

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE TITOLARE DOTT.SSA ESTER RITA DIFRANCESCO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 80/2024 R.G.E.

promossa da

da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con provvedimento reso il 10/09/2025 dal giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott.ssa Ester Rita Difrancesco, il sottoscritto dott. ing. Dario Di Bilio è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

In data 17/09/2025 depositavo il giuramento di rito dopo aver preso nozione dei quesiti proposti dal giudice, i quali vengono nel seguito riportati:

- 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 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 cd 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, altri usi...) 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 attr. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 3811 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. c 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 evidenziando 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 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 dei 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:

- a) 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;
 - b) specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia;
 - c) indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate;
 - d) 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;
- 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;
- 24) invii, a mezzo di posta ordinaria, telefax o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
- 25) depositi il suo elaborato peritale almeno sette giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per il giorno 07/01/2026 per l'emissione dell'ordinanza di vendita;
- 26) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;
- 27) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 28) alleggi alla relazione una documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi), tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- alleggi alla relazione:
- a) la planimetria del bene,
 - b) la visura catastale attuale,
 - c) copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria;
 - d) copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
 - e) attestato di prestazione energetica (APE), ove previsto dalla normativa vigente;



f) tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Accettato l'incarico, ho preso conoscenza degli atti ed ho proceduto a tutte le ricerche ed attività necessarie per rispondere ai quesiti propostimi.

Successivamente, tramite comunicazione via PEC alle parti, invitava le stesse a partecipare all'inizio delle operazioni peritali programmate per il giorno 08/10/2025 presso l'immobile oggetto di stima, sito in Caltanissetta, in via Magrì n. 35.

In tale data quindi, lo scrivente C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali, alla presenza degli esecutati, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e del custode giudiziario avv. Guerra Lucia Emanuela.

Preventivamente e successivamente alle operazioni di rilievo sono state effettuate diverse consultazioni presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Caltanissetta e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta, per reperire le informazioni e gli atti necessari.

In esecuzione dell'incarico conferitomi e sulla base degli accertamenti da me effettuati, ho redatto la presente relazione che nella fattispecie, per maggiore chiarezza ed ordine espositivo, segue la sequenza dei quesiti proposti:

1) verifichi, prima di ogni

Dall'esame della documentazione agli atti, la stessa risulta completa di:

- a) Atto di pignoramento immobiliare del 30/07/2024;*
- b) Relazione Notarile con le risultanze catastali e iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (27/09/2024);*

2) verifichi, prima di ogni

A seguito di consultazioni presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Caltanissetta – Territorio Servizi Catastali, in data 07/10/2025 sono state acquisite le visure catastali e le planimetrie catastali attinenti l'immobile oggetto di stima.

Dal confronto tra i dati identificativi degli immobili oggetto dell'esecuzione



immobiliare e quelli indicati **nell'atto di pignoramento**, si è accertata la correttezza di questi ultimi e l'idoneità degli stessi ai fini della identificazione dell'immobile. Nello specifico i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento, secondo quanto indicato nell'atto di pignoramento sopra citato, risultano:

Bene censito al Catasto Fabbricati del comune di Caltanissetta:

- fabbricato sito in Caltanissetta identificato al Catasto Fabbricati al **foglio n. 297, particella 375, sub. 4** cat. A/4, classe 2, consistenza 4 vani, Via Magrì n. 35 (quota di 1/2 di proprietà di XXXXXXXXXXXXX e quota di 1/2 di proprietà di XXXXXXXXXXXXX);

3) Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio...

Dalla consultazione degli atti in possesso e da quella effettuata presso L'Ufficio provinciale del Territorio, si è rilevato che risultano iscritti e trascritti i seguenti atti a ritroso sino al primo titolo di provenienza, in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione, dell'atto di pignoramento immobiliare:

- 1) Agli attuali proprietari, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, ed a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, l'immobile di cui alla procedura, generato dagli immobili soppressi riportati in NCEU al Foglio n. 297, Particelle n. 375 Sub. 1, Sub. 2 e Sub. 3, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del 8 marzo 2006 repertorio n. 16351/4882 rogato dal Notaio Seminatore Giulia e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta in data 9 marzo 2006 al numero di registro generale 5187 e numero di registro particolare 2953 da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena



amministrativo di certificato di denunciata successione del
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e trascritto presso l'Ufficio Provinciale
di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta in data 27 marzo 2004 al numero di
registro generale 5187 e numero di registro particolare 4065, da
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà
bene personale e deceduto in data 5 settembre 1995; la relativa accettazione
tacita di eredità è stata trascritta con numero di registro generale 6953 e numero di
registro particolare 5871 del 20/06/2025.

4) Predisponga, sulla base...

Sulla base dei documenti in atti, e dall'ispezione effettuata presso L'Ufficio provinciale
del Territorio, si riporta l'elenco delle **iscrizioni e trascrizioni** pregiudizievoli:

- 1) Iscrizione Contro del 09/03/2006 – Ipoteca Volontaria concessa a garanzia di
mutuo fondiario atto del Notaio Seminatore Giulia del 8 marzo 2006 repertorio
n. 16352/4883 ed iscritta in data 9 marzo 2006 al numero generale 5188 e
al numero particolare 1936 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a
1/2 di piena proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i
diritti pari a 1/2 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a
Foglio 297 Particella 375 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 297
Particella 375 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 297 Particella 375
Subalterno 3 siti nel comune di Caltanissetta oggetto della procedura.
- 2) Trascrizione Contro del 27/09/2024 - Verbale Di Pignoramento Immobili atto
Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Caltanissetta del 30 luglio 2024 repertorio
n. 1029 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di
Caltanissetta in data 27 settembre 2024 al numero generale 10710 e al
numero particolare 9073 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,



a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 297 Particella 375 Subalterno 4 sito nel comune di Caltanissetta, oggetto della procedura.

5) Acquisisca:

Sono stati acquisiti l'estratto del foglio di mappa catastale in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, nonché le planimetrie catastali con la distribuzione interna, dell'unità immobiliare pignorata, allegati alla presente. Per quanto concerne la destinazione urbanistica, l'area in cui è ubicato l'immobile si trova all'interno della zona omogenea "A1" del Vigente Piano Regolatore Generale, denominata "la città feudale e dell'ottocento".

6) Consulti:

A seguito di richiesta effettuata in data 09/10/2025 presso il Comune di Caltanissetta, Servizi Demografici, il sottoscritto ha acquisito il certificato di matrimonio con annotazioni marginali, degli esecutati, il quale è avvenuto in data XXXXXXXXXXXX. Dalla consultazione dello stesso si è rilevata la seguente annotazione marginale: "con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni."

7) Descriva,:

Come riportato in premessa, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto ad effettuare le operazioni di rilievo in data 08/10/2025.

Il bene oggetto della presente stima consiste in un immobile sito a Caltanissetta in via Magrì n. 35, ad angolo con la via Saccarella, che si sviluppa su tre elevazioni fuori terra, oltre ad un piano seminterrato. L'accesso da via Magrì n. 35, consente di pervenire al piano terra, primo e secondo mentre, si accede al piano seminterrato, destinato a cantina, dalla via



Saccarella n. 80, tramite un altro ingresso autonomo.

L'edificio è ubicato all'interno del centro storico di Caltanissetta, e la sua posizione consente di raggiungere facilmente a piedi, tutti i luoghi principali della città in cui sono ubicati gli uffici pubblici, gli esercizi commerciali, gli istituti di credito, ecc., data la vicinanza con il Corso Vittorio Emanuele, una delle vie più importanti e frequentate della città.

Sia le strutture portanti che le rifiniture esterne del fabbricato, la cui realizzazione risale a primi decenni del '900, si presentano in discreto stato di conservazione, in relazione al contesto urbano in cui è inserito, ove sono presenti fabbricati in avanzato stato di degrado e non adeguatamente mantenuti.

La struttura portante, data anche l'epoca di edificazione, risulta realizzata in muratura, ed i solai sono del tipo in profilati metallici e tavelloni. Il prospetto si presenta in molte porzioni non rifinito e privo dell'ultimo strato di intonaco.

L'accesso principale all'immobile avviene dal civico n. 35 di via Magrì, tramite un portone metallico posto a quota rialzata rispetto alla strada, e quindi raggiungibile dopo aver sormontato due gradini.

L'immobile presenta i prospetti Nord ed Est che si affacciano rispettivamente su via Magrì e sui via Saccarella, mentre nella parte interna dell'isolato, il fabbricato confina con altra unità immobiliare.

Al piano terra, l'immobile presenta una distribuzione interna costituita da una cucina - sala da pranzo e da un bagno, al piano primo da una camera da letto matrimoniale con un balcone che si affaccia su via Saccarella ed una lavanderia, mentre al piano secondo, sono presenti due camere da letto. Il piano seminterrato è destinato a cantina ed è costituito da un unico vano e come anticipato, ha un accesso indipendente da via Saccarella, tramite una porta in acciaio. Al suo interno sono presenti anche delle riserve idriche a servizio dell'abitazione



sovrastante.

La superficie calpestabile complessiva di ogni piano risulta pari a circa 28,50 m², mentre la superficie lorda è pari a circa 38,36 m²; Il piano terra e primo presentano altezza utile pari a circa 2,70 m, mentre il piano secondo, del tipo mansardato, presenta altezza utile variabile da un minimo di 1,87 m ad un massimo di 2,40 m.

Al suo interno l'immobile, ai piani terra primo e secondo, si presenta in buono stato di manutenzione, essendo stato oggetto di lavori di ristrutturazione abbastanza recenti. In particolare le pareti risultano rifinite con intonaco multistrato di tipo tradizionale, i rivestimenti verticali sono realizzati con piastrelle in ceramica in buono stato di conservazione; i pavimenti sono in clinker ceramico, anch'essi in buono stato di manutenzione, tranne in alcune stanze quali il bagno posto al piano terra e la camera da letto posta al piano primo, in cui il pavimento presenta delle lesioni superficiali.

Il piano seminterrato, invece, destinato a cantina, si presenta in stato di conservazione peggiore, ed in particolare le pareti poste in corrispondenza della porta d'ingresso risultano degradate, con intonaco distaccato e la presenza di umidità nella parte inferiore. Anche il pavimento, nella zona dell'ingresso, risulta degradato ed in parte distaccato. Due camere da letto presentano, inoltre, vistosi fenomeni di degrado superficiale contraddistinti dalla comparsa di condensa dal caratteristico colore scuro, sia in alcune delle pareti e sia nei controsoffitti.

Le porte interne sono in legno, in buono stato di conservazione. Anche gli infissi esterni, in metallo, sono in buono stato di manutenzione. L'impianto elettrico è del tipo tradizionale mentre quello di riscaldamento è del tipo autonomo con corpi scaldanti in alluminio pressofuso.



8) Accerti

Dal confronto tra la descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento immobiliare e quella attuale a seguito del sopralluogo, si evince che vi è conformità. I dati indicati nell'atto di pignoramento consentono, inoltre, la chiara ed univoca identificazione dei beni.

9) Verifici

Dal confronto tra la descrizione del cespite relativa al titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi si è riscontrato che:

➤ risulta esservi una differenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, per quanto attiene al piano secondo dell'immobile in cui si è riscontrata una diversa destinazione. In particolare, il piano secondo non è presente nella planimetria catastale (che prevede solo i piani S1-T-P1, cioè seminterrato, terra e primo), in quanto utilizzato originariamente come sottotetto. All'atto del sopralluogo si è riscontrato che tale secondo piano è destinato ad uso abitativo, essendo presenti due camere da letto con relative tramezzature che le dividono. Per quanto concerne gli altri piani dell'immobile, si è riscontrata la corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi. Non risultano presenti superfici che debordino su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate;

10) Segnali

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate;

11) Precisi...

Dalla verifica della documentazione prodotta, non risultano cessioni riguardanti porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.



12) Proceda...

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale acquisita presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Caltanissetta – Territorio Servizi Catastali, si è riscontrata la corrispondenza ai piani seminterrato, terra e primo. Per quanto concerne il piano secondo, invece, come anticipato al precedente punto 9, si è riscontrata una difformità in quanto nella planimetria catastale, il piano secondo non è presente poiché destinato originariamente a sottotetto, quindi non contemplato catastalmente. All’atto del sopralluogo si è riscontrato, invece, che tale secondo piano è destinato ad uso abitativo, con la presenza di due camere da letto e delle relative tramezzature.

Tale non conformità può essere regolarizzata, secondo l’attuale normativa, attraverso il recupero volumetrico ai fini abitativi del sottotetto, secondo quanto previsto dalla L.R. n. 23/2021 art. 6 che richiama e modifica l’art. 5 della L.R. n. 16/2016. Secondo la stessa, è possibile recuperare il sottotetto ai fini abitativi, purché siano rispettati i requisiti previsti dalla normativa vigente per gli ambienti destinati ad abitazione e purché sia assicurata, per ogni singola unità immobiliare, l’altezza media ponderale di m 2,00, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa. Nella fattispecie, dal rilievo dei luoghi, nei due vani sono rispettati tali requisiti, tranne quelli di aero-illuminazione minimi previsti, pertanto essi dovranno essere destinati a ripostiglio o locale di sgombero o altri locali accessori dell’abitazione.

Per poter regolarizzare tali difformità, si dovrà richiedere il permesso di costruire o presentare una SCIA alternativa al permesso di costruire, pagando i contributi relativi al costo di costruzione ed agli oneri di urbanizzazione, nella misura prevista (e non raddoppiati), in quanto, anche se le tramezzature sono state già realizzate, il fabbricato è ubicato in zona omogenea A1 del PRG ed ai sensi della Deliberazione del Consiglio Comunale del 12/03/2015 n. 13 e dell’art. 36 comma 2 del D.P.R. 380/2001, tali contributi e oneri vanno versati in misura pari a quella prevista.



A tale costo dovrà aggiungersi il versamento di una somma pari al 10 % del valore dei locali oggetto di recupero, desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale.

Contestualmente, ai fini della regolarizzazione catastale dovrà provvedersi all'aggiornamento planimetrico tramite la presentazione del DOCFA presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta.

Tale attività, che dovrà essere espletata da parte di un tecnico abilitato, ha un costo stimato per le competenze tecniche, pari a € **1.000,00** oltre IVA, spese vive ed oneri previdenziali. Il costo complessivo per l'espletamento della stessa è pari, pertanto, a circa € **1.350,00** I.V.A. ed oneri inclusi.

13) Indichi....

Secondo lo strumento urbanistico del comune di Caltanissetta vigente, l'immobile ricade in zona destinata ad abitazione e nello specifico in zona omogenea "A1", denominata "la città feudale e dell'ottocento".

L'immobile, secondo quanto rilevato in occasione del sopralluogo, ha destinazione d'uso residenziale, in coerenza con quanto previsto nel P.R.G..

14) Indichi...

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta, in data 10/11/2025, non sono state trovate Licenze Edilizie e/o provvedimenti inerenti il fabbricato in oggetto. Ciò in coerenza con l'epoca di costruzione dello stesso che, in base alla tipologia edilizia ed all'ubicazione, può farsi risalire ai primi anni del '900. La costruzione del fabbricato, pertanto, antecedente al 1940, non necessitava di Licenza o Concessione Edilizia.

Per quanto concerne la modifica di destinazione del vano sottotetto e la realizzazione delle tramezzature interne, non essendovi alcun provvedimento o richieste di autorizzazioni o segnalazioni relative a tale intervento, presentate o rilasciato presso il Comune di Caltanissetta, si renderà necessario procedere alla regolarizzazione.



Per poter regolarizzare tali difformità, si dovrà richiedere il permesso di costruire, pagando i contributi relativi al costo di costruzione ed agli oneri di urbanizzazione, nella misura prevista (e non raddoppiati), in quanto, anche se le tramezzature sono state già realizzate, il fabbricato è ubicato in zona omogenea A1 del PRG ed ai sensi della Deliberazione del Consiglio Comunale del 12/03/2015 n. 13 e dell'art. 36 comma 2 del D.P.R. 380/2001, tali contributi e oneri vanno versati in misura pari a quella prevista.

A tale costo dovrà aggiungersi il versamento di una somma pari al 10 % del valore dei locali oggetto di recupero, desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale.

Il calcolo di tali costi e oneri, allegato alla presente, è stato effettuato previa consultazione con i tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta. Gli importi, riportati nel dettaglio nell'allegato n. 5 della presente, sono nel seguito riepilogati:

1) Differenza contributo costo di costruzione: € 2.293,21 - € 1.672,54 = € **620,67**

2) Differenza contributo oneri di urbanizzaz.: € 3.773,81 - € 3.022,60 = € **751,21**

Totale diff.: € 1.371,88

3) Valore locali oggetto di recupero:

Rendita catastale attuale: € **124,36**

Rendita catastale a seguito recupero sottotetto (cat. A/4 cl. 2): € **171,00**

Incremento di rendita: € **46,64**

Incremento di valore catastale: € 46,64 x 1,05 x 126 = € **6.170,47**

Somma da versare pari al 10% dell'incremento di valore:

€ 6.170,47 x 0.10 = € **617,05**

La somma tra i costi da versare a titolo di oneri e costi di urbanizzazione (calcolati sulla differenza tra la situazione originaria e quella attuale) e quelli da versare per tenere conto



dell'incremento della rendita catastale, è pari a:

$$€ 1.371,88 + € 617,05 = € 1.988,93$$

La redazione degli elaborati grafici e documentali da predisporre ai fini dell'ottenimento del Permesso di Costruire, dovrà essere espletata da parte di un tecnico abilitato, e pertanto occorre considerare anche i costi relativi alle competenze tecniche, che possono essere stimati in circa € 3.500,00, oltre IVA, spese vive ed oneri previdenziali, nonché i costi per l'aggiornamento catastale della planimetria, sopra riportati, che possono essere stimati in € 1.000,00 oltre IVA, spese vive ed oneri previdenziali. Complessivamente quindi, le attività professionali da esperire avranno un costo stimato di circa € 5.900,00 I.V.A. ed oneri inclusi.

15) Dica...

In base alla natura e caratteristica dell'immobile oggetto di pignoramento ed alla sua unitarietà, si ritiene opportuno che questo costituisca un singolo lotto, secondo quanto riportato al successivo punto n. 21

16) Dica

L'immobile risulta integralmente soggetto a pignoramento, essendo di proprietà per 1/2 ciascuno e congiuntamente per l'intero, dei sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX eseguiti.

Per tale motivo non si rendono necessarie operazioni di formazione di altri lotti o frazionamenti.

17) Accerti....

In base a quanto rilevato e dichiarato dai presenti in fase di sopralluogo, l'immobile risulta abitato da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

18) Ove l'immobile....

Come sopra anticipato, l'immobile risulta occupato da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Durante il sopralluogo, è stato comunicato al sottoscritto CTU che i coniugi XXXXXXXXXXXX, eseguiti, avevano precedentemente formalizzato la separazione



consensuale, in forza della quale il Tribunale di Caltanissetta, aveva proceduto ad omologare la stessa alle condizioni di cui al ricorso, in data XXXXXXXX.

Analizzando il provvedimento di separazione personale dei coniugi, inviatomi gentilmente via PEC dal custode giudiziario avv. Lucia Emanuela Guerra, subito dopo il sopralluogo congiunto dell'08/10/2025, si evince che, per quanto attiene all'immobile oggetto di pignoramento, sito a Caltanissetta alla via Magrì n. 35, che costituiva la casa coniugale acquistata dai coniugi in regime di separazione dei beni, il Sig. XXXXXXXXXXXXX si impegnava a non viverci più, per mantenere altrove la propria residenza, impegnandosi a trasferire alla moglie la esclusiva titolarità delle proprietà immobiliare suindicata.

Dalla consultazione della relazione notarile aggiornata alla data del 07/10/2024, quindi successiva alla data del provvedimento di separazione personale dei coniugi e come ben evidenziato nella relazione informativa del custode giudiziario del 13/10/2025, non risultano trascritti né il diritto di abitazione del coniuge né il trasferimento della quota di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX in favore di XXXXXXXXXXXX.

Inoltre dalla consultazione dell'estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali, non risulta iscritto alcun provvedimento di separazione personale dei coniugi.

19) Indichi... Non si sono rilevati vincoli artistici, storici, ecc. di inalienabilità, né vincoli o oneri di natura condominiale;

20) Provveda....

Il sottoscritto ha predisposto l'attestato di prestazione energetica dell'immobile, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

L'immobile sopra indicato, appartiene alla classe energetica "G".

21) Determini il valore dell'immobile procedendo...

21.1 Premessa

La valutazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima sarà effettuata secondo i criteri e procedimenti basati sul metodo del raffronto, il quale si pone alla base dell'Estimo.



In particolare, per eseguire la stima dei beni su esposti si farà riferimento ai due seguenti metodi:

- procedimento analitico: per utilizzare questo metodo occorre conoscere il reddito che il bene può fornire, cioè il prezzo d'uso dell'immobile, il quale, opportunamente capitalizzato, consente di determinare il più probabile valore di mercato;
- procedimento sintetico comparativo: per l'applicazione di questo metodo occorre conoscere il prezzo di mercato riferito all'unità di bene (metro quadrato o vani, o volume per l'edificio), di beni che presentano analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche. A partire poi dalla consistenza del bene oggetto di stima, si potrà giungere al valore di mercato dello stesso.

La scelta di utilizzare uno o entrambi i metodi di stima, è legata alla possibilità di acquisire informazioni e dati quanto più attendibili su recenti valori di compravendita e/o di canoni di affitto di beni simili a quelli oggetto di stima, in relazione alla loro peculiarità ed alla dinamicità del mercato in cui si trovano. Nel seguito si riporta il calcolo per la determinazione del valore di mercato di ciascun bene, secondo l'ordine finora seguito:

21.1.2 IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO N. 297, PARTICELLA N. 375, SUB 4

a. - Procedimento analitico

Da un'indagine di mercato svolta dal sottoscritto nella zona su cui insistono i beni in esame, da colloqui avuti con mediatori locali e dalle conoscenze personali dei prezzi di mercato, è emerso che, per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, aventi una superficie analoga, in condizioni di ordinario stato d'uso e manutenzione per la zona specifica, il canone mensile medio di mercato per libere contrattazioni è di € 150,00.



Il canone annuo lordo (R_l) comprensivo degli interessi, adottando un saggio annuo di interesse del 3,50%, risulta, dunque:

$$R_l = 150 \cdot (12 + 6,5 \cdot 0,035) = € 1.834,13$$

Detraendo le spese (S) gravanti sulla proprietà, stimate complessivamente pari al 20% del R_l , si ha quindi:

$$S = 1.843,13 \cdot 0,20 = € 366,83$$

Gli interessi (I) mediamente anticipati sulle dette spese sono:

$$I = 366,83 \cdot 0,035 \cdot 6/12 = € 6,42$$

Le spese totali (S_t) risultano, dunque:

$$S_t = S + I = € 366,83 + 6,42 = € 373,25$$

Il reddito netto annuo (R_n) ricavato è:

$$R_n = R_l - S_t = 1.834,13 - 373,25 = € 1.460,88$$

Per quanto riguarda il tasso di capitalizzazione si è assunto il valore corrispondente al saggio medio di fruttuosità (r) fornito da altri investimenti relativi ad immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto; esso è risultato pari al 4,00%.

Di conseguenza, il valore di capitalizzazione (V_a) dell'immobile è:

$$V_a = R_n / r = 1.460,88 / 0,040 = € 36.522,00$$

21.3 - Criterio di stima sintetico comparativo

Contestualmente all'indagine di mercato svolta al fine di determinare il canone di affitto medio visto al precedente paragrafo, è emerso che per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, in condizioni di ordinario stato d'uso e manutenzione per la zona specifica, il prezzo medio di mercato al metro quadrato utile, per libere contrattazioni di compravendita è di circa **€ 200,00**.

Tale dato è confermato anche dalle quotazioni immobiliari che si evincono dalle banche dati OMI dell'Agenzia del Territorio aggiornate al I semestre 2025, consultate dal sottoscritto



per le zone centrali di Caltanissetta, quartiere storico di Santa Flavia, via Re d'Italia, che tengono conto: dell'accessibilità, dell'esposizione, appetibilità, della vicinanza con servizi, etc. Nella fattispecie, il bene oggetto di stima è ubicato in posizione limitrofa a quella centrale in cui sono presenti Uffici Pubblici, attività commerciali, etc, ed allo stesso tempo, la zona presenta una difficoltà di accessibilità carrabile, essendo l'immobile ubicato in pieno centro storico, pertanto i prezzi indicati (riportati nella tabella con la banca dati OMI allegata), sono da considerare nei valori lievemente superiori alla media. Il valore così calcolato, tiene anche conto della netta flessione delle compravendite che si è registrata negli ultimi anni.

Tenendo conto quindi delle superfici rilevate, si ricava la superficie commerciale aggiungendo alla superficie lorda, 1/3 della superficie non residenziale (quali balconi, terrazze, etc.), quindi:

Superficie lorda commerciale = 153,44 m² (sommando le superfici di tutti i piani)

Superficie lorda commerciale balconi = 1/3 · 1,20 = 0,40 m²

Superficie lorda commerciale totale = 153,44+0,40 = 153,84 m²

$$V_s = 153,84 \cdot 200,00 = \text{€ } 30.768,00$$

21.4 - Valore di mercato dell'immobile in condizioni ordinarie

Il valore di mercato dell'immobile in condizioni ordinarie viene quindi determinato dalla media tra i due valori ricavati precedentemente:

$$V_{or} = (V_a + V_s)/2 = (36.522,00 + 30.768,00) / 2 = \text{€ } 33.645,00$$



21.5 - Aggiunte e detrazioni

Considerato che il valore di mercato *V_{or}* così ricavato è riferito ad un bene in condizioni ordinarie, bisogna tenere conto di tutte quelle caratteristiche intrinseche che l'immobile oggetto di stima presenta in più o in meno rispetto all'ordinarietà.

Nella fattispecie si dovranno apportare delle aggiunte per tenere conto della presenza di rifiniture, all'interno dell'immobile destinato ad abitazione, di buona qualità e fattura, frutto di un intervento di manutenzione, che sicuramente collocano il bene ad un livello superiore rispetto all'ordinarietà;

In particolare, come già riportato nella descrizione delle unità immobiliari, gli elementi maggiormente da evidenziare, sono: la presenza di rifiniture in buono stato di manutenzione quali pavimenti, rivestimenti interni, infissi, impianti, etc;

Valutando tali caratteristiche migliorative rispetto all'ordinarietà della zona, tenendo conto della maggiore appetibilità che queste conferiscono al bene oggetto di stima, può ritenersi equo apportare un incremento di valore rispetto a quello ordinario prima ricavato, pari al 25%.

Il più probabile **valore di mercato**, sarà quindi:

$$V_m = V_{or} \cdot 1,25 = 33.645,00 \cdot 1,25 = \text{€ } 42.056,25$$

33333

A tale valore dovranno essere sottratte le spese precedentemente calcolate, per regolarizzare le difformità riscontrate. Nello specifico, le spese tecniche da sostenere per la regolarizzazione catastale sono pari € 1.400 I.V.A. ed oneri compresi, le spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica sono pari a € 4.500 I.V.A. ed oneri compresi, e gli oneri e costi di urbanizzazione, ed il costo per tenere conto dell'incremento della rendita catastale, sono pari a € 1.988,93, per un totale di € **7.888,93**



Alla luce di quanto sopra riportato, il **valore di mercato del lotto unico costituente l'immobile oggetto di pignoramento**, è dato dalla differenza tra il valore di stima dello stesso, pari ad € 41.431,25 e la spesa da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale, pari complessivamente a € **7.888,93** pertanto si ha:

Valore stimato: € 42.056,25 –
Spese, oneri e competenze: € 7.888,93 –
Valore di mercato del lotto unico = € 34.167,32

che può essere arrotondato a: € **34.200,00**

Quindi, concludendo, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, sotto identificato è pari a: **€ 34.200,00 (euro trentaquattromiladuecento/00)**

Foglio	Particella	Sub.	Cat. catast.	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale (m ²)	Rendita
297	375	4	A/4	2	4 vani	86 m ²	€ 124,36

22) Indichi....

Gli immobili in oggetto risultano privi della costituzione di un condominio.

23) Segnali

Non risultano in atto, contratti di locazione

Avendo adempiuto al mandato conferitomi, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica.



ALLEGATI:

- All. 1)** Documentazione fotografica;
- All. 2)** Planimetrie con rilievi;
- All. 3)** Planimetrie catastali;
- All. 4)** Visure catastali ed estratto di mappa catastale;
- All. 5)** Tabelle con calcolo contributo oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, ante e post operam;
- All. 6)** Estratto Atto di Matrimonio con annotazioni marginali;
- All. 7)** Copia Banca dati delle Quotazioni Immobiliari;
- All. 8)** Verbale di sopralluogo;

Caltanissetta, li 19/12/2025

Il C.T.U.

dott. ing. Dario Di Bilio



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'Dario Di Bilio'. Below the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text: 'ORDINE DEGLI INGEGNERI' around the top edge, 'DOTT. ING. DARIO DI BILIO' in the center, and '814' and 'CALTANISSETTA' at the bottom.

