

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Procedura Esecutiva Immobiliare n°30/2023

promossa da

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

contro

→ **1. Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio** ←

2. Documentazione Fotografica

Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. CLAUDIO MATRAXIA

via N. Colajanni n°224/F Caltanissetta, tel. 393-5281852



PREMESSA

A seguito dell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione **Dottorssa Ester Rita DIFRANCESCO** emessa il 29-01-2024, il sottoscritto **Dott. Ing. Claudio Matraxia** veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare di cui in epigrafe ed era invitato a prestare *giuramento telematico utilizzando apposito modello pubblicato sul sito internet del Tribunale di Caltanissetta, da sottoscrivere digitalmente e depositare entro il 06.02.2024.* Tale giuramento telematico veniva depositato il 03-02-2024.

Il G.E. assegnava *al professionista nominato l'incarico di cui al decreto del 24.07.2023, i cui punti vengono di seguito riportati in toto e singolarmente nelle successive deduzioni del sottoscritto. Dal suddetto decreto si ricava che Visto l'art. 173 bis disp. att. cpc viene affidato all'esperto il seguente incarico:*

1)verifichi, 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;

2)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 della esatta identificazione;

3)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
CTU Dott. Ing. Claudio MATRAXIA, Proc. Es. Imm. 30/2023 promossa da BNL S.p.A., pag. 2



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;

4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

5) 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;

6) 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);

7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) ;

8) 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:



a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) 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;

9)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 del 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 sulla 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;

10) 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;

11)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;



12) 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 in caso non siano necessari titoli abilitativi;

13) indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

14) 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 combinato disposto dagli artt. 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;

15) 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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

16) 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. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

17) 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;

18) 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);



19) 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;

20) provveda ad acquisire ovvero a predisporre l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso;

21) 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: i 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; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; anche 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;

22) 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;

23) 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.

Inoltre il G.E. autorizzava l'esperto: ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato).

ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE NEL FASCICOLO DELLA PROCEDURA

Dall'analisi della documentazione inserita nel fascicolo della procedura, il sottoscritto CTU ha ricavato che l'immobile pignorato è sito nel **Comune di Caltanissetta**, Viale Trieste n°94, censito al **Foglio n°__**, **Particella __ sub __**, Piano 4, Rendita Euro 317,23 Categoria A/3^a), Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie Totale di 109 m², Superficie Totale CTU Dott. Ing. Claudio MATRAXIA, Proc. Es. Imm. 30/2023 promossa da BNL S.p.A., pag. 8



escluse aree scoperte di 108 m², intestato al seguente debitore:

1. (CF: _____) nato a _____ (__) il __/__/__, Diritto di: Proprietà per 1/1, stato civile _____.

La procedura esecutiva immobiliare è stata avviata dalla **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.** con sede legale e direzione generale in Roma (c.a.p. 00157), Via Altiero Spinelli n°30, Codice Fiscale e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Roma e Partita IVA: 09339391006.

SOPRALLUOGO E VERIFICHE CATASTALI

Il detto mandato conferiva l'incarico dedotto dall'ordinanza ricevuta, i cui punti vengono di seguito trattati. Pertanto, previo avviso tramite PEC inviata all'Avvocato Eugenia Maria Muzzillo quale custode giudiziario, all'Avvocato Salvatore MILANO quale difensore di _____, ed all'avvocato Vittorio Balestrazzi per la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., il sopralluogo di verifica è stato effettuato in data **23-02-2024**, sulla scorta della planimetria catastale acquisita il 13-02-2024, nel quale sopralluogo è stato redatto il verbale n°1 (allegato **verbale 1 proc es imm 30 2023**) di seguito trascritto:

Verbale n°1

L'anno duemilaventiquattro, il giorno 23 del mese di Febbraio, il sottoscritto CTU Ing. Claudio Matraxia si è recato alle ore 15,30 in Viale Trieste n°94 per visionare l'immobile inserito nella Proc. Es. Imm. 30/2023 e censito al Foglio __ Particella n°__ sub ____. Nel suddetto appartamento sono presenti il signor _____, coadiuvato dal proprio avvocato Salvatore Milano. Sui luoghi è presente l'Avv. Eugenia Maria Muzzillo in qualità di custode giudiziario dell'immobile, all'interno del quale vi abitano i coniugi _____. Alla presenza dei suddetti il sottoscritto CTU ha eseguito un rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile, verificando altresì la presenza della caldaia autonoma nel balcone, per la quale il signor _____ dichiara "che la caldaia ha un regolare libretto di impianto per il quale si effettua regolare manutenzione annua, e CTU Dott. Ing. Claudio MATRAXIA, Proc. Es. Imm. 30/2023 promossa da BNL S.p.A., pag. 9



si riserva di inviarlo al CTU nelle prossime settimane". Il signor _____ dichiara altresì "che l'amministratore di condominio è _____ con sede in via _____, telefono _____. Alle ore 16,30 l'Avv. Milano lascia i luoghi per impegno inderogabile. Gli occupanti dell'immobile vengono identificati nel seguente modo:

_____.

_____.

Il debitore viene identificato nel seguente modo:

_____.

Il signor _____ precisa che "è residente in Viale Trieste n° 94 nell'appartamento adiacente quello pignorato e da lui condotto in locazione come da contratto prodotto in atti". A questo punto, non avendo i presenti altro da osservare ed aggiungere, il sottoscritto CTU chiude le presenti operazioni peritali ed il presente verbale alle ore 17,30 previa lettura dello stesso che viene confermato e sottoscritto dai presenti alle 17,30, precisando che la signora _____ è impossibilitata a firmare perché al momento le sue condizioni di salute non lo consentono.

Firmato

Eugenia Maria Muzzillo

Matraxia Claudio

RISPOSTE AI QUESITI POSTI

Il sottoscritto CTU risponde ai quesiti posti che si ripropongono con



le relative risposte.

1)verifichi, 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;

È stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. mediante l'esame della documentazione in atti, in quanto è presente il certificato notarile del 26-04-2023 redatto dalla Dott.ssa MARIA LANDOLFO, Notaio in Napoli.

2)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 della esatta identificazione;

Dall'estratto di mappa (vedere l'allegato **M-DOC_1707319276**) e dalla visura effettuata (vedere l'allegato **V-DOC_1707315661**) si ha che l'immobile pignorato è sito nel **Comune di Caltanissetta, Viale Trieste n°94**, censito al **Foglio n°__**, **Particella __ sub __**, Piano 4, Rendita Euro 317,23 Categoria A/3^a), Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie Totale di 109 m², Superficie Totale escluse aree scoperte^{b)} di 108 m², intestato a:

1. _____,

Diritto di: Proprietà per 1/1.

È stata inoltre verificata la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento del **27/03/2023 rep. 310**, trascritto con Presentazione n°12 del 21/04/2023, reg. gen. 4642, reg. part. 3736, i quali dati sono idonei ai fini della esatta identificazione del bene pignorato prima indicato, anche se nell'atto di pignoramento non è indicato il piano dell'immobile.



3) **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.

In riferimento al precedente punto 2, è presente l'atto di pignoramento del **27/03/2023 rep. 310**, trascritto con Presentazione n°12 del 21/04/2023, reg. gen. 4642, reg. part. 3736, che identifica il bene prima indicato.

La verifica degli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare vede i passaggi già indicati nel certificato notarile del 26-04-2023 redatto dalla Dott.ssa MARIA LANDOLFO, Notaio in Napoli, come da ricerche effettuate dal sottoscritto CTU presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio e l' Archivio Notarile.

Di fatto è stato acquisito l'atto di compravendita rogito notaio ROMANO SALVATORE del 19/05/2010, rep. 240013 racc. 27285, (allegato **A-titolo di acquisto del 19-05-2010 effettuato dal debitore**), trascritto presso la Conservatoria di Caltanissetta in data 26/05/2010 ai nn.7741/5438, Reparto PI di CALTANISSETTA, ed in atti dal 08/06/2010, che costituisce il primo titolo di provenienza all'interno del ventennio che precede la notifica del pignoramento.

La suddetta verifica ha richiesto la necessaria ricerca a ritroso per comprendere, nel periodo anteriore al ventennio, l'atto di divisione rogito notaio GIUSEPPE IELO del 28/10/1985, rep. 135639 racc. 29362, (allegato **B-CTU Dott. Ing. Claudio MATRAXIA, Proc. Es. Imm. 30/2023 promossa da BNL S.p.A.,** pag. 12



atto di divisione del 28-10-1985), trascritto presso la Conservatoria di Caltanissetta in data 18/11/1985 ai nn.11393/9804.

Infine, dalla Visura Catastale Storica si ricavano le seguenti indicazioni (vedere l'allegato **V-DOC_1707315661**)

Dati identificativi al 13/02/2024

Comune di CALTANISSETTA (B429) (CL)

Foglio __ Particella __ Subalterno __

Rendita: Euro 317,23

Zona censuaria 1, Categoria A/3^a), Classe 2, Consistenza 6,5 vani

Indirizzo: VIALE TRIESTE n. 94 Piano 4

Dati di superficie:

Totale: 109 m² Totale escluse aree scoperte^b): 108 m²

Intestati catastali:

1. _____

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Dati identificativi dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di CALTANISSETTA (B429) (CL)

Foglio __ Particella __ Subalterno __

Indirizzo

dall'impianto al 06/08/2019 (Impianto meccanografico del 30/06/1987)

Immobile attuale

Comune di CALTANISSETTA (B429) (CL)

Foglio __ Particella __ Subalterno __

VIALE TRIESTE Piano 4

Partita: 15256

dal 06/08/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/08/2019 Pratica n. CL0027436

in atti dal 06/08/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5486.1/2019)

Immobile attuale

CTU Dott. Ing. Claudio MATRAXIA, Proc. Es. Imm. 30/2023 promossa da BNL S.p.A.,

pag. 13



Comune di CALTANISSETTA (B429) (CL)

Foglio __ Particella ____ Subalterno __

VIALE TRIESTE n. 94 Piano 4

Dati di superficie

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 05/01/1959, prot. n.

000000006

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di CALTANISSETTA (B429) (CL)

Foglio __ Particella ____ Subalterno __

Totale: 109 m²

Totale escluse aree scoperte: 108 m²

4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

Dalle ricerche effettuate (vedere l'allegato **I-DOC_1735526067**) si ha che le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato, nel ventennio preso in esame, sono:

- **ISCRIZIONE del 26/05/2010 - Registro Particolare 1501 Registro Generale 7744 Pubblico ufficiale ROMANO SALVATORE Repertorio 240014/27286 del 19/05/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO:** ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Caltanissetta il 26/05/2010 ai nn.7744/1501, giusta scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio ROMANO SALVATORE del 19/05/2010, rep. 240014/27286, per EURO 200.000,00 a garanzia di EURO 100.000,00 contro _____ nato in _____ a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto;



➤ **TRASCRIZIONE del 21/04/2023 - Registro Particolare 3736 Registro Generale 4642 Pubblico ufficiale C. D'APP. CALTANISSETTA-UNEP Repertorio 310 del 27/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI:** Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Caltanissetta il 21/04/2023 ai nn.4642/3736 emesso dal Tribunale di CALTANISSETTA e notificato il 27/03/2023 contro _____ per la quota di 1/1 di piena proprietà a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO con sede in Roma gravante sull'immobile in oggetto.

5)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.

È stato acquisito lo stralcio di mappa catastale (vedere l'allegato **M-DOC_1707319276**) che individua la particella n°407.

Inoltre è stata acquisita l'attuale planimetrica catastale che individua l'immobile pignorato (allegato **P-PLN_201924514_1**).

6)consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'executato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'executato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'executato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'executato sia un imprenditore).

Sono stati consultati i registri dello stato civile del debitore e degli attuali occupanti l'immobile, ricavando che:

- il debitore è di stato _____ (vedere l'allegato **F1-**_____ - **Certificato stato di famiglia**) ed è residente in Viale Trieste



n°94 (vedere l'allegato **R1-_____**-**Certificato Residenza storica**);

- gli attuali occupanti dell'immobile pignorato sono coniugi (vedere l'allegato **F2-_____**-**Certificato stato di famiglia**) e risultano entrambi residenti in Viale Trieste n°94 (vedere gli allegati **R2-_____**-**Certificato Residenza storica** e **R3-_____**-**Certificato Residenza storica**).

7) 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.).

L'immobile pignorato è sito nel **Comune di Caltanissetta**, Viale Trieste n°94, censito al **Foglio n°__**, **Particella __ sub __**, Piano 4, Rendita Euro 317,23 Categoria A/3^a), Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie Totale di 109 m², Superficie Totale escluse aree scoperte^{b)} di 108 m².



Edificio condominiale con ingresso principale dal civico n°94 di Viale Trieste (foto Google)





Edificio condominiale con ingresso secondario dal civico n°44 di Via Gorizia (foto Google)

L'immobile è inserito in un edificio condominiale con n°5 piani fuori su Viale Trieste nonché n°7 piani fuori terra su Via Gorizia, avente copertura a terrazza piana ed un corpo scala condominiale senza ascensore, intonaco esterno tipo Li Vigni e portone in alluminio anodizzato e vetri trasparenti su Viale Trieste, nonché in ferro con vetri opachi su Via Gorizia.

L'immobile pignorato è collocato al quarto piano, con ingresso a destra del pianerottolo di arrivo, confinante a **Nord** con Viale Trieste, ad **Est** con edificio del Foglio ___ Particella n° ___, a **Sud** con Via Gorizia, ad **Ovest** con vano scala e immobile censito al Foglio n° ___, Particella ___ sub ___.

Dal sopralluogo effettuato si ha che l'immobile è costituito da un ingresso collegato direttamente con la stanza soggiorno. Inoltre l'ingresso è collegato con il corridoio tramite il quale è possibile accedere alla zona notte costituita da n°2 stanze da letto, nonché alla zona giorno costituita da una stanza-studio, un bagno, un ripostiglio ed una cucina collegata ad un balcone su Via Gorizia.

La copertura piana dell'edificio costituisce anche una terrazza di uso esclusivo dell'appartamento soprastante, la quale terrazza copre la gran



parte dell'immobile pignorato tranne la cucina ed il bagno. L'immobile presenta pareti verticali e soffitti tinteggiati con Ducotone, tranne il bagno rifinito nelle pareti verticali con piastrelle di ceramica fino ad h=1,70m nonché la cucina rifinita nelle pareti verticali con piastrelle di ceramica fino ad h=1,62m, infissi esterni in alluminio anodizzato con doppio vetro dotato di avvolgibili con guide e controtelaio del tipo a semi-imbotte su soglie di marmo di base, porte interne in legno tamburato, pavimenti in brecciato di marmo tranne nel bagno in ceramica, **altezza interna misurata pari a 3,20m indicata corretta anche nella planimetria catastale**. Inoltre è dotato di riserva idrica privata con serbatoio all'interno del bagno, impianto idrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo dotato di caldaia posta all'esterno del balcone che produce anche acqua calda sanitaria collegata con tubazioni sottotraccia ai caloriferi interni, per la quale caldaia non è stato consegnato il libretto di impianto. Anche l'impianto elettrico è sottotraccia e dotato di interruttore differenziale a monte (salvavita) ma non è stata consegnata la certificazione di legge.

L'immobile è dotato di antenna privata per la ricezione dei canali TV posta sul tetto. Dalle misurazioni effettuate durante il sopralluogo si hanno le seguenti caratteristiche interne (vedere l'Allegato S1):

Superficie utile complessiva calpestabile	= Su = 96,72 m²
balcone calpestabile	= Snr = 3,45 m²
Superficie lorda complessiva	= SL = 108,00 m²
Superficie totale Finale valida ai fini estimativi	= StF = 109,00 m²

8) 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:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;



b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) 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;

La descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) **è conforme a quella contenuta** nell'atto di pignoramento del **27/03/2023 rep. 310**, trascritto con Presentazione n°12 del 21/04/2023, reg. gen. 4642, reg. part. 3736, i quali dati sono idonei ai fini della esatta identificazione del bene pignorato prima indicato, anche se nell'atto di pignoramento non è indicato il piano dell'immobile.

9)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 del 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 sulla 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.

Dalle verifiche dei documenti in atti e dal sopralluogo effettuato di verifica rispetto alla planimetria catastale:

-si ha corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie catastali;

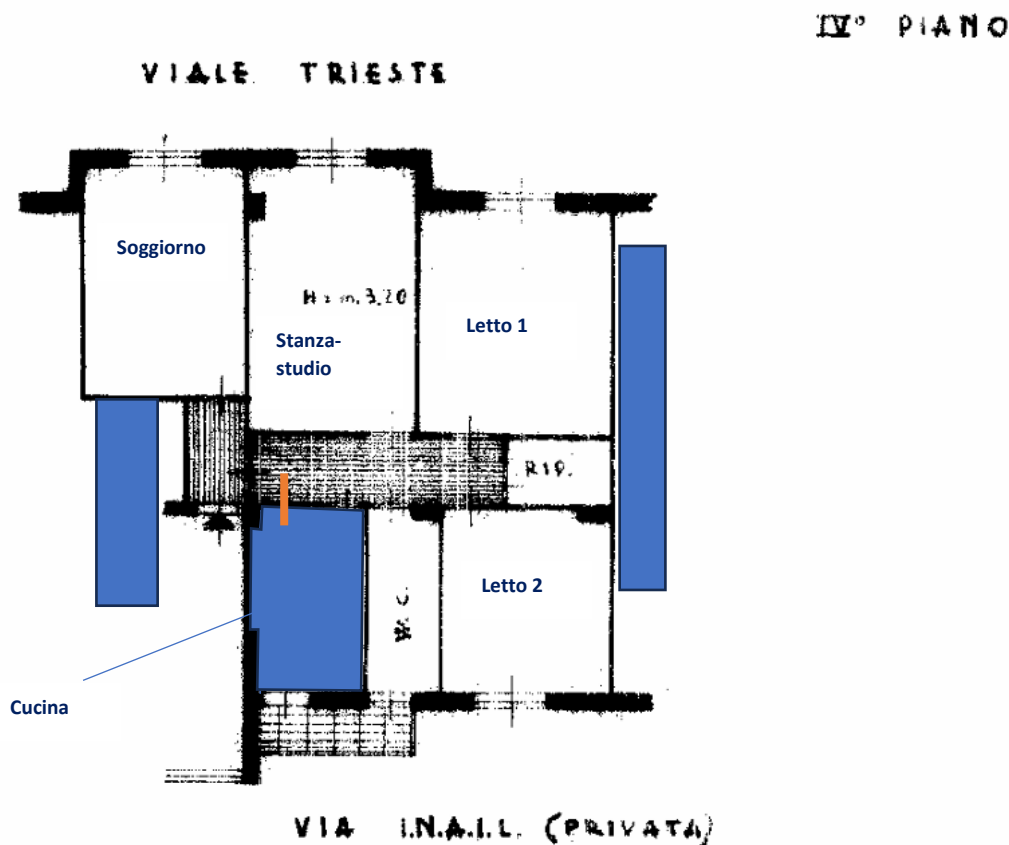
-vi è corrispondenza tra l'attuale planimetria catastale e lo stato

attuale dei luoghi, tranne per le incongruenze relative all'incavo in



corrispondenza del vano cucina e lo spostamento della porta di accesso allo stesso vano.

Dalla verifica planimetrica il manufatto pignorato deborda sull'area condominiale non pignorata in corrispondenza del muro della scala condominiale a favore della parete interna della cucina (foto n°34).



Di conseguenza, visto che il manufatto pignorato parzialmente deborda, invadendola, su area condominiale e comunque non pignorata, **l'esatta porzione ricadente sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione è pari a $1,80 \times 0,20 = 0,36\text{m}^2$** , la quale porzione può essere ripristinata con la ricostruzione della parete interna ed un costo di € 500,00 complessivi per il ripristino dello status quo ante.

10) 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;*

La problematica relativa all'inclusione di porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate è già stata trattata al punto 9.

11)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'immobile staggito non deriva da precedenti subalterni: infatti, come già evidenziato al precedente punto 3, si ha che **la particella ___ sub ___ del Foglio ___ nasce dall'impianto con planimetria presentata in data 05/01/1959** (allegato **P-PLN_201924514_1**).

12)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 in caso non siano necessari titoli abilitativi;

In riferimento ai precedenti punti sviluppati **non necessita di dover procedere all'aggiornamento catastale.**

13)indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'immobile pignorato ha l'utilizzazione abitativa prevista dallo strumento urbanistico comunale, così come da Licenza Edilizia del 26-07-1957 N 21775-3819 V (allegato **LICENZA del 26-07-1957 N 21775-3819**).

14)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 combinato disposto dagli artt. 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.

In riferimento a quanto esposto nei punti precedenti, l'immobile pignorato è conforme alla licenza edilizia ed alla planimetria catastale, tranne per le incongruenze relative all'incavo in corrispondenza del vano cucina e lo spostamento della porta di accesso allo stesso vano.

Dalla verifica planimetrica il manufatto pignorato deborda sull'area condominiale non pignorata in corrispondenza del muro della scala condominiale a favore della parete interna della cucina (foto n°34).

Di conseguenza, visto che il manufatto pignorato parzialmente deborda, invadendola, su area condominiale e comunque non pignorata, **l'esatta porzione ricadente sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione è pari a $1,80 \times 0,20 = 0,36 \text{m}^2$** , la quale porzione può essere ripristinata con la ricostruzione della parete interna ed un costo di € 500,00 complessivi per il ripristino dello status quo ante.

Il **fabbricato iniziale** è stato realizzato con **LICENZA del 26-07-1957 N 21775-3819 V** (vedere l'allegato **LICENZA del 26-07-1957 N 21775-3819 V**), raffigurato negli elaborati grafici allegati (allegati **tav-4, tav-7, tav-9, tav-11**) ottenuto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta (come da richiesta dell'allegato **RU**), il cui **certificato di abitabilità** per il suddetto immobile pignorato è stato rilasciato in data **28-07-58 n 22299**
CTU Dott. Ing. Claudio MATRAXIA, Proc. Es. Imm. 30/2023 promossa da BNL S.p.A., pag. 22



(allegato **Abitabilità del 28-07-58 n 22299**) indicando abitabili i vani in data 15-07-1958.

Dal sopralluogo effettuato e dalle verifiche dei documenti in atti si ha corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, **ma non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale attuale e lo stato attuale dei luoghi.**

Le già descritte incongruenze rispetto alla planimetria catastale potranno essere sanate presentando una CILA tardiva, dovendosi altresì di conseguenza presentarsi l'accatastamento e la Segnalazione Certificata di Abitabilità (SCA):

-CILA tardiva spese vive:	€ 1.000,00 +
-Diritti segreteria presentazione CILA:	€ 100,00 +
-DOCFA spese vive:	€ 50,00 +
-certificazione APE:	€ 200,00 +
-certificazione impianto elettrico:	€ 300,00 +
-SCA spese vive:	€ 80,00 +
-CILA, DOCFA e SCA spese tecnico compresi oneri di legge:	€ <u>1.500,00 =</u>
	TOTALE € 3.230,00 <u> </u>

15) 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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene pignorato potrà essere venduto soltanto in n°1 lotto.

16) 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. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

L'immobile è pignorato pro quota e non è divisibile in natura. Pertanto si genererà un singolo lotto.

17) 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;

In riferimento al sopralluogo effettuato dal CTU e per effetto di quanto depositato in atti dal debitore, è stato **accertato** che l'immobile è occupato dai coniugi _____, nato a _____, C.I. n° _____ rilasciata dal Comune di Caltanissetta il _____, e _____, nata a _____ il _____, C.I. n° _____ rilasciata dal Comune di Caltanissetta il _____, in forza del **Contratto di comodato ad uso gratuito** del 01/01/2019 nel quale manca l'indicazione di avvenuta registrazione (allegato **1. comodato** _____) presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e la comunicazione 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.

18) 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).

In riferimento ai precedenti punti trattati, è stato **accertato** che l'immobile è occupato dai coniugi _____, nato a _____ il _____, C.I. _____ rilasciata dal Comune di Caltanissetta il _____, e _____, nata a _____ il _____, C.I. _____ rilasciata dal Comune di Caltanissetta il _____, in forza del **Contratto di comodato ad uso gratuito** del 01/01/2019, precisando che il debitore _____ è di stato libero.

19) 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.

Per l'edificio che contiene l'immobile pignorato:

-non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, come da stralcio del PRG vigente del Comune di CTU Dott. Ing. Claudio MATRAXIA, Proc. Es. Imm. 30/2023 promossa da BNL S.p.A., pag. 25



Caltanissetta (allegato **stralcio PRG**) nel quale è indicato che l'edificio condominiale è inserito nella Zona B1;

-esistono vincoli ed oneri di natura condominiale in quanto è presente la scala e l'androne condominiale;

-vi è un condominio costituito con un regolare amministratore al quale è stato richiesto tramite PEC l'ammontare delle spese condominiali (vedere l'allegato **invio richiesta amministratore _____**), dalla quale risposta (vedere l'allegato **risposta amministratore _____**) risulta che la quota ordinaria annua di proprietà è pari a € 300,00 e che al **26-04-2024** l'importo complessivo dovuto dal debitore al condominio è pari a **€ 8.289,00** (vedere l'allegato _____);

-non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censo, livello o usi civici.

20)provveda ad acquisire ovvero a predisporre l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso;

In riferimento alla redazione dell'APE, il signor _____ ha dichiarato "che la caldaia ha un regolare libretto di impianto per il quale si effettua regolare manutenzione annua, e si riserva di inviarlo al CTU nelle prossime settimane". Ma per effetto del mancato invio del citato libretto e delle difformità ancora da sanare e censire al N.C.E.U. non è possibile redigere l'APE e pertanto si resta a disposizione per l'emissione dell'APE appena risulterà necessario redigerlo, per il rogito da emettere, aggiornando anche il libretto di impianto della caldaia con un valido rapporto di controllo di efficienza energetica.

21)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
CTU Dott. Ing. Claudio MATRAXIA, Proc. Es. Imm. 30/2023 promossa da BNL S.p.A., pag. 26



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: i 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; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 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.

L'immobile pignorato è inserito in un edificio condominiale con n°5 piani fuori su Viale Trieste nonché n°7 piani fuori terra su Via Gorizia, avente copertura a terrazza piana ed un corpo scala condominiale senza ascensore, intonaco esterno tipo Li Vigni e portone in alluminio anodizzato e vetri trasparenti su Viale Trieste, nonché in ferro con vetri opachi su Via Gorizia.

Dal sopralluogo effettuato si ha che l'immobile è costituito da un ingresso collegato direttamente con la stanza soggiorno. Inoltre l'ingresso è collegato con il corridoio tramite il quale è possibile accedere alla zona notte costituita da n°2 stanze da letto, nonché alla zona giorno costituita da una stanza-studio, un bagno, un ripostiglio ed una cucina collegata ad un balcone su Via Gorizia.

La copertura piana dell'edificio costituisce anche una terrazza di uso esclusivo dell'appartamento soprastante, la quale terrazza copre la gran

CTU Dott. Ing. Claudio MATRAXIA, Proc. Es. Imm. 30/2023 promossa da BNL S.p.A., pag. 27



parte dell'immobile pignorato tranne la cucina ed il bagno. L'immobile presenta pareti verticali e soffitti tinteggiati con Ducotone, tranne il bagno rifinito nelle pareti verticali con piastrelle di ceramica fino ad h=1,70m nonché la cucina rifinita nelle pareti verticali con piastrelle di ceramica fino ad h=1,62m, infissi esterni in alluminio anodizzato con doppio vetro dotato di avvolgibili con guide e controtelaio del tipo a semi-imbotte su soglie di marmo di base, porte interne in legno tamburato, pavimenti in brecciato di marmo tranne nel bagno in ceramica, altezza interna misurata pari a 3,20m indicata corretta anche nella planimetria catastale. Inoltre è dotato di riserva idrica privata con serbatoio all'interno del bagno, impianto idrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo dotato di caldaia posta all'esterno del balcone che produce anche acqua calda sanitaria collegata con tubazioni sottotraccia ai caloriferi interni, per la quale caldaia non è stato consegnato il libretto di impianto. Anche l'impianto elettrico è sottotraccia e dotato di interruttore differenziale a monte (salvavita) ma non è stata consegnata la certificazione di legge.

L'immobile è dotato di antenna privata per la ricezione dei canali TV posta sul tetto. Dalle misurazioni effettuate durante il sopralluogo si hanno le seguenti caratteristiche interne (vedere l'Allegato S1):

Superficie utile complessiva calpestabile	= Su = 96,72 m²
balcone calpestabile	= Snr = 3,45 m²
Superficie lorda complessiva	= SL = 108,00 m²
Superficie totale Finale valida ai fini estimativi	= StF = 109,00 m²

Purtroppo le rifiniture interne dei soffitti non sono ottimali.

All'interno dei vani gran parte dei soffitti presentano problemi di muffe da condensa, dovute al ponte termico costituito dalla copertura soprastante a terrazzo piano, la cui impermeabilizzazione presenta problemi in alcuni punti con conseguenti infiltrazioni d'acqua.



Inoltre l'impianto di riscaldamento presenta la particolarità che i vani prospicienti su Viale Trieste (a Nord) non sono riscaldati per effetto di un errore nella collocazione dell'impianto sottotraccia.

Dalla ricerca dei valori OMI per la zona interessata si hanno le risultanze indicate nelle ricerche per le abitazioni di tipo economico (allegato **valori OMI Viale Trieste 2-2023**), utilizzando i valori minimi per effetto dello stato di fatto dell'immobile, comparandoli con i valori di mercato (allegato **ricerche di mercato**). Tali ricerche hanno quindi consentito di ricavare il valore unitario al m² da applicare alla superficie valida ai fini stimati, determinando il valore di mercato dell'abitazione mediando i valori ricavati con metodo analitico -Va- e con metodo sintetico -Vs- (allegato **Allegato S2**) pari a **€ 54.000,00**.

22) 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.

L'edificio ha un condominio costituito ed ha un amministratore al quale è stato richiesto tramite PEC l'ammontare delle spese condominiali (vedere l'allegato **invio richiesta amministratore _____**), dalla quale risposta (vedere l'allegato **risposta amministratore _____**) risulta che la quota ordinaria annua di proprietà è pari a € 300,00 e che al **26-04-2024** l'importo complessivo dovuto dal debitore al condominio è pari a **€ 8.289,00** (vedere l'allegato _____).

Alla data del 26-04-2024, in riferimento ai pagamenti condominiali da effettuare, non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

23) 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;

L'immobile pignorato è stato concesso in comodato d'uso ai genitori del debitore, cioè ai coniugi _____, nato a _____ il _____, e _____, nata a _____ il _____, C.I. _____ rilasciata dal Comune di Caltanissetta il _____, in forza del **Contratto di comodato ad uso gratuito** del 01/01/2019.

CONCLUSIONI DEL C.T.U.

Il sottoscritto **Dott. Ing. Claudio Matraxia**, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella presente **procedura esecutiva immobiliare iscritta al n°30/2023**, R.G. Tribunale di Caltanissetta, redige le seguenti conclusioni iniziali alla relazione iniziale di CTU riassunte nei seguenti punti:

1. L'immobile pignorato è sito nel **Comune di Caltanissetta**, Viale Trieste n°94, censito al **Foglio n°__**, **Particella __ sub __**, Piano 4, ed è stato concesso in comodato d'uso ai genitori del debitore _____ (CF: _____) nato a _____ il _____ e di stato civile _____, cioè ai coniugi _____, nato a _____ il _____, e _____, nata a _____ il 24/06/1955, C.I. n° _____ rilasciata dal Comune di Caltanissetta il _____, in forza del Contratto di comodato ad uso gratuito del 01/01/2019.
 2. È stato recepito l'atto di compravendita rogito notaio ROMANO SALVATORE del 19/05/2010, rep. 240013 racc. 27285, (allegato **A-titolo di acquisto del 19-05-2010 effettuato dal debitore**), trascritto presso la Conservatoria di Caltanissetta in data 26/05/2010 ai nn.7741/5438, Reparto PI di CALTANISSETTA, ed in atti dal 08/06/2010;
 3. Il **fabbricato che contiene l'immobile pignorato**, è stato realizzato con **LICENZA del 26-07-1957 N 21775-3819 V**, il cui **certificato di abitabilità** per l'immobile pignorato è stato rilasciato il **28-07-58 n°22299**;
- CTU Dott. Ing. Claudio MATRAXIA, Proc. Es. Imm. 30/2023 promossa da BNL S.p.A., pag. 30



4. Dal sopralluogo effettuato e dalle verifiche dei documenti in atti si ha corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie catastali, **ma non vi è corrispondenza tra queste e lo stato attuale dei luoghi.**
5. Le difformità potranno essere sanate presentando una CILA tardiva in sanatoria, dovendosi altresì ripresentare l'accatastamento e la Segnalazione Certificata di Abitabilità (SCA), il cui costo complessivo è pari a **€ 3.230,00** precisando che sarà necessario il ripristino di una parete interna in cui costo complessivo è pari **€ 500,00.**
6. La vendita del suddetto immobile potrà avvenire con la creazione di un **unico lotto di vendita corrispondente all'immobile pignorato con un importo a base d'asta di € 54.000,00.**

Il sottoscritto rassegna la presente relazione iniziale, allegando su separati files la documentazione fotografica e tutti i citati allegati.

Caltanissetta, 22-06-2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

F.to Dott. Ing. CLAUDIO MATRAXIA

