



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Causa Iscritta al n. 36/2021 R.G.Es. promossa

DA
FINO 1 SECURITISATION S.R.L. +1

(Avv. Salvatore Mancuso)

CONTRO

_____+1

GIUDICE ESECUTORE: Dott.ssa Ester DIFRANCESCO

CONSULENZA TECNICA DEFINITIVA

del 27.06.2022

C.T.U. INCARICATO:

ING. EMMA SEBASTIANO ALBERTO

Viale della Regione n. 92 - 93100 Caltanissetta

Phone: +39 338 8770167

Email: ing.albertoemma@gmail.com

PEC: sebastianoalberto.emma@ingpec.eu

P.IVA 02072660851



Sommario

| | |
|--|---------|
| Descrizione – individuazione degli immobili..... | Pag. 03 |
| CRITICITA' - Evidenze accertate..... | Pag. 04 |
| 1. Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento con verifiche urbanistiche e catastali..... | Pag. 05 |
| 2. Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. e della correttezza degli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento..... | Pag. 05 |
| 3. Storia del dominio – provenienze..... | Pag. 06 |
| 4. Formalità, vincoli ed oneri gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento con distinzione tra quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli non opponibili all'acquirente..... | Pag. 07 |
| 4.1. Titoli di provenienza anteriori al ventennio che precedono la notifica di pignoramento..... | Pag. 08 |
| 5. Accertamento sul regime patrimoniale dell'esecutato - visura camerale società eseguita..... | Pag. 08 |
| 6. Formazione dei lotti con indicazione delle quote oggetto di pignoramento..... | Pag. 09 |
| 7. Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento con verifiche catastali ed urbanistiche..... | Pag. 10 |
| 7.1 Descrizione da sopralluogo compresa la destinazione d'uso o urbanistica..... | Pag. 10 |
| 7.2. Accertamento sulla conformità dell'atto di pignoramento..... | Pag. 11 |
| 7.3 Verifica rispondenza tra titolo di provenienza documentazione catastale e stato dei luoghi..... | Pag. 11 |
| 7.4 Accertamenti sulla conformità urbanistica..... | Pag. 12 |
| 7.5 Accertamento sull'esistenza di vincoli artistici, storico condominiali, diritti demaniali, censo etc..... | Pag. 13 |
| 7.6 Accertamento sulla prestazione energetica degli immobili..... | Pag. 13 |
| 8. Accertamento dello stato di possesso degli immobili pignorati..... | Pag. 14 |
| 9. Stima degli immobili oggetto di pignoramento..... | Pag. 14 |
| 9.1 Metodo di stima e cenni sul mercato immobiliare di Caltanissetta | Pag. 14 |
| 9.2 Ricerca dei Comparables di Stima -Fabbricati..... | Pag. 15 |
| 10. Valutazione dei beni oggetto di stima..... | Pag. 16 |
| 10.1 Lotto Unico..... | Pag. 16 |
| 10.2 Riepilogo dei valori di stima - Firma del mandato CTU esperto ex art.568 c.p..... | Pag. 18 |
| 11. Elenco degli Allegati | Pag. 19 |



**Relazione di Consulenza Tecnica
Tribunale Civile di Caltanissetta – Esecuzioni Immobiliari
Causa Civile R.G.E. 36/2021**

TRA

FINO 1 SECURITISATION S.R.L. +1

(Avv. Salvatore Mancuso)

CONTRO

Esecutato +1

Premesso che:

- all'udienza del 04/05/2022 il sottoscritto Ing. Emma Sebastiano Alberto veniva nominato C.T.U. per la causa in epigrafe;
- in data 08/05/2022 il sottoscritto ha prestato giuramento di rito telematico ed ha inviato comunicazione alle parti fissando il sopralluogo per il 24/05/2022.
- in data 24/05/2022, hanno avuto inizio le operazioni peritali (**Allegato1**) nel cespite indicato nell'atto di pignoramento casa unifamiliare per civile abitazione in C.da Santuzza in Caltanissetta, costituito da un piano seminterrato destinato a magazzino da un piano terra destinato ad abitazione composto da quattro vani, accessori e veranda in catasto urbano di Caltanissetta il fabbricato è censito al Foglio 88 part.IIa 480 sub 2, Cat. A3, Piano T e piano seminterrato censito al Foglio 88 part.IIa 480 sub 3 Categoria C/2, con annesso terreno di superficie complessiva pari a mq. 2.480 censito al Catasto Terreni di Caltanissetta al foglio 88 part. 89 di ha 00.07.08; part. 171 di ha 00.17.00, di titolarità degli esecutati:

Signor e della moglie **Signora**
nella quota di 1/2 ciascuno.

Da quanto sopra premesso e desunto dai fascicoli di causa, il sottoscritto CTU ha redatto la sotto riportata perizia reperendo le informazioni necessarie e la documentazione a supporto presso gli enti preposti.

In data 27/06/2022 il CTU deposita la presente perizia telematicamente presso la cancelleria del Tribunale di Caltanissetta sez. Esecuzioni Immobiliari e trasmette a mezzo PEC "la bozza" della propria CTU alle parti in causa e per raccomandata a.r. agli esecutati, assegnando alle parti il termine di 15 giorni per far pervenire le eventuali note critiche alla bozza di perizia trasmessa.

Successivamente, trascorsi i termini di cui sopra il CTU depositerà presso la cancelleria del Tribunale di Caltanissetta la "**Notifica dell'atto peritale alla debitrice**" con le eventuali note critiche pervenute e le eventuali osservazioni finali del CTU.

DESCRIZIONE/ INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

[artt. 173 bis disp. att. c.p.c. e 568 c.p.c.] Rif. Quesiti 2 e 5 - art.173 bis c.1 punto1

I beni oggetto della presente stima sono ricadenti nel Comune di Caltanissetta a circa 10 Km. dal capoluogo nisseno. I beni che compongono la perizia di stima sono:

LOTTO UNICO:

Fabbricato ad uso residenziale cielo terra e terreno di pertinenza sito in Caltanissetta C.da Santuzza.

- Quota (1/1) di **fabbricato urbano costituito da piano terra residenziale ed annessa terrazza**, sito nel Comune di Caltanissetta, avente accesso da stradella privata censito in catasto urbano al **Foglio 88 part.IIa 480 sub 2** costituito da: **7,5 vani** catastali disposti al piano terra, Categoria **A/3a**, Classe **2**;



- Quota (1/1) di **fabbricato urbano costituito di piano seminterrato destinato a magazzino**, sito nel Comune di Caltanissetta, censito in catasto urbano al **Foglio 88 part.IIa 480 sub 3** costituito da: un ampio vano Categoria **C/2a**, Classe **1**, Consistenza Catastale **150 mq**, sup. 173 mq.;
- Quota (1/1) di **terreno di pertinenza al fabbricato** di superficie complessiva di **mq. 2.480** censito al Catasto Terreni di Caltanissetta al foglio 88 part. 89 di ha 00.07.80; part. 171 di ha 00.17.00, oltre al terreno su cui è stato realizzato il fabbricato censito al N.C.E.T. di Caltanissetta al foglio 88 part. 480 di ha 00.02.70.

Il tutto con accessori, accessioni, pertinenze, dipendenza parti comuni degli immobili, tutto compreso e nulla escluso.

Si attesta per il Fabbricato ed il terreno annesso, come meglio sopra individuati, l'esattezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione.

CRITICITÀ - Evidenze accertate:

L'accesso agli atti all'ufficio del Catasto di Caltanissetta - Agenzia Entrate (apertura della busta catastale cartacea) ha evidenziato che i tecnici dell'Agenzia delle Entrate hanno rilevato delle difformità di rappresentazione grafica e di consistenza del piano terra del fabbricato. Da una attenta analisi dello stato di fatto con quanto risulta in catasto, si evidenzia che una porzione del fabbricato al piano terra è destinata a veranda.

Le indagini condotte al catasto Urbano (Agenzia delle Entrate di Caltanissetta) hanno rilevato la difformità grafica, dovuta ad un errore del tecnico che ha accatastato l'intero fabbricato tale veranda non è chiusa con le finestre in corrispondenza del prospetto principale del piano seminterrato ma è aperta, ulteriori discrepanze sono state rilevate sulla consistenza del piano seminterrato destinato a magazzino.

Pertanto come evidenziato nel calcolo finale del valore di stima del lotto dove sono state imputate le reali consistenze attribuite dal CTU, il futuro acquirente dovrà regolarizzare l'accatastamento fornendo le planimetrie dello stato di fatto del bene in oggetto. Si prevede, pertanto, una spesa complessiva di **Euro 1.000,00.**

Inoltre da punto di vista urbanistico, essendo il fabbricato costruito ante 1967 e non essendo stati rintracciati atti autorizzativi, il futuro acquirente dovrà sanare l'autorizzazione dello scarico delle acque nere. Si prevede una spesa complessiva per la realizzazione dello scarico a norma e per servizi di ingegneria, diritti tecnici ecc., una spesa complessiva pari ad **Euro 3.000,00.**

Le spese sopra evidenziate sono state detratte dal valore di mercato del lotto per un ammontare complessivo di **Euro 4.000,00.**



1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON VERIFICHE URBANISTICHE E CATASTALI

Rif. Quesiti 15- 16

LOTTO UNICO:

Verifica Urbanistica

Da un'attenta analisi degli elaborati del P.R.G. di Caltanissetta, si attesta che la destinazione d'uso attuale del bene ricadente nel lotto sopra indicato non è in contrasto con le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente, essendo ammesse tra le altre destinazioni nella zonizzazione individuata. Il bene è stato realizzato ante 1967.

Verifica Catastale

Da un'attenta analisi della documentazione catastale, visure a planimetrie, si evidenzia la corretta identificazione dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e quelli relativi alla loro titolarità dei predetti Signori:

- Signor
- Signora
- nella quota di 1/2 ciascuno. - (Visure e Planimetrie Catastali - Allegato 3)

Fabbricato ad uso residenziale cielo terra e terreno di pertinenza sito in Caltanissetta C.da Santuzza.

- Quota (1/1) di **fabbricato urbano costituito da piano terra residenziale ed annessa terrazza**, sito nel Comune di Caltanissetta, avente accesso da stradella privata censito in catasto urbano al **Foglio 88 part.IIa 480 sub 2** costituito da: **7,5 vani** catastali disposti al piano terra, Categoria **A/3a**, Classe **2**;
- Quota (1/1) di **fabbricato urbano costituito di piano seminterrato destinato a magazzino**, sito nel Comune di Caltanissetta, censito in catasto urbano al **Foglio 88 part.IIa 480 sub 3** costituito da: un ampio vano Categoria **C/2a**, Classe **1**, Consistenza Catastale **150 mq**, sup. **173 mq.**;
- Quota (1/1) di **terreno di pertinenza al fabbricato** di superficie complessiva di **mq. 2.480** censito al Catasto Terreni di Caltanissetta al foglio 88 part. 89 di ha 00.07.80; part. 171 di ha 00.17.00, oltre al terreno su cui è stato realizzato il fabbricato censito al N.C.E.T. di Caltanissetta al foglio 88 part. 480 di ha 00.02.70.

Il tutto con accessori, accessioni, pertinenze, dipendenza parti comuni degli immobili, tutto compreso e nulla escluso.

2. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2 C.P.C. E DELLA CORRETTEZZA DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Rif. Quesiti 1,2 e 5 - art.173 bis c.2

LOTTO UNICO

È stata verificata l'esatta provenienza dei beni unitamente alla continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento. Si attesta, inoltre, la completezza della documentazione secondo quanto espressamente previsto dall'ex art. 567 comma 2 del c.p.c. Si precisa, inoltre, che i dati catastali attuali e storici dell'unità immobiliare pignorata sono indicati nell'atto di Pignoramento Immobiliare. A supporto vengono allegati sia le planimetrie catastali che le visure dei beni in oggetto. (Allegato3)



3. STORIA DEL DOMINIO/PROVENIENZE

Rif. Quesito 3 – Esame della documentazione prodotta dal Creditore istante ex art. 567 comma 2 c.p.c.

PROVENIENZE VENTENNALI:

Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sussiste 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 variata;

-la situazione della proprietà risulta attualmente invariata;

- Risultano atti successivi al pignoramento individuati nella sezione "ATTO TRA VIVI" nella sezione riferita al Capitolo 4 della presente relazione.

Si evidenzia che l'atto di pignoramento notificato riporta la data del **25/08/2021**.

Si allega:

- ATTO DI PIGNORAMENTO NOTIFICATO **(Allegato 2A)**
- ATTO DI PROVENIENZA DEL FABBRICATO **(Allegato 2B)**
- CONTRATTO DI MUTUO **(Allegato 2C)**

LOTTO UNICO

Fabbricato ad uso residenziale cielo terra e terreno di pertinenza sito in Caltanissetta C.da Santuzza.

- Quota (1/1) di **fabbricato urbano costituito da piano terra residenziale ed annessa terrazza**, sito nel Comune di Caltanissetta, avente accesso da stradella privata censito in catasto urbano al **Foglio 88 part.IIa 480 sub 2** costituito da: **7,5 vani** catastali disposti al piano terra, Categoria **A/3a**, Classe **2**;
- Quota (1/1) di **fabbricato urbano costituito di piano seminterrato destinato a magazzino**, sito nel Comune di Caltanissetta, censito in catasto urbano al **Foglio 88 part.IIa 480 sub 3** costituito da: un ampio vano Categoria **C/2a**, Classe **1**, Consistenza **150 mq**, sup. **173 mq.**;
- Quota (1/1) di **terreno di pertinenza al fabbricato** di superficie complessiva di **mq. 2.480** censito al Catasto Terreni di Caltanissetta al foglio 88 part. 89 di ha 00.07.80; part. 171 di ha 00.17.00, oltre al terreno su cui è stato realizzato il fabbricato censito al N.C.E.T. di Caltanissetta al foglio 88 part. 480 di ha 00.02.70.

Il tutto con accessori, accessioni, pertinenze, dipendenza parti comuni degli immobili, tutto compreso e nulla escluso.

Il compendio immobiliare di cui sopra è pervenuto agli esecutati per pari diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà:

- **Signor**
- **Signora**
- a seguito di **Atto Notarile di Compravendita rogato dal Notaio Giulia Seminatore Rep. 6460 Raccolta 2169 Data Rogito 08/06/2020.**

Con detto atto i signori:

hanno venduto agli attuali esecutati il bene di cui sopra.



4. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON DISTINZIONE TRA QUELLI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Sulla base della certificazione notarile ex art.567 comma 2 c.p.c. - Rif. Quesito 4 – (art 173 bis c.1 punti 4 e 5)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

Dalle visure ipotecarie, effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 24/06/2022, nel Ventennio l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli di cui è stata redatta la seguente nota sintetica **(Allegato 6A e 6B)**.

Rinuncia proprietà causa morte dal Sig.

(Allegato 6 D)

Ulteriori approfondimenti alla data del 12/11/2021 sono stati effettuati dal Notaio Dott.ssa Messina Vitrano che ha redatto la relazione ai sensi della Legge 302/1998 (Allegato 6C).

IPOTECA VOLONTARIA:

- Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario
Registro Particolare 604 Registro Generale 5217
Pubblico ufficiale SEMINATORE GIULIA
Repertorio 6461 del 09/06/2000

- Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario
Capitale e spese: Euro 127.500,00 - Durata: 20 anni
Atto Notarile pubblico del 08/06/2006
Notaio Giulia Seminatore - Repertorio 16664/5022 - Reg. Gen. 10323 - Reg. Part. 3558
A favore di: Banco di Sicilia S.p.a Palermo CF: 05102070827
Contro:

IPOTECA GIUDIZIALE:

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/10/2021
Registro Particolare 9532 Registro Generale 11047
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 725 del 18/08/2021
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 29/10/2021 nn.11047/9532 a favore di FINO 1
SECURITISATION S.R.L.

ATTO TRA VIVI:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/01/2018 - Registro Particolare 407 Registro Generale 472
Pubblico ufficiale CALTANISSETTA Repertorio 645/9990 del 01/06/2017
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/01/2022 - Registro Particolare 442 Registro Generale 512
Pubblico ufficiale ROMANO CECILIA CLAUDIA Repertorio 8806/5404 del 14/01/2022
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/01/2022
Registro Particolare 443 Registro Generale 513
Pubblico ufficiale ROMANO CECILIA CLAUDIA Repertorio 8806/5404 del 14/01/2022
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
SOGGETTO VENDITORE



Dalle informazioni ricevute presso l’Agenzia del Territorio si è appurato che gli **oneri di cancellazione** a carico della procedura ammontano ad euro 262,00 per il pignoramento ed euro 35,00 per l’ipoteca volontaria. Si allega il titolo di provenienza **anteriore** al ventennio che precede la notifica di pignoramento.

4.1 TITOLI DI PROVENIENZA ANTERIORI AL VENTENNIO CHE PRECEDONO LA NOTIFICA DI PIGNORAMENTO

[Allegati 6]

| Lotti – Beni Riferimento ATTO NOTARILE DOTT.SSA GIULIA SEMINATORE Rep. 6460 Raccolta 2169 - Data Rogito 08/06/2020 | Atti di provenienza Allegati |
|--|------------------------------------|
| <p><u>Lotto 1 – Unico</u></p> <p>Fabbricato ad uso residenziale cielo terra e terreno di pertinenza sito in Caltanissetta C.da Santuzza.</p> <ul style="list-style-type: none">- Quota (1/1) di fabbricato urbano costituito da piano terra residenziale ed annessa terrazza, sito nel Comune di Caltanissetta, avente accesso da stradella privata censito in catasto urbano al Foglio 88 part.lla 480 sub 2 costituito da: 7,5 vani catastali disposti al piano terra, Categoria A/3a, Classe 2;- Quota (1/1) di fabbricato urbano costituito di piano seminterrato destinato a magazzino, sito nel Comune di Caltanissetta, censito in catasto urbano al Foglio 88 part.lla 480 sub 3 costituito da: un ampio vano Categoria C/2a, Classe 1, Consistenza Catastale 150 mq, sup. 173 mq.;- Quota (1/1) di terreno di pertinenza al fabbricato di superficie complessiva di mq. 2.480 censito al Catasto Terreni di Caltanissetta al foglio 88 part. 89 di ha 00.07.80; part. 171 di ha 00.17.00, oltre al terreno su cui è stato realizzato il fabbricato censito al N.C.E.T. di Caltanissetta al foglio 88 part. 480 di ha 00.02.70. <p>Il tutto con accessori, accessioni, pertinenze, dipendenza parti comuni degli immobili, tutto compreso e nulla escluso.</p> <p>Il compendio immobiliare di cui sopra è pervenuto agli esecutati per pari diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà:</p> <ul style="list-style-type: none">- Signor- Signora <p>a seguito di Atto Notarile di Compravendita rogato dal Notaio Giulia Seminatore Rep. 6460 Raccolta 2169 Data Rogito 08/06/2000.</p> | <p>(Allegato 2 B)</p> |



5. ACCERTAMENTO SUL REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO/ VISURA CAMERALE SOCIETÀ ESECUTATA

La composizione familiare, lo stato civile con l'annotazione a margine dell'atto di matrimonio e tutte le informazioni sotto riportate sono state desunte dai certificati allegati e rilasciati dall'Ufficio Anagrafe di Caltanissetta (CL); (**Allegato 4**).

Signor

Residente in Via

Coniugato con:

Signora

Deceduta (Data di morte

14/02/2017)

XXXXXXXXXX

Residente in Via xxxxxxxxxxxx

XXXXXXXXXX

Nata

Residente in Via xxxxxxxxxxxx

I Coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

hanno contratto il matrimonio ilxxxxxxxxxxnel Comune xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

NESSUNA ANNOTAZIONE (I coniugi risultavano in regime di comunione dei beni)

6. FORMAZIONE DEI LOTTI CON INDICAZIONE DELLE QUOTE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Rif. Quesiti 15- 16

LOTTO UNICO

Fabbricato ad uso residenziale cielo terra e terreno di pertinenza sito in Caltanissetta C.da Santuzza.

- Quota (1/1) di **fabbricato urbano costituito da piano terra residenziale ed annessa terrazza**, sito nel Comune di Caltanissetta, avente accesso da stradella privata censito in catasto urbano al **Foglio 88 part.IIa 480 sub 2** costituito da: **7,5 vani** catastali disposti al piano terra, Categoria **A/3a**, Classe **2**;
- Quota (1/1) di **fabbricato urbano costituito di piano seminterrato destinato a magazzino**, sito nel Comune di Caltanissetta, censito in catasto urbano al **Foglio 88 part.IIa 480 sub 3** costituito da: un ampio vano Categoria **C/2a**, Classe **1**, Consistenza Catastale **150 mq**, sup. **173 mq.**;
- Quota (1/1) di **terreno di pertinenza al fabbricato** di superficie complessiva di **mq. 2.480** censito al Catasto Terreni di Caltanissetta al foglio 88 part. 89 di ha 00.07.80; part. 171 di ha 00.17.00, oltre al terreno su cui è stato realizzato il fabbricato censito al N.C.E.T. di Caltanissetta al foglio 88 part. 480 di ha 00.02.70.

Il tutto con accessori, accessioni, pertinenze, dipendenza parti comuni degli immobili, tutto compreso e nulla escluso.

Il bene non è divisibile in natura ed è pignorato nella quota di 1/2 ciascuno degli esecutati di piena proprietà dei signori:

- **Signor**
- **Signora**

Vedi atto di provenienza e di pignoramento



7. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON VERIFICHE CATASTALI ED URBANISTICHE

Rif. Quesiti 15- 16

7.1 Descrizione da sopralluogo compresa la destinazione d'uso o urbanistica [Rif. Quesiti 7 e 13 – art. 173 bis c.1 punto 2]

LOTTO UNICO

Fabbricato ad uso residenziale cielo terra e terreno di pertinenza sito in Caltanissetta C.da Santuzza.

- Quota (1/1) di **fabbricato urbano costituito da piano terra residenziale ed annessa terrazza**, sito nel Comune di Caltanissetta, avente accesso da stradella privata censito in catasto urbano al **Foglio 88 part.IIa 480 sub 2** costituito da: **7,5 vani** catastali disposti al piano terra, Categoria **A/3a**, Classe **2**;
- Quota (1/1) di **fabbricato urbano costituito di piano seminterrato destinato a magazzino**, sito nel Comune di Caltanissetta, censito in catasto urbano al **Foglio 88 part.IIa 480 sub 3** costituito da: un ampio vano Categoria **C/2a**, Classe **1**, Consistenza Catastale **150 mq**, sup. 173 mq.;
- Quota (1/1) di **terreno di pertinenza al fabbricato** di superficie complessiva di **mq. 2.480** censito al Catasto Terreni di Caltanissetta al foglio 88 part. 89 di ha 00.07.80; part. 171 di ha 00.17.00, oltre al terreno su cui è stato realizzato il fabbricato censito al N.C.E.T. di Caltanissetta al foglio 88 part. 480 di ha 00.02.70.

Il tutto con accessori, accessioni, pertinenze, dipendenza parti comuni degli immobili, tutto compreso e nulla escluso.

Il tutto con accessori, accessioni, pertinenze, dipendenza parti comuni degli immobili, tutto compreso e nulla escluso.

Il terreno che circonda il fabbricato e le ulteriori sopra evidenziate particelle compongono le aree esterne di pertinenza del fabbricato (**Allegato 5 – Report fotografico**).

Il fabbricato è costituito da un piano seminterrato adibito a garage/magazzino presenta due finestre ed una porta di accesso sul lato corto del perimetro del fabbricato.

Il piano superiore (piano terra) è destinato a civile abitazione con annessa terrazza, i due piani non sono collegati internamente ma attraverso una scala laterale che corre a ridosso del lato lungo del fabbricato.

L'intero fabbricato è stato costruito nel 1961 per come risulta dalla documentazione catastale verificata negli Uffici del Catasto di Caltanissetta, lo stato di manutenzione è buono per la parte residenziale mentre non può dirsi per il piano interrato destinato a magazzino e per i prospetti esterni del fabbricato.

La struttura portante è in cemento armato, i solai in laterizio e travetti prefabbricati, la copertura del fabbricato è a due falde inclinate, il prospetto esterno intonacato.

All'interno la parte destinata ad uso residenziale è rifinito in gesso scagliola a terra il pavimento è in gress porcellanato con buone finiture.

L'unità immobiliare presenta un ingresso autonomo al piano terra dotato di portone di accesso e porta finestra in corrispondenza della veranda esterna.

Il piano seminterrato destinato a magazzino non risulta rifinito.

L'impianto elettrico realizzato è del tipo sottotraccia. Dalle ricerche effettuate all'U.T.C. di Riesi non è stato possibile desumere che detto impianto sia munito del certificato di corretta installazione ai sensi della normativa oggi D.M. n.37 del 22 gennaio 2008 (ex L. 46/90). L'impianto di riscaldamento è costituito da camini a legna.



Il fabbricato è inserito in un'area della città di espansione della città di Caltanissetta non distante dalla vicina contrada Mangialasagne e dalla vicina ex strada statale Agrigentina 112 bis

Il fabbricato realizzato prima del 1961 è privo di autorizzazioni e concessioni edilizie, non sono stati riscontrati atti successivi autorizzativi dall'accesso agli atti effettuato in Maggio 2022 presso l'ufficio tecnico di Caltanissetta.

Dal punto di vista urbanistico **NON è possibile attestare la conformità urbanistica in quanto non risulta alcuna autorizzazione o rinnovo di autorizzazione allo scarico delle acque fognarie.**

Inoltre, **NON è possibile attestare la conformità catastale, in quanto non vi è corrispondenza tra la planimetria del piano terra depositata al catasto con lo stato di fatto che coincide con la descrizione riportata nell'atto di pignoramento.**

A parere dello scrivente C.T.U., il fabbricato oggetto di stima si trova in buono stato di conservazione e manutenzione per la parte riferita al piano terra, mentre lo stesso non può dirsi per la parte destinata a magazzino al piano interrato. **(Report fotografico – All. 2).**

CONSISTENZE DEL FABBRICATO E DEL TERRENO

In accordo con quanto rilevato dal CTU nel sopralluogo avvenuto a maggio 2022, la consistenza del

- Piano interrato destinata a magazzino risulta di (m. 9.10 x m. 5.50) = mq. 50,00
- Piano Terra con destinazione residenziale di (m. 10,20 x m. 9,80) = mq. 100,00 oltre il terrazzo prospiciente di ulteriori circa 50 mq.

DATI CATASTALI DEL FABBRICATO:

| Dati identificativi | | | | Dati Classamento | | | | |
|---------------------|--------|------------|------------|------------------|--------|-------------------|----------------------------|----------------|
| N. | Foglio | Particella | Subalterno | Categoria | Classe | Consistenza [mq.] | Superficie Catastale [mq.] | Rendita [Euro] |
| 1 | 88 | 480 | 2 | A/3 | 2 | 150,00 | 116,00 ** | Euro379,60 |
| 2 | 88 | 480 | 3 | C/2 | 1 | 50,00 | 50,00 ** | Euro 387,34 |

** Rilevata dal CTU

DATI CATASTALI DEL TERRENO:

| Foglio | Particella | Classe | Qualità | Superficie [mq] |
|--------|------------|--------|--------------------|-----------------|
| 88 | 480 | 2 | Ente Urbano | 270 |
| 88 | 89 | 1 | Fico d'india | 780 |
| 88 | 171 | 3 | seminativo arboreo | 1.700 |

7.2 Accertamento sulla conformità dell'atto di pignoramento

[Rif. Quesiti 8]

Per il LOTTO UNICO individuato ed i Beni ricadenti in essi, si attesta che i dati rilevati in fase di analisi documentale, sia quelli in mio possesso che quelli reperiti presso gli enti pubblici, sono conformi a quelli evidenziati nell'atto di pignoramento.



7.3 Verifica rispondenza tra titolo di provenienza/doc. catastale/ stato dei luoghi [Rif. Quesiti 9,10, 11 e 12]

LOTTO UNICO

Fabbricato ad uso residenziale cielo terra e terreno di pertinenza sito in Caltanissetta C.da Santuzza.

- Quota (1/1) di **fabbricato urbano costituito da piano terra residenziale ed annessa terrazza**, sito nel Comune di Caltanissetta, avente accesso da stradella privata censito in catasto urbano al **Foglio 88 part.IIa 480 sub 2** costituito da: **7,5 vani** catastali disposti al piano terra, Categoria **A/3a**, Classe **2**;
- Quota (1/1) di **fabbricato urbano costituito di piano seminterrato destinato a magazzino**, sito nel Comune di Caltanissetta, censito in catasto urbano al **Foglio 88 part.IIa 480 sub 3** costituito da: un ampio vano Categoria **C/2a**, Classe **1**, Consistenza **150 mq**, sup. 173 mq.;
- Quota (1/1) di **terreno di pertinenza al fabbricato** di superficie complessiva di **mq. 2.480** censito al Catasto Terreni di Caltanissetta al foglio 88 part. 89 di ha 00.07.80; part. 171 di ha 00.17.00, oltre al terreno su cui è stato realizzato il fabbricato censito al N.C.E.T. di Caltanissetta al foglio 88 part. 480 di ha 00.02.70.

Il tutto con accessori, accessioni, pertinenze, dipendenza parti comuni degli immobili, tutto compreso e nulla escluso.

Oltre alla verifica di corrispondenza documentale fatta al paragrafo precedente, si è provveduto a verificare la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuti nel titolo di provenienza

Nessuna difformità riguardante gli atti di provenienza è stata rilevata.

7.4 Accertamenti sulla conformità urbanistica/destinazione urbanistica [Rif. Quesito 14 – art 173 bis c.1 punto 6 e 7]

LOTTO UNICO

Fabbricato ad uso residenziale cielo terra e terreno di pertinenza sito in Caltanissetta C.da Santuzza.

- Quota (1/1) di **fabbricato urbano costituito da piano terra residenziale ed annessa terrazza**, sito nel Comune di Caltanissetta, avente accesso da stradella privata censito in catasto urbano al **Foglio 88 part.IIa 480 sub 2** costituito da: **7,5 vani** catastali disposti al piano terra, Categoria **A/3a**, Classe **2**;
- Quota (1/1) di **fabbricato urbano costituito di piano seminterrato destinato a magazzino**, sito nel Comune di Caltanissetta, censito in catasto urbano al **Foglio 88 part.IIa 480 sub 3** costituito da: un ampio vano Categoria **C/2a**, Classe **1**, Consistenza **150 mq**, sup. 173 mq.;
- Quota (1/1) di **terreno di pertinenza al fabbricato** di superficie complessiva di **mq. 2.480** censito al Catasto Terreni di Caltanissetta al foglio 88 part. 89 di ha 00.07.80; part. 171 di ha 00.17.00, oltre al terreno su cui è stato realizzato il fabbricato censito al N.C.E.T. di Caltanissetta al foglio 88 part. 480 di ha 00.02.70.

Il tutto con accessori, accessioni, pertinenze, dipendenza parti comuni degli immobili, tutto compreso e nulla escluso.

Da un'analisi della zonizzazione del PRG il bene oggetto di stima ricade in **“E5 -“Zone agricole di tutela geomorfologica”**.

La Z.t.o. **E5** è normata dagli articoli 39 e 45 delle Norme di attuazione della Variante Generale di revisione del P.R.G.

Le suddette particelle 89, 171, 480, del **foglio di mappa n. 88** ricadono nel **paesaggio locale n. 9 “Area delle Miniere” senza livello di tutela** del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta, approvato con Decreto Assessoriale n. 1858 del 02/07/2015 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturale e dell'identità Siciliana, pubblicato sul supplemento ordinario della G.U.R.S. n. 31 del 31/07/2015;



La suddetta particella 480 del **foglio di mappa n. 88** ricade per l'intera superficie in zona a Pericolosità **P0**, nel **P.A.I.** - fiume "**Imera Meridionale**", approvato con decreto dell'Assessorato Regionale al Territorio e Ambiente n. 87 del 27/03/2007, secondo il disposto dell'articolo 8 capitolo I - "Assetto geomorfologico" disciplina delle aree a pericolosità geomorfologica secondo le relative norme di attuazione.

Le 89, 171, del **foglio di mappa n. 88** ricadono in parte in zona a Pericolosità **P0**, nel **P.A.I.** - fiume "**Imera Meridionale**", approvato con decreto dell'Assessorato Regionale al Territorio e Ambiente n. 87 del 27/03/2007, secondo il disposto dell'articolo 8 capitolo I - "Assetto geomorfologico" disciplina delle aree a pericolosità geomorfologica secondo le relative norme di attuazione;

- Le suddette particelle (89, 171) del **foglio di mappa n. 88** ricadono in parte in zona a Rischio **R1**, nel **P.A.I.** - fiume "**Imera Meridionale**", approvato con decreto dell'Assessorato Regionale al Territorio e Ambiente n. 87 del 27/03/2007, secondo il disposto dell'articolo 8 capitolo I - "Assetto geomorfologico" disciplina delle aree a pericolosità geomorfologica secondo le relative norme di attuazione.

estratto dal CDU – Certificato di Destinazione Urbanistica - (Allegato 7).

Il fabbricato è conforme all'attuale destinazione urbanistica.

Atti autorizzativi - Lotto unico:

NESSUNA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA RISULTA RILASCIATA O ATTO CONSEQUENZIALE.

LA COSTRUZIONE E' STATA REALIZZATA NEL 1961 - ANTE 1967.

7.5 Accertamenti sull'esistenza di vincoli artistici, storici condominiali, diritti demaniali, censo, etc. [Rif. Quesito 19 – art 173 bis c.1 punto 8]

LOTTO UNICO

La particella 480 nella quale è stata costruito il fabbricato ricade per l'intera superficie in zona a Pericolosità **P0**, nel **P.A.I.** - fiume "**Imera Meridionale**",

Dalle indagini condotte si evidenzia che non risultano ulteriori gravami relativamente a vincoli artistici, storici, diritti demaniali, censo. Ad eccezione della stradella che dalla strada principale consente l'accesso alla proprietà privata dell'esecutato che risulta di fatto essere condominiale.

Il fabbricato cielo terra si configura come un'unica unità immobiliare (casa isolata) non in condominio.

7.6 Accertamenti sulla prestazione energetica degli immobili APE

[Rif. Quesito 20]

LOTTO UNICO

Fabbricato ad uso residenziale cielo terra e terreno di pertinenza sito in Caltanissetta C.da Santuzza.

- Quota (1/1) di **fabbricato urbano costituito da piano terra residenziale ed annessa terrazza**, sito nel Comune di Caltanissetta, avente accesso da stradella privata censito in catasto urbano al **Foglio 88 part.IIa 480 sub 2** costituito da: **7,5 vani catastali** disposti al piano terra, Categoria **A/3a**, Classe **2**;
- Quota (1/1) di **fabbricato urbano costituito di piano seminterrato destinato a magazzino**, sito nel Comune di Caltanissetta, censito in catasto urbano al **Foglio 88 part.IIa 480 sub 3** costituito da: un ampio vano Categoria **C/2a**, Classe **1**, Consistenza **150 mq**, sup. **173 mq.**;
- Quota (1/1) di **terreno di pertinenza al fabbricato di superficie complessiva di mq. 2.480** censito al Catasto Terreni di Caltanissetta al foglio 88 part. 89 di ha 00.07.80; part. 171 di ha 00.17.00, oltre al terreno su cui è stato realizzato il fabbricato censito al N.C.E.T. di Caltanissetta al foglio 88 part. 480 di ha 00.02.70.

Il tutto con accessori, accessioni, pertinenze, dipendenza parti comuni degli immobili, tutto compreso e nulla escluso.



Dalla documentazione esaminata il certificato energetico dell'immobile/APE risulta assente.
Il CTU Ing. EMMA Sebastiano Alberto, nella qualità di certificatore iscritto negli albi della Regione Siciliana e sul portale APE SICILIA al nr. 5833, ha redatto il certificato e la relazione di sopralluogo evidenziato **nell'Allegato 8**.

La nuova piattaforma APE-SICILIA ha censito il Certificato con l'identificativo **20220625-085004-08056**

L'unità immobiliare risulta nella Classe energetica "F" con Epgl, nren851,09 Kwk/m2 anno.

8. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

[Rif. Quesiti 17- 18 e 23 - art. 173 bis c.1 punto 3]

Nessuno dei beni risulta essere locato dall'esecutato alla data odierna e non vi è alcun contratto di locazione in essere.

Attestazione Agenzia delle Entrate di Caltanissetta - **(Allegato 9)**

9. STIMA DELL' IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

[Rif. Quesito 21 - Stima del lotto e della quota oggetto di pignoramento]

9.1 Metodo di stima e cenni sul mercato immobiliare di Riesi.

La stima che segue viene effettuata con il metodo comparativo e reddituale, mediando i risultati ottenuti dall'applicazione dei due metodi.

I valori unitari attribuiti considerano la vendita della proprietà immobiliare nel presupposto che essa sia libera e disponibile.

Nell'adottare il Metodo Comparativo (o del Mercato), mi sono basato sulla comparazione con proprietà che sono state vendute od offerte di recente sul libero mercato immobiliare e che, possibilmente, presentavano le medesime caratteristiche del bene oggetto di stima. Ovviamente non è possibile riscontrare delle esperienze di mercato da utilizzare senza alcun adattamento al bene in oggetto. Quindi i valori ottenuti sono stati successivamente modificati per tener conto di parametri quali: l'età, l'usura, lo stato di manutenzione e l'ubicazione dell'unità immobiliare in rapporto alle esperienze di mercato recepite.

Inoltre, nello stabilire i valori unitari finali, ho considerato altri fattori che potevano influire sui valori stessi ed in modo particolare: l'ubicazione, la distribuzione delle superfici, la consistenza edilizia, il tipo di costruzione, la prevedibile durata e le caratteristiche particolari nella sua attuale destinazione.

Nella valutazione in base al **Metodo del Mercato** ho considerato la vendita della proprietà prendendo in esame le superfici commerciali. I valori di riferimento da me utilizzati sono quelli dichiarati negli Atti di vendita Notarile o ricavati da informazioni assunte presso le agenzie immobiliari, dai quali è stato ricavato il valore espresso di **Euro/mq. 300,00** per i locali destinati a magazzino ed **Euro/mq. 600,00** per la destinazione residenziale.

Nella determinazione del Valore di Mercato attuale dell'immobile con il Metodo del Reddito ho considerato:



-reddito lordo annuo derivante dalla locazione della proprietà immobiliare residenziale pari a **40,00 euro mq annuo;**

-reddito lordo annuo derivante dalla locazione della proprietà immobiliare destinata a magazzino pari a **20,00 euro mq annuo;**

-tasso di capitalizzazione 5,50 %

Il reddito lordo ottenuto è stato capitalizzato ad un tasso del 5,50%, ritenuto sufficientemente remunerativo vista la tipologia architettonica e funzionale. In relazione a quanto sopra menzionato il “Valore di Mercato” definitivo si è sviluppato come sotto riportato.

Cenni sul mercato immobiliare di Caltanissetta (CL):

In termini di compravendita si percepisce una certa tendenza alla stabilizzazione dopo che il mercato ha subito un significativo ridimensionamento. Le aree periferiche risultano scarsamente dinamiche, sul fronte dei prezzi il primo semestre di quest'anno ha fatto registrare una flessione del 5,3%, mentre su base annua la flessione è risultata del 5,8%.

Per quanto riguarda il comparto residenziale nel contesto in cui ricade il bene in oggetto, i valori sono compresi tra **Euro/mq. 650,00 – 450,00 per la vendita ed Euro/mq. anno 30,00 – 20,00 per la locazione.**

9.2 Ricerca dei Comparables di stima (FABBRICATI – CASA UNIFAMILIARE)

Lotto unico

La ricerca è stata effettuata anche sul portale dell’Agenzia delle Entrate banca OMI:

Ai fini valutativi si sono effettuati naturalmente dei successivi aggiustamenti e parametrizzazioni ai fini della ricerca del più probabile valore di mercato.

Si riporta di seguito quanto rilevato dal portale dell’Agenzia delle Entrate sezione OMI, in riferimento ai valori di vendita e locazione.

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: CALTANISSETTA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 10

Destinazione: Residenziale

| Destinazioni d’uso | Valore Mercato [€/mq] | | Valori Locazione (€/mq.x Mese) | |
|---------------------------|-----------------------|------|--------------------------------|------|
| | Min. | Max. | Min. | Max. |
| Abitazioni tipo economico | 190 | 280 | 0,8 | 1,2 |
| Ville e villini | 500 | 750 | 1,2 | 1,8 |

Valori OMI: Osservatorio Immobiliare

Un ulteriore confronto è stato fatto ricercando le proposte di vendita pubblicizzate dalle varie agenzie immobiliari della zona.

La ricerca è stata perimetrata nelle immediate vicinanze e nel raggio di circa 1 km in cui ricade il bene oggetto di stima.

Il valore a cui si assesta il mercato della zona, che fa registrare un bassissimo volume di transazioni, è compreso tra **Euro/mq 650 Euro/mq ed i 500 Euro/mq** per la vendita, valore che corrisponde al valore di riferimento (media di mercato) per abitazioni/case unifamiliari in buono stato di manutenzione nella zona.



Il valore sopra ricavato è stato adattato all'unità immobiliare oggetto di stima, alle sue qualità intrinseche ed estrinseche ed al suo stato di conservazione, adattato ai valori di abitazioni unifamiliari sul mercato costituite da fabbricati con superfici abitative con caratteri distributivi simili.

10 VALUTAZIONE dei beni oggetto di perizia tecnica.

10.1 Lotto Unico

Fabbricato ad uso residenziale cielo terra e terreno di pertinenza sito in Caltanissetta C.da Santuzza.

- Quota (1/1) di **fabbricato urbano costituito da piano terra residenziale ed annessa terrazza**, sito nel Comune di Caltanissetta, avente accesso da stradella privata censito in catasto urbano al **Foglio 88 part.IIa 480 sub 2** costituito da: **7,5 vani catastali** disposti al piano terra, Categoria **A/3a**, Classe **2**;
- Quota (1/1) di **fabbricato urbano costituito di piano seminterrato destinato a magazzino**, sito nel Comune di Caltanissetta, censito in catasto urbano al **Foglio 88 part.IIa 480 sub 3** costituito da: un ampio vano Categoria **C/2a**, Classe **1**, Consistenza Catastale **150 mq**, sup. **173 mq**;
- Quota (1/1) di **terreno di pertinenza al fabbricato** di superficie complessiva di **mq. 2.480** censito al Catasto Terreni di Caltanissetta al foglio 88 part. 89 di ha 00.07.80; part. 171 di ha 00.17.00, oltre al terreno su cui è stato realizzato il fabbricato censito al N.C.E.T. di Caltanissetta al foglio 88 part. 480 di ha 00.02.70.

Il tutto con accessori, accessioni, pertinenze, dipendenza parti comuni degli immobili, tutto compreso e nulla escluso.

Dai dati sopra ricercati con il **Metodo del Mercato** ho considerato la vendita della proprietà prendendo in esame le superfici commerciali. I valori di riferimento da me utilizzati sono:

- **Euro/mq. 300,00** per i locali destinati a magazzino ed **Euro/mq. 600,00** per la destinazione residenziale.

Dai dati sopra ricercati con il **Metodo del Reddituale** ho considerato il reddito lordo annuo derivante dalla locazione della proprietà immobiliare residenziale pari a **30,00 euro mq annuo** mentre per quella a magazzino il reddito pari a **20,00 euro mq annuo**. Il tasso di capitalizzazione pari al **5,00 %** per la parte residenziale e **7,00%** per la parte destinata a magazzino

In relazione a quanto sopra menzionato il "Valore di Mercato" definitivo si è sviluppato come sotto riportato.

VALORE DEL FABBRICATO - METODO DI MERCATO

| Destinazione | Superficie commerciale [mq.] | Valore Unitario [Euro/mq.] | Valore Finale [Euro] |
|--------------------------|------------------------------|----------------------------|----------------------|
| Residenziale | 116,00 mq. | 600,00 | 67.200,00 |
| Magazzino | 50,00 mq. | 300,00 | 15.000,00 |
| Valore Fabbricato | | | 82.200,00 |



VALORE DEL FABBRICATO - METODO REDDITUALE

| Destinazione | Superficie commerciale [mq.] | Canone di mercato unitario [Euro/mq. anno] | Valore Finale [Euro] |
|--------------|---------------------------------------|--|----------------------|
| Residenziale | 112,00 mq. | 30,00 | 3.360,00 |
| | Tasso di capitalizzazione | | 5,00% |
| | Valore Fabbricato residenziale | | 67.200,00 |
| Magazzino | 50,00 mq. | 20,00 | 1.000,00 |
| | Tasso di capitalizzazione | | 7,00% |
| | Valore Fabbricato magazzino | | 14.285,71 |
| | Valore Fabbricato | | 81.485,71 |

Dalla media dei due metodi di stima si ricava il più **probabile valore di mercato** del fabbricato costituito dalla **parte residenziale di circa 100 mq. e dalla terrazza di ulteriori 50 mq.** e della parte destinata a **magazzino nel seminterrato di circa 50 mq.**
(Euro 82.200,00 + 81.484.71)/2 = **Euro 81.842,86**

Essendo il lotto unico costituito oltre dalla particella in cui è stato edificato il fabbricato anche dalle particelle circostanti di circa 2.480 mq. si attribuisce a tali aree un valore di **Euro 7.440,00** corrispondenti ad un valore espresso in Euro/mq. di 3,00 di superficie di terreno a destinazione Agricola.

Si determina così il VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1 UNICO: composto dal Piano Terra con ampio terrazzo, Piano Seminterrato e terreno annesso (2.480 mq) adiacente al fabbricato, risulta essere pari in cifra tonda ad Euro 89.200,00 (Ottantanovemiladuecento/00).

Si evidenzia che dal valore di stima del lotto bisogna decurtare le spese per la regolarizzazione catastale stimata in **Euro 1.000,00** e la regolarizzazione urbanistica stimata in **Euro 3.000,00** come meglio evidenziato nella sezione **“CRITICITÀ - Evidenze accertate”** pagina 4 della presente relazione.

Si determina il valore di stima del lotto unico pari ad Euro 85.200,00 (Ottantacinquemiladuecento/00)

Essendo la quota di proprietà del **Signor**

e della **Signora** nella quota parte di 1/2 ciascuno, coincidente con la quota riportata nell'atto di pignoramento, si riportano di seguito le quote del valore del bene pignorato:

IL VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA AL SIGNOR _____, (1/2)
RISULTA ESSERE PARI A:
Euro 42.600,00 (Quarataduemilaseicento/00)

IL VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA ALLA SIGNORA _____, (1/2)
RISULTA ESSERE PARI A:
Euro 42.600,00 (Quarataduemilaseicento/00)



10.2 Riepilogo dei valori di stima

| | |
|--|--|
| Lotto Unico | Valore complessivo 85.200,00 (Ottantacinquemiladuecento/00) |
| Lotto Unico | Valore della quota pignorata pari a 1/2 Euro 42.600,00 (Quarataduemilaseicento/00) |
| Lotto Unico | Valore della quota pignorata pari a 1/2 Euro 42.600,00 (Quarataduemilaseicento/00) |
| <p>Fabbricato ad uso residenziale cielo terra e terreno di pertinenza sito in Caltanissetta C.da Santuzza.</p> <ul style="list-style-type: none">- Quota (1/1) di fabbricato urbano costituito da piano terra residenziale ed annessa terrazza, sito nel Comune di Caltanissetta, avente accesso da stradella privata censito in catasto urbano al Foglio 88 part.IIa 480 sub 2 costituito da: 5 vani catastali disposti al piano terra, Categoria A/3a, Classe 2;- Quota (1/1) di fabbricato urbano costituito di piano seminterrato destinato a magazzino, sito nel Comune di Caltanissetta, censito in catasto urbano al Foglio 88 part.IIa 480 sub 3 costituito da: un ampio vano Categoria C/2a;- Quota (1/1) di terreno di pertinenza al fabbricato di superficie complessiva di mq. 2.480 censito al Catasto Terreni di Caltanissetta al foglio 88 part. 89 di ha 00.07.80; part. 171 di ha 00.17.00, oltre al terreno su cui è stato realizzato il fabbricato censito al catasto terreni di Caltanissetta al foglio 88 part. 480 di ha 00.02.70. <p>Il tutto con accessori, accessioni, pertinenze, dipendenza parti comuni degli immobili, tutto compreso e nulla escluso.</p> | |

Valore complessivo 85.200,00 (Ottantacinquemiladuecento/00)

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

Caltanissetta lì 27/06/2022

L' Esperto ex art.568 c.p.c.
Ing. EMMA Sebastiano Alberto



11.Allegati

| | |
|---|-----------------------|
| Verbale di Sopralluogo CTU | Allegato 1 |
| Atto di Pignoramento notificato | Allegato 2A |
| Atto di Pignoramento notificato | Allegato 2B |
| Contratto di mutuo | Allegato 2C |
| Visura Catastale e Planimetria Terreni e Fabbricato | Allegato 3 |
| Certificati Anagrafici | Allegato 4 |
| Report Fotografico Lotto Unico | Allegato 5 |
| Ispezione Ipotecaria | Allegato 6A – 6B – 6C |
| Certificazione Ipo Catastale L.302/1998 | Allegato 6C |
| Ispezione Ipotecaria Rinuncia Causa Morte Sig. | Allegato 6D |
| CDU Certificato di destinazione Urbanistica | Allegato 7 |
| APE – Attestazione di prestazione energetica | Allegato 8 |
| Attestazione che non ci sono contratti di Locazione in essere | Allegato 9 |

