
Totale valore stimato dell'appartamento in condizioni ordinarie					€. 127.820,00

In C.T. €127.800,00

Al valore di stima ottenuto si ritiene di non apportare alcuna variazione correttiva trattandosi di bene con caratteristiche assimilabili ai criteri standard ordinari adottati.

Tenendo conto delle considerazioni urbanistiche, e dei costi necessari per ricondurre il bene in condizioni di legittimità urbanistica e catastale, stimati dallo scrivente esperto in complessivi € 3.000,00 si ha:

$$V_{fin.} = € 127.800,00 - € 3.000,00 = € 124.800,00$$

1.8. Analisi dell'immobile ai fini della certificazione energetica

L'**Attestato di Prestazione Energetica** è un documento redatto da un professionista specializzato o da un organismo preposto, sulla base di criteri generali stabiliti dalle norme di riferimento e da apposite metodologie di calcolo. La certificazione energetica ha la funzione di attestare le caratteristiche e le prestazioni energetiche fornite da un immobile, in modo da consentire una valutazione di confronto rispetto agli standard ottimali stabiliti dallo standard normativo attribuendogli una precisa classe energetica di appartenenza (*Classi da A a G*).

Nel caso specifico in esame, l'appartamento pignorato non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Dalle informazioni assunte al momento del sopralluogo effettuato per l'appartamento di cui trattasi il cui impianto di riscaldamento è regolarmente in funzione, non è stato rinvenuto alcun libretto di manutenzione e verifica dei fumi, sottoscritti da tecnico abilitato, che attestino la regolarità dell'impianto termico così come previsto dalla vigente normativa in materia. In assenza della documentazione tecnica che attesti la regolarità dell'impianto termico non è possibile redigere la relativa Attestazione di Prestazione Energetica. Al fine di procedere a tale adempimento è necessario, preventivamente, incaricare un tecnico autorizzato ad effettuare le previste verifiche tecniche con successiva regolare produzione del libretto di manutenzione aggiornato e corredato della verifica dei fumi. Solo successivamente a tale adempimento, potrà essere redatto e rilasciato regolare APE. Tale

procedura potrà essere realizzata prima dell'eventuale assegnazione del bene all'asta, successivamente alla aggiudicazione.

Il box auto per la sua destinazione d'uso non rientra in alcun obbligo di produzione dell'APE.

LOTTO N. 2

Il **lotto n. 2** è costituito dalla quota pari ad 1/9 di un appezzamento di terreno sito in territorio di San Cataldo (CL) e che come si avrà modo di spiegare in seguito, costituisce una strada di accesso privata ad alcuni lotti di terreno.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO

Bene n. 3

*1/9 di appezzamento di terreno sito nel Comune di San Cataldo (CL) in Contrada Vassallaggi, costituito da due particelle individuate in Catasto Terreni al Fgl.64: **p.IIa 362** qualità mandorleto, classe 2, Superficie catastale are 03 ca 60 (mq 360,00) R.D. €. 1,36 R.A. €. 0,74. e **p.IIa 209** qualità semin. Arbor., classe 2, Superficie catastale are 02 ca 40 (mq 240,00) R.D. €. 1,30 R.A. €. 0,46*

oooooooooooooooooooo

2.1 Descrizione del Lotto n. 2

Trattasi di una striscia di terra, che partendo dalla strada statale n. 122 che collega San Cataldo a Serradifalco, costituisce strada di accesso a diversi lotti. Di fatto le due particelle (**n. 209 e 362**) nascono dal frazionamento di un lotto più esteso, verosimilmente a seguito di un progetto divisionale destinato a garantire a più soggetti l'assegnazione di un lotto di terra ciascuno. In particolare le due particelle costituiscono, di tale divisione, la strada di accesso dalla via pubblica che rende autonomi e indipendenti i diversi lotti di terra assegnati. La strada stretta e lunga si presenta non rifinita ma battuta per garantirne la carrabilità. Complessivamente sviluppa una estensione notevolmente ridotta pari a mq 600,00 (**Vedi Allegato A – Corredo Fotografico foto 16 e 17 e 18**).

2.2. Analisi della legittimità urbanistica e della situazione catastale

Sulla base delle indagini esperite il piccolo lotto ricade in zona E agricola del Comune di San Cataldo e risulta regolarmente censito al NCT al foglio 64 particelle 209 e 362.

2.3. Ipotesi di eventuale separazione della quota immobiliare.

La quota pignorata pari ad 1/9 non consente alcuna possibilità di frazionamento della stessa per renderla autonoma ed indipendente e destinarla alla vendita all'asta, in ragione di costi eccessivi ed ingiustificati rispetto all'esiguo valore che ad essa verrà attribuito.

2.4. Stato detentivo del bene.

Al momento del sopralluogo come già evidenziato l'appezzamento di terra, di cui la quota pignorata costituisce l'1/9 indistinto ed indiviso risulta di proprietà della debitrice *****.

2.5. Esame della situazione contabile condominiale

Non costituisce condominio.

2.6. Scelta del criterio di stima.

Il bene in questione, sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute, presenta una scarsissima appetibilità di mercato, non essendo in alcun modo suscettibile di particolari possibili sfruttamenti, costituendo, di fatto, uno spazio funzionale all'accesso ad altri lotti.

Per esso si ricorrerà, alla stima ad impressione, attraverso la quale, il giudizio basato sulla semplice osservazione del bene rende superfluo il ricorso a calcoli, elaborazioni ed indagini minuziose.

2.7. Stima del bene:

Stima sintetica

Si ritiene opportuno valutare l'immobile sulla base della superficie reale. Il più probabile valore di mercato attribuito è pari a € 3,00/mq pertanto si ha:

$$V_{\text{lotta 2}} = \text{€. } 3,00 \times \text{mq } 600,00 \times 1/9 = \text{€. } 200,00$$

Al valore di stima ottenuto si ritiene di non apportare alcuna variazione correttiva.

Conclusioni

Si risponde in sintesi come appresso riportato al mandato ricevuto.

Il più probabile valore di mercato **dei due Lotti pignorati** destinati alla vendita, di proprietà dei debitori Riggi Filippo, e Di Liberto Elena considerati nello stato di fatto in cui sono stati rilevati al momento del sopralluogo effettuato nel mese di Novembre del 2023, risultano dal seguente prospetto riepilogativo:

BENE DI PROPRIETÀ DI *****

<i>Descrizione del compendio pignorato</i>	<i>Valore Stimato</i>	<i>Valore Stimato Tenendo conto delle considerazioni urbanistiche</i>
LOTTO 1		
<i>Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di San Cataldo in V.le della Rinascita 24 al 1° piano, distinto al NCEU al Fgl.75 p.lla 760 sub. 16 ed annesso box auto al NCEU al Fgl.75 p.lla 760 sub. 15.</i>	€. 127.800,00	€. 124.800,00
LOTTO 2		
<i>1/9 di appezzamento di terreno sito nel Comune di San Cataldo (CL) in Contrada Vassallaggi, costituito da due particelle individuate in Catasto Terreni al Fgl.64 p.lla 362. e p.lla 209</i>	////////////////////	€. 200,00

Ritenendo con la presente relazione di avere risposto ai quesiti posti, il sottoscritto rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Allegati:

- 1) **Allegato A** – *Corredo fotografico*
- 2) **Allegato B** – *Documentazione urbanistica e catastale*
- 3) **Allegato C** – *Dichiarazione Amministratore del Condominio*
- 4) **Verbale di sopralluogo.**
- 5) **Proposta di parcella.**
- 6) **Copia della ricevuta della avvenuta trasmissione della relazione ai creditori ed ai debitori.**

Caltanissetta, 12 dicembre 2023

L'Esperto Tecnico

Dott. Ing. Giuseppe Schillaci