

Tribunale Civile di Caltanissetta - Sezione Esecuzioni immobiliari

Causa civile: [REDACTED]

Giudice Istruttore: Dott.sa Rossella Vittorini

Procedimento: n.° 40/2024 R.G.Es.

Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio disposta dal Giudice Dott.sa Ester Rita Difrancesco

del TRIBUNALE DI CALTANISSETTA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI in

relazione al procedimento promossa dal [REDACTED] nei confronti del [REDACTED]

Premessa:

Il sottoscritto, Dott. Ing. Nicola Antonio Bello, nominato dall'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione Dott.sa Ester Rita Difrancesco, con provvedimento del giorno 14/09/2024,

C.T.U. nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 40/2024 R.G.Es., promossa dal [REDACTED]

[REDACTED] nei confronti del [REDACTED]. Con giuramento telematico del

16/09/2024 assumevo l'incarico sottoscrivendo il "Verbale di conferimento incarico di stima"

nel contesto del quale sono contenuti i quesiti posti dalla S.V.I.. Acquisivo altresì copia

dell'atto di pignoramento e della certificazione notarile. Effettuati gli studi della

documentazione agli atti, accedevo in data 22/09/2024, presso l'Agenzia del Territorio di

Caltanissetta per acquisire documentazione utile allo svolgimento del mandato. Il giorno 14 e

20 dicembre inoltravo pec presso la Direzione Servizi Demografici e Stato Civile

rispettivamente dei Comuni di Valeggio sul Mincio e Santa Caterina Villarmosa, ove acquisivo

il certificato di residenza e l'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio del

debitore. Il 21/09/2024 ed il 27/0/2025 (vedasi allegato n. 17) inviavo pec presso gli Uffici

della Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta ed il 18/10/2023 accedevo fisicamente presso il predetto ufficio ove, all'esito degli accertamenti, richiedevo gli atti utili per i successivi riscontri a seguito delle operazioni peritali senza però trovare la pratica dell'immobile oggetto dell'accertamento. Che lo scrivente, ha sollecitato più volte l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Caterina Villarmosa, oltre che telefonicamente anche de visu (in occasione delle due date del sopralluogo) il rilascio della documentazione Urbanistica attestante la regolarità urbanistica del bene oggetto di procedura, ma i diversi interlocutori, [REDACTED], hanno fatto presente allo scrivente, oltre che per le vie brevi con l'attestazione inviata tramite pec del 4/10/2024 che così riscontra: "risulta in capo al Sig. [REDACTED] (precedente proprietario dell'immobile di cui trattasi) una Licenza di Costruzione del 29.01.1973 – variante interna alla licenza 18/M del 1968, tuttavia non si riesce a rinvenire il fascicolo in archivio, pertanto nelle more di effettuare più approfondite ricerche si riferisce che al momento non è possibile evadere Sua richiesta" nelle more, stanno effettuando ulteriori ricerche anche consultando tecnici esterni per risalire ad eventuali copie personali della suddetta licenza edilizia (vedasi allegato n. 11). In data 21/10/24, il CTU tramite pec dello stesso giorno e raccomandata a.r. sempre del 21/10/24 ha convocato le parti per effettuare sopralluogo alle ore 9:30 del 29/11/2024 ed iniziare le operazioni peritali, pertanto, (era stato disertato il precedente sopralluogo del 18/10/2024) le operazioni di sopralluogo hanno avuto inizio come stabilito e si sono concluse lo stesso giorno. Effettuavo il sopralluogo presso l'edificio condominiale con accesso in Via Palach n. 2 al piano terzo, ubicazione dell'appartamento oggetto di stima ove non risulta residente il debitore. Accertavo quindi l'effettiva ubicazione del bene e provvedevo pertanto a stilare il secondo verbale di sopralluogo (vedasi allegato n. 1, verbali di sopralluogo nn. uno e



due). Con il pieno apporto collaborativo del debitore, effettuavo i necessari rilievi grafici (planimetrie immobili redatte dal CTU – allegato n. 2) e fotografici (documentazione fotografica – allegato n. 3). Al contempo provvedevo a vagliare le caratteristiche generali della zona in cui si colloca l'immobile in modo da acquisire ogni elemento utile alla migliore rappresentazione del valore del bene per cui è causa. All'esito del summenzionato sopralluogo per l'espletamento delle doverose verifiche sulla consistenza dei beni de quibus, delle indagini esplorative di mercato, nonché delle diverse ispezioni presso gli uffici tecnici comunali, erariali e notarili, finalizzate ad acquisire tutta la necessaria documentazione, io sottoscritto C.T.U provvedevo a stilare la seguente relazione tecnica di stima per espletare il mandato conferitomi in osservanza dell'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del codice civile, redigendo la presente relazione così articolata:

- Parte Prima: Risultanze dell'esame dell'atto di pignoramento e della certificazione notarile.
- Parte Seconda: Elencazione dei quesiti e relative risposte.
- Parte Terza: Conclusioni.
- Parte Quarta: Allegati



➤ **PARTE PRIMA: Risultanze dell'esame dell'atto di pignoramento e della certificazione notarile.**

A. DESCRIZIONE DEI BENI ESEGUITA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento (allegato n. 4) trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caltanissetta – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 7.05.2024 al n. 5236 registro generale ed al n. 4360 registro particolare, notificato in data 13.04.2024 nei confronti del [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], così descrive gli immobili oggetto di procedura.

- ❖ Immobili siti in Santa Caterina Villarmosa (CL) in via Jan Palach n. 2 con mapp. 515 ente urbano e precisamente:
 - ✓ **quota 1/2 di piena proprietà appartamento** al piano terzo censito al Catasto Fabbricati al fg. 50 con: 515/7 – P3 – A/2 – cl.2 – v. 7,5 - € 261,46;
 - ✓ **quota 1/2 di piena proprietà di Box al piano seminterrato**, denunciato presso UTE con la scheda nr. 2656 del 23.2.2011 (a variazione del mapp. 515/1), censito al Catasto fabbricati fg. 50: mapp. 515/12 – PS1 – C/6 – CL.3 – MQ. 15 - €28,66.

B. DESCRIZIONE DEI BENI ESEGUITA NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE

La certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. del [REDACTED] del 20/5/2024 così descrive l'immobile oggetto di procedura (vedasi allegato n. 5):

▪ **Indicazioni beni contenuta nella nota di trascrizione del pignoramento**

- ❖ Immobili siti in Santa Caterina Villarmosa (CL)



- ✓ **quota 1/2 di piena proprietà, unità immobiliari** censite al Catasto Fabbricati al fg. 50 con: 515/7 – A/2 e foglio 515/12 – C/6

- **Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri ipotecari e catastali**



Immobili siti in Santa Caterina Villarmosa Via Juan Palach nr. 2 e via Papa Pio XII nr. 5 nel fabbricato edificato sul terreno distinto al Catasto Terreni fg. 50 con il mapp. 515 ente urbano e precisamente:



per quota 1/2 di piena proprietà (altra quota ½ di piena proprietà di



[REDACTED]).

Appartamento al piano terzo censito al Catasto Fabbricati fg. 50 con mapp. 515/7 – P3 –A2-cl.2 – v.7,5 - € 261,46;



Locale uso sgombero di pertinenza al piano scantinato denunciato presso UTE con scheda nr. CL0022700 in data 23.02.2011 (variazione del mapp. 515/1) e censito al Catasto Fabbricati fg.



50 con: mapp. 515/12 – PS1 – C/6 – CL.3 – MQ. 15 - €28,66.

Compete proporzionale quota di piena comproprietà degli enti comuni del fabbricato, tra i quali la scala comune ai sub. 5,6,7,8,11 vdi cui al mapp. 515/9 (bene comune non censibile) e la cabina elettrica di cui al mapp. 515/2 – D/1 (catastalmente intestata a E-Distribuzione spa/Roma).



❖ **Storia ipotecaria**

A tutto il 07.05.2024 (data di trascrizione del pignoramento) l'immobile avanti descritto risultava di proprietà del debitore esecutato come si evince dalla seguente cronistoria:



a) Atto in data 2.7.75 rep. 434 [redacted] di Santa Caterina Villarmosa (trascritto in data 11.7.75 ai nr. 6592/5728) con il quale [redacted] vende a [redacted] e [redacted], precisando che le unità immobiliari oggetto di compravendita non ancora accatastate.

b) Successione di [redacted] (20.12.31, m. 13.4.2012) denunciata in data 14.1.2013 nr. 48 vol. 9990 U.R. di Caltanissetta (trascritta in data 8.2.2013 ai nr. 1336/1063) devoluta per legge la denunciata quota $\frac{1}{2}$ di piena proprietà a favore di [redacted] per quota $\frac{1}{3}$ di piena proprietà e di [redacted] per quota $\frac{2}{3}$ complessiva di piena proprietà.

c) Successione di [redacted] denunciata in data 21.2.2013 nr. 245 vol. 9990 U.R. di Caltanissetta (trascritta in data 19.10.2015 ai nr. 10692/7908) devoluta per legge la denunciata quota $\frac{1}{2}$ di piena proprietà a favore di [redacted] per quota $\frac{1}{3}$ di piena proprietà e di [redacted] per quota $\frac{2}{3}$ complessiva di piena proprietà.

AVVERTENZA: Si precisa che ai sensi dell'art. 2650 c.c. non risulta la continuità storica delle trascrizioni in quanto a carico di [redacted] non risulta trascritta nessuna accettazione di eredità, confermando inoltre che è possibile trascriverla autonomamente in quanto dalle ispezioni effettuate a carico degli eredi [redacted]

risultano atti

trascritti/iscritti e dispositivi inerenti gli immobili ereditati.

d) Successione di [REDACTED] denunciata in data 10.4.2019 nr. 85345 vol. 88888 U.R. di Caltanissetta (trascritta in data 15.4.2019 ai nr. 3517/2993) devoluta per legge la denunciata quota 6/9 di piena proprietà a favore di [REDACTED] per quota 1/3 ciascuno di [REDACTED] piena proprietà.

e) Successione di [REDACTED] denunciata in data 26.11.2019 nr. 356963 vol. 88888 U.R. di Caltanissetta (trascritta in data 26.11.2019 ai nr. 12282/10431), in rettifica alla precedente denuncia nr. 85345 vol. 88888 U.R. di Caltanissetta del 10.4.2019 trascritta in data 15.4.2019 ai nr. 3517/2993, di cui sopra, devoluta per legge la denunciata quota 6/9 di piena proprietà a favore di [REDACTED] per quota 1/3 ciascuno di piena proprietà.

f) Atto in data 19.12.2019 rep. 24326/11013 [REDACTED] di Caltanissetta (trascritto in data 30.12.2019 ai nr. 13876/11376) portante accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] a favore di [REDACTED], precisando che non sono stati indicati

gli immobili oggetto della presente certificazione.

g) Atto in data 22.6.2022 rep. 5568/4506 [REDACTED] (trascritto in

data 30.6.2022 nr. 7199/6201) portante stralcio divisionale a carico di [REDACTED]

[REDACTED] – bene personale - e [REDACTED] – coniugato in

regime di separazione dei beni e a favore di [REDACTED]

bene personale – relativamente a immobili estranei all’oggetto della presente

certificazione; restando in comproprietà [REDACTED]

per quota ½ ciascuno di piena proprietà, anche le unità immobiliari ai mapp. 515/7 e

mapp. 515/12 fg. 50 di Catasto Fabbricati di Santa Caterina Villarmosa.

❖ **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

a) Iscrizione n. 5902/349 in data 25.5.2023

Ipoteca giudiziale € 50.000,00 a garanzia del capitale di € 25.538,25 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e a carico di [REDACTED]

b) Trascrizione n. 5236/4360 in data 7.5.2024 del pignoramento di cui innanzi

A favore [REDACTED] nato a Lodi in data [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] atto di pignoramento ritualmente notificato in data 13.4.2024 rep.

446/2024 del Tribunale di Caltanissetta.

➤ **PARTE SECONDA: Elencazione quesiti e relative risposte**

1) verificati, 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 Territori, 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 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 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 dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla sua 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 specificare altresì graficamente), procedendo a 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, indicante 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 muratura 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 redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

17) accerti, se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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 scritto 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 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 affrancamento o riscatto;

20) provveda ad acquisire ovvero a redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso ed a compiere tutte le attività collegate;

21) determini il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato ed 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 stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; specifichi 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;

22) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e delle 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 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 all'esperto note contenenti osservazioni al suo elaborato;

25) depositi il suo elaborato peritale **sette giorni** prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per il giorno 07/06/2023 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 rilevare 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) alleghi alla relazione 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 e/0 planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

alleghi 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.*

Risposte ai quesiti

1) Nell'ambito del controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, prevista dall'art. 173 c.p.c., lo scrivente C.T.U. ha effettuato ed accertato quanto segue.

Certificazione notarile del [REDACTED] del 20/05/2024 presente nel fascicolo di procedura e riportato al punto B di pagina quattro della presente relazione (vedasi allegato n. 5) in dettaglio alla pagina 6 (storia ipotecaria) della presente consulenza.

Il giorno 20/9/2024 mi sono recato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari ed ivi ho potuto verificare la completezza e l'esattezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma c.p.c..

- ❖ L'immobile oggetto di procedura è ubicato in Santa Caterina Villarmosa (CL) in via Jan Palach n. 2 ed è identificato al nuovo catasto Fabbricati ente urbano e precisamente:



✓ **quota 1/2 di piena proprietà appartamento** al piano terzo censito al Catasto Fabbricati al fg. 50 con: 515/7 – P3 – A/2 – cl.2 – v. 7,5 - € 261,46, (vedasi allegato n. 6);



✓ **quota 1/2 di piena proprietà di Box al piano seminterrato**, denunciato presso UTE con la scheda nr. 2656 del 23.2.2011 (a variazione del mapp. 515/1), censito al Catasto fabbricati fg. 50: mapp. 515/12 – PS1 – C/6 – CL.3 – MQ. 15 - €28,66, (vedasi allegato n. 7);



2) Il 20/09/2024 mi sono recato presso l'Ufficio del Catasto per accertare gli attuali dati identificativi dell'immobile.

L'immobile risulta censito come da atto di pignoramento con relativa congruenza catastale con la planimetria dell'immobile.



Richiedo altresì estratto di mappa, visura storica - normale e planimetria catastale (vedasi allegato n. 6) dalle quali **si può attestare la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento, la congruità con la planimetria catastale e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione.**




Dalla visura storica n° CL0045188/2024 (allegato n. 6) effettuata presso catasto fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta si evince che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta oggi come di seguito censita ed intestata:



➤ **Foglio 50, particella 515 sub. 7**, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita € 26,46, dati di superficie totale 196,00 mq, totale escluse aree scoperte: 188 mq intestati a:



➤  ;
Diritto di proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.



Diritto di proprietà per ½ in regime di bene personale.

La visura dell'immobile (vedasi allegato n. 6) è stata soggetto alle seguenti variazioni storiche:

- Variazione del 28/05/2022, Pratica n. CL0025265 in atti dal 30/05/2022 protocollo NSD n. entrate agev. ST1 REGISTRO UFFICIALE 4472927 28/05/2022 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (N. 25265 1/2022) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 28/05/2022 prot. n. CL0025265;
- Atto del 02/07/1975 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede Santa Caterina Villarmosa (CL) Repertorio n. 434 – UR Sede Caltanissetta (CL) Registrazione n. 2548 registrato in data 15/07/1975 Rogito voltura n. 62014 1/2001 – Pratica n. 63951 in atti del 23/04/2001;
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/04/2012 – UU Sede Caltanissetta (CL) Registrazione Volume 9990 n. 48 registrato in data 14/01/2013 – DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 435 1/2013 Pratica n. CL0004789 in atti dal 18/01/2013;
- SUCCESSIONE EX LEGGE di [REDACTED] Sede Caltanissetta (CL) Registrazione Volume 88888 n. 85345 registrato in data 04/04/2019 Trascrizione 2993 1/2019 Reparto PI di Caltanissetta in atti dal 15/04/2019;
- Atto del 22/6/2022 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede Palermo (PA) Repertorio n. 5568 DIVISIONE A STRALCIO Nota presentata con Modello Unico n. 6201 2/2022 Reparto PI di Caltanissetta in atti dal 30/06/2022.

Dalla visura storica n° CL0045191/2024 (allegato n. 7) effettuata presso catasto fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta si evince che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta oggi come di seguito censita ed intestata:

- **Foglio 50, particella 515 sub. 12**, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita € 28,66, dati di superficie totale 17,00 mq, ubicato in via Papa Pio XII n. 5 Piano S1 intestati

a:

- [REDACTED] nato a [REDACTED];

Diritto di proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

- [REDACTED] nato a [REDACTED];

Diritto di proprietà per ½ in regime di bene personale.

La visura dell'immobile è stata soggetto alle seguenti variazioni storiche:

- Atto del 02/07/1975 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede Santa Caterina Villarmosa (CL) Repertorio n. 434 – UR Sede Caltanissetta (CL) Registrazione n. 2548 registrato in data 15/07/1975 Vendita Voltura n. 674.1/2012 Pratica n. CL0008409;
- Variazione del 23/02/2011 Pratica n. CL0022700 in atti dal 23/03/2011 Frazionamento per trasferimento di diritti diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazioni (n. 2656.1/2011);
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/04/2012 – UU Sede Caltanissetta (CL) Registrazione Volume 9990 n. 48 registrato in data 14/01/2013 – DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 435 1/2013 Pratica n. CL0004789 in atti dal 18/01/2013;

La visura dell'immobile è stato soggetto alle seguenti variazioni storiche:

- VARIAZIONE del 23/02/2011 Pratica n. CL0022700 in atti dal 23/02/2011 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONI (n. 2656 1/2011);

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/10/2011 Pratica n. CL0109565 in atti dal 05/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16615 1/2011). Notifica in corso con protocollo n. CL0111345 del 10/10/2011
- Atto del 02/07/1975 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede Santa Caterina Villarmosa (CL) Repertorio n. 434 – UR Sede Caltanissetta (CL) Registrazione n. 2548 registrato in data 15/07/1975 – VENDITA Voltura n. 674 1/2012 Pratica n. CL0008409 in atti dal 30/01/2012;
- VARIAZIONE del 23/02/2011 Pratica n. CL0022700 in atti dal 23/02/2011 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTI DI DIRITTI DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONI (N. 2656 1/2011);
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/04/2012 – UU Sede Caltanissetta (CL) Registrazione Volume 9990 n. 48 registrato in data 14/01/2013 – DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 435 1/2013 Pratica n. CL0004789 in atti dal 18/01/2013;
- SUCCESSIONE EX LEGGE di [REDACTED] del 02/08/2018 Sede Caltanissetta (CL) Registrazione Volume 88888 n. 85345 registrato in data 04/04/2019 Trascrizione 2993 1/2019 Reparto PI di Caltanissetta in atti dal 15/04/2019;
- Atto del 22/6/2022 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede Palermo (PA) Repertorio n. 5568 DIVISIONE A STRALCIO Nota presentata con Modello Unico n. 6201 2/2022 Reparto PI di Caltanissetta in atti dal 30/06/2022;
- SUCCESSIONE EX LEGGE di [REDACTED] Sede Caltanissetta (CL) Registrazione Volume 88888 n. 85345 registrato in data 04/04/2019 Trascrizione 2993 1/2019 Reparto PI di Caltanissetta in atti dal 15/04/2019;

- Atto del 22/6/2022 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede Palermo (PA)

Repertorio n. 5568 DIVISIONE A STRALCIO Nota presentata con Modello Unico n. 6201 2/2022 Reparto PI di Caltanissetta in atti dal 30/06/2022.

3.4) Il giorno 20/09/2024 mi recavo presso l'ufficio dei registri immobiliari dell'agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari ed effettuavo ispezione ipotecaria in testa alla ditta [REDACTED] con le risultanze riportate nell'allegato n. 8.

Il signor [REDACTED] è titolare della quota di comproprietà pari ad 1/2 (un mezzo) della piena proprietà di una abitazione avente accesso da via Jan Palach n. 2 di vani 7,5 distinta nel catasto fabbricati al foglio 50 particella 515 subalterno 7 e di una autorimessa della quota di comproprietà pari ad 1/2 (un mezzo) della piena proprietà avente accesso da via Papa Pio XII n. 5, distinto nel catasto fabbricati al foglio 50 particella 515 subalterno 12.

L'immobile (naturalmente per la sua relativa quota) è pervenuto all'esecutato per successione ereditaria legittima a seguito morte dei genitori, così come indicato nella certificazione notarile allegata ed alla pagina 6 della presente relazione di consulenza.

I genitori dell'esecutato hanno acquistato l'appartamento attualmente staggito con atto in data 2.7.75 rep. 434 [REDACTED] di Santa Caterina Villarmosa (trascritto in data 11.7.75 ai nr. 6592/5728) con il quale il [REDACTED] vendeva ai [REDACTED]

Lo scrivente ha richiesto all'archivio notarile di Caltanissetta ed ottenuto il rilascio in data 27/09/2024 del suddetto titolo di proprietà che allega alla presente consulenza (vedasi allegato n. 9).

L'immobile oggetto di pignoramento quindi non ha subito né passaggi di proprietà né frazionamenti o variazioni catastali a parte quelli legittimi già descritti al quesito 2 di pag. 17 della presente relazione.

5.6.7.8) Durante la mia ispezione all'ufficio del catasto ho provveduto a richiedere l'estratto di mappa che identifica l'immobile de quo (vedasi allegato n. 6).

Dalle certificazioni rilasciate dall'ufficio anagrafe e dall'ufficio di stato civile del Comune di Valeggio sul Mincio, è scaturito che il signor [REDACTED] ed [REDACTED] ivi residente in via San Pietro n. 1, ha contratto matrimonio con [REDACTED] (nata a Santa Caterina Villarmosa il [REDACTED] a Caltanissetta) [REDACTED]

Dal sopralluogo effettuato il 29/11/2024 si è verificato che l'accesso condominiale all'unità immobiliare avviene dal portone del complesso condominiale di cui al civico 2 di via Jan Palach (allegato n.3 - foto n. 1-2-3) in Santa Caterina provincia di Caltanissetta, l'ingresso all'appartamento, ubicato al piano terzo (allegato n.3 - foto nn. 1-2), avviene dalla palazzina accedendo da un portoncino in alluminio (allegato n.3 - foto n. 4), per quanto appena esposto **il bene può dichiararsi congruente con la descrizione ed identificazione effettuata nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile.**

L'abitazione, ubicata al piano terzo, è accessibile dall'androne della scala condominiale (allegato n. 3 foto nn. 4-5), a cui si arriva attraverso tre piani di scale (immobile privo di ascensore) con l'ultima rampa della scala che porta all'accesso laterale dell'abitazione (vedasi allegato n. 3 foto nn. 6-7-8).

L'appartamento si compone di un ambiente ingresso (allegato n. 3 foto nn. 7 e 9) della superficie di mq. 22.34, a destra dell'ingresso è collocata una camera di mq. 16,26 illuminata da un balcone prospiciente su via J. Palach.

A sinistra dell'ingresso è collocata un'altra camera con superficie di mq 12.95 illuminato da balcone, contigua a quest'ultima c'è un primo bagno di mq 8.36 illuminato da una finestra, ambedue i vani si affacciano sulla via Papa Pio XII.

Un piccolo ripostiglio di mq 2.20 è ricavato accanto al bagno prima di intraprendere il corridoio di mq 12.37 che disimpegna le altre camere.

Lungo il corridoio ci sono una camera da letto ed il salone, ambedue i vani sono illuminati da balcone rispettivamente della superficie di mq 23.87 e 27,34 (vedasi rilievo fotografico allegato n. 3).

In fondo al corridoio è collocato un secondo bagno, illuminato con finestra di mq. 6.08, alla sua destra sulla via J. Palach la cucina di mq. 17.99 illuminata da due ampi balconi, dall'altro lato, sulla via Papa Pio XII altra camera di mq 21.85 anch'essa illuminata da due ampi balconi (vedasi rilievo fotografico allegato n. 3).

La superficie calpestabile complessiva è pari a mq 171,78.

L'appartamento è regolarmente censito al N.C.E.U. al foglio 50, particella 515 sub. 7.

L'unità immobiliare (disabitata sicuramente da anni) ha una forma pressoché rettangolare.

Il livello di finitura e lo stato d'uso del complesso edilizio e dell'unità immobiliare oggetto di accertamento possono definirsi estremamente buone.

Il complesso edilizio, di tipologia tripartito è stato realizzato in muratura ordinaria mista, con compagnatura in pietra arenaria da cm 30.

La copertura è piana, tompagni in pietra arenaria da cm 30, tramezzatura dell'appartamento in laterizio e prospetto esterno senza intonaco (vedasi allegato n. 3 foto nn. 1 - 2 - 3).

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori e caldaia "comogas" ma quest'ultima ormai è obsoleta in disuso da anni, necessita di essere sostituita e quindi l'impianto è inutilizzabile, anche le utenze a servizio dell'immobile, risultano cessate.

Le porte sono lisce tamburate, gli infissi in alluminio anodizzato con vetro singolo con imbotti e cassone in lamiera, la pavimentazione in ceramica, le pareti sono intonacate in gesso scagliola e sovrastante idropittura, i servizi igienici, rivestiti in ceramica risultano in discrete condizioni, così come la cucina, quest'ultima ampia e molto ben illuminata.

La dotazione impiantistica, elettrica è fornita di salva vite.

L'ubicazione del complesso edilizio è nel centro del paese.

L'appartamento nel suo complesso presenta delle buone caratteristiche di esposizione e soleggiamento ed anche le condizioni intrinseche sono buone, le uniche opere di manutenzione riguardano le ringhiere dei balconi soggetti in alcuni punti a fenomeni di ossidazioni e per le quali potrebbe essere utile l'attività di tinteggiatura.

Sul tetto dell'immobile è anche presente una riserva idrica con recipienti in pvc a supporto dell'appartamento per le relative esigenze idriche (vedasi allegato n. 3 foto nn. 33 - 34 - 35 - 36).

A servizio dell'appartamento è presente nello stesso immobile, sulla via Pio XII, un garage di mq 15,00 (superficie commerciale) che lo scrivente non ha potuto visionare per l'impossibilità di accedere in quanto la serratura della porta in ferro, posta a chiusura dello stesso, è risultata bloccata, probabilmente a causa del mancato utilizzo prolungato per diversi anni (vedasi rilievo fotografico allegato n. 3 foto nn 39 - 40).

Lo scrivente, confortato dalla planimetria catastale, che ha riscontrato in sede di sopralluogo essere attendibile sia in termini di distribuzioni dei vani che per le rispettive superfici conformi per l'appartamento, ha provveduto a redigere ugualmente anche per il garage la relativa planimetria (vedasi allegato n. 14).

9.10.11) Dalle verifiche effettuate all'Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e all'Agenzia del Territorio **si attesta che c'è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dai dati di cui alla planimetria catastale.**

Si evince, che l'immobile staggito è pervenuto all'esecutato per successione legittima in morte di [REDACTED] (già descritto alle pagine 7 - 8), i quali a loro volta avevano acquisito l'immobile in virtù dell'atto di compravendita tra il sig. [REDACTED] ed i genitori dell'esecutato, formalità eseguita in data 2.7.75 atto rep. 434 [REDACTED] di Santa Caterina Villarmosa (trascritto in data 11.7.75 ai nr. 6592/5728) vedasi allegato n. 10).

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

12.13) L'immobile, ad uso abitativo è regolarmente censito come esposto in dettaglio al quesito 2 pag.16 della presente relazione e non necessita di voltura in quanto regolarmente intestato agli eredi dei coniugi [REDACTED].

14) La costruzione oggetto di pignoramento è un edificio di antica realizzazione ubicato vicino al centro storico del comune di Santa Caterina Villarmosa provincia di Caltanissetta

Lo scrivente, come indicato in premessa, ha più volte inviato pec il 21/09/2024 e 27/01/2025 presso gli Uffici della Direzione Urbanistica del Comune di Santa Caterina Villarmosa per richiedere il rilascio della documentazione Urbanistica attestante la regolarità urbanistica del bene

oggetto di procedura senza però riscontrare presso l'Ufficio tecnico del Comune la pratica dell'immobile oggetto dell'accertamento e non ritrovando elementi utili a supporto delle operazioni peritali e dei successivi riscontri.

Il CTU ha sollecitato più volte l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Caterina Villarmosa, oltre che telefonicamente anche de visu il rilascio della documentazione Urbanistica attestante la regolarità urbanistica del bene staggito, ma nonostante i numerosi solleciti, l'Ufficio Tecnico non è stato in grado di fornire nessuna tipologia d'informazioni allo scrivente.

Con pec del 4/10/2024, l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta, ha riscontrato ufficialmente lo scrivente (vedasi allegato n. 11) attestando che: *"In riferimento alla richiesta di cui in oggetto ed a seguito di ricerche effettuate nei registri delle concessioni edilizie rilasciate da questo Ufficio si comunica che risulta in capo al [REDACTED] (precedente proprietario dell'immobile di cui trattasi) una Licenza di Costruzione del 29.01.1973 – variante interna alla licenza 18/M del 1968.*

Tuttavia, non si riesce a rinvenire il fascicolo in archivio, pertanto nelle more di effettuare più approfondite ricerche si riferisce che al momento non è possibile evadere la Sua richiesta.

Sarà cura di questo UTC notificare la SV non appena verrà ritrovata la pratica oggetto della richiesta".

Il CTU in data 1/2/2024 e 8/02/2025 ha richiesto anche all'Ufficio del Genio Civile di Caltanissetta eventuale copia della Licenza Edilizia dell'immobile o nulla osta autorizzativo che potesse avvalorare la legittimità urbanistica dell'immobile staggito (vedasi allegato n. 12), ma anche questo tentativo è stato infruttuoso in quanto il riscontro, al momento verbale attestato da codesto Ufficio è stato che non detiene in archivio le relative licenze o concessioni edilizie degli immobili.

In data 11.3.2025, è stato trasmesso allo scrivente riscontro ufficiale scritto da parte dell'Ufficio Regionale del Genio Civile (vedasi allegato n. 18) nel quale si comunica che *"non risulta alcuna*

documentazione a seguito della ricerca effettuata presso i nostri archivi e altresì si sottolinea che quest'Ufficio non detiene archivio delle licenze o concessioni edilizie rilasciate dai Comuni''.

Per quanto fin qui esposto, essendo comunque stata rilasciata licenza edilizia e successiva variate per l'immobile, in capo al Sig. [REDACTED] (precedente proprietario dell'immobile di cui trattasi)

nel dettaglio, una Licenza di Costruzione del 29.01.1973 – variante interna alla licenza 18/M del 1968, (non si riesce a rinvenire il fascicolo in archivio) ed essendo l'appartamento perfettamente

conforme dal punto di vista catastale come da dichiarazione di protocollo CL0025265 del 28/05/2022 (vedasi planimetria catastale allegato n. 6) e come riscontrato dal CTU nel sopralluogo del

29/11/2024, il tutto rappresentato nella planimetria eseguita dal ctu nell'allegato n. 2, **si può presumere** (in assenza del ritrovamento del fascicolo nell'archivio del Comune di Santa Caterina

Villarmosa) che **il bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico è conforme.**

Tale considerazione è anche suffragata da una nota dell'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Caterina Villarmosa trasmessa allo scrivente il 3/3/2025 nella quale si riportano altre

concessioni edilizie inerenti ad altre unità immobiliari dello stesso fabbricato corredate dagli elaborati grafici di progetto, dai quali si può riscontrare che la consistenza dell'unità

immobiliare di cui trattasi nel presente elaborato sembra congruente con quella visionata dallo scrivente.

In merito all'esistenza del certificato di abitabilità/agibilità lo scrivente non si può esprimere in quanto a tutt'oggi il fascicolo inerente all'immobile staggito non è stato rinvenuto presso

Ufficio Tecnico dell'amministrazione Comunale di Santa Caterina Villarmosa.

15.16.17.18.19) Per il bene pignorato (la quota di proprietà del sig. [REDACTED] è pari ad 1/2) vista la sua conformazione non è ipotizzabile una divisione conveniente in due

unità immobiliari.

L'immobile, conformemente a quanto dichiarato dal signor [REDACTED], risulta essere libero e disabitato da molto tempo, non è mai stato oggetto di contratti di locazione essendo sempre stato occupato dai genitori dell'esecutato ed ultimamente dall'anziana madre del debitore esecutato, ormai deceduta.

Secondo quanto affermato dal debitore esecutato il condominio non è formalmente costituito, le diverse unità abitative facenti parte del complesso condominiale condividono soltanto le spese di illuminazione della scala interna.

Per quanto esposto, molto probabilmente, le modiche cifre degli oneri condominiali saranno suddivise tra i singoli residenti delle diverse unità abitative.

Alla luce di quanto esposto e quanto riscontrato nei vari uffici si può asserire che l'immobile è privo di vincoli o oneri di natura condominiale (a parte quanto sopra indicato), così come di vincoli artistici o storici.

20) L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Dlgs. 4/6/2013 n. 63.

Lo scrivente ha provveduto a redigere attestato di prestazione energetica dell'immobile e gli eventuali interventi possibili per migliorare le prestazioni energetiche dell'immobile.

Al fine di fornire informazioni dettagliate sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, caratterizzabile nel dettaglio, solo a seguito di accurate indagini e calcolazioni, lo scrivente ritiene che lo stesso, in ragione delle caratteristiche sintetiche rilevate e relative agli infissi, alle murature, agli intonaci, agli impianti ed al rapporto tra superficie esposta e volume, **è da collocarsi nella classe "G"** (vedasi allegato n. 13 redazione APE).

L'attuale normativa, prevede che una copia del libretto d'impianto debba essere allegato all'attestato di prestazione energetica al momento della trasmissione al sistema informativo Ape - Sicilia (ENEA). Nella fattispecie, essendo la caldaia dell'appartamento obsoleta, ed in

disuso da parecchi anni, lo scrivente ha redatto l'APE allegando dichiarazione d'impianto non funzionante e non collegata alla rete di distribuzione dell'energia o comunque privo di approvvigionamento.

Per adeguare l'impianto alle normative vigenti è necessario collocare una nuova caldaia a condensazione, collegata alla rete di distribuzione dell'energia il cui costo è pari ad € 1.300,00 – 1.500,00. Nella valutazione complessiva dell'immobile, come costo a detrarre, lo scrivente prenderà in considerazione l'incidenza maggiore (€ 1.500,00).

21) Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si è scelto l'aspetto economico del valore di mercato ed il metodo estimativo sintetico comparativo.

Detto aspetto individua il più probabile valore che avrebbe il bene in una libera contrattazione e presuppone, per la sua corretta applicabilità, che sussista un volume di scambi di beni simili a quello oggetto di stima.

Il volume di scambi è garanzia di maggiore precisione dell'operazione estimativa in quanto, maggiori sono i dati a disposizione del perito, minore è la possibilità che la sua soggettività influenzi l'operazione estimativa.

Per immobili di caratteristiche simili a quelli oggetto di stima e precisamente appartamenti, di buone caratteristiche distributive, in buono stato d'uso e ubicati nella medesima zona, dotati di opere di urbanizzazione e servizi, si sono riscontrati i sottoelencati intervalli di valori di scambio per mq di superficie lorda:

- **Appartamento: 300,00 – 480,00 €/mq**

Considerate le sopra descritte caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter collocare il valore di mercato unitario nella fascia media alta degli intervalli di valori rilevato, confortato dai rilevamenti dell'O.V.I.



dell’Agenzia del Territorio con riferimento alla zona B1/Semi Centrale, aggiornati al 1° semestre dell’anno 2024, si ha:

- **Appartamento: 350,00 – 500,00 €/mq**

Per quanto attiene il parametro tecnico di riferimento, ovvero la superficie commerciale, la stessa è stimata in mq 196,00, il valore di mercato lo si assume pari ad 450,00 €/mq

Moltiplicando i valori unitari stimati per la superficie commerciale si giunge quindi al più probabile valore di mercato dell’immobile:



- $196,00 \text{ €/mq} \times 450,00 \text{ mq} = \text{€ } 88.200,00$

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: CALTANISSETTA

Comuni: S. CATERINA VILLARMOSE

Fascia/zona: Centroville/Vill. XX SETTEMBRE, Vill. PALERMO, Vill. PROVINCIALE, Vill. S. PIRO/VILL. S. PIRO

Codice di zona: 01

Microzona catastale n. 1

Tipologie prevalenti: Abitazioni di tipo economica

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	350	500	L	1,1	1,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	260	350	L	1	1,4	L
Box	NORMALE	270	380	L	0,9	1,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie trattata ovvero Lorda (L)
- Il valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato e di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autotimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.



Per considerazioni analoghe il valore del box ubicato in via Papa Pio XII di mq 15,00 (vedasi allegato n. 14) a servizio dell'immobile assumendo un **valore di mercato pari ad 250,00 €/mq** è pari ad

- $15,00 \text{ mq} \times 250,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.750,00$

22.23) Sull'immobile non gravano spese condominiali non pagate negli ultimi anni e non sono state deliberate delle spese straordinarie o procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Sull'immobile, come già espresso precedentemente, non grava nessun contratto di locazione.

➤ **PARTE TERZA: Conclusioni**

Si risponde in sintesi come appresso riportato al mandato ricevuto.

Il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato di proprietà del [REDACTED] [REDACTED] considerato lo stato di fatto in cui è stato rilevato al momento del sopralluogo effettuato risulta dal seguente prospetto riepilogativo:

Valutazione dell'appartamento 88.200,000 € +

Valutazione box 3.750,000 € -

Spese per adeguamento impianto termico 1.500,00 €

TOTALE 90.450,00 €

Valore finale di stima €: 90.450,00 €

L'immobile oggetto di procedura risulta di proprietà del [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2, mentre la restante quota

➤ **PARTE QUARTA: Allegati**

Il sottoscritto C.T.U., così come disposto dalla S.V.I., ha trasmesso entro i termini prestabiliti, copia del proprio elaborato peritale al creditore procedente ed al debitore anche se non costituito rispettivamente tramite pec e raccomandata a.r n. 20078350483 – 4 del 6/03/2025 (vedasi allegato n. 17).

Lo scrivente, con quanto fin qui esposto, conclude la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio che si compone di 33 pagine dattiloscritte, n. 18 allegati, n. 40 fotografie e dell'elaborato peritale ai fini della pubblicazione, ritenendo di aver assolto il mandato ricevuto, avendo rispettato tutte le procedure del caso.

Rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, il sottoscritto CTU, ringraziando per la fiducia a lui accordata, consegna la presente in Cancelleria. Allega alla presente la documentazione eseguita e raccolta per l'espletamento dell'incarico, includendo:

- Allegato n° 1: Verbali di sopralluogo;
- Allegato n° 2: Planimetrie immobili redatte dal CTU;
- Allegato n° 3: Rilievo fotografico;
- Allegato n° 4: Atto di pignoramento
- Allegato n° 5: Certificazione notarile;



- Allegato n°13: Concessione Edilizia n. 25/95;
- Allegato n°14: Variante Concessione Edilizia n. 7/99;
- Allegato n°15: Trasmissione documenti richiesta abitabilità;
- Allegato n°16: Redazione APE;
- Allegato n°17: Richiesta pec certificato di abitabilità/agibilità;
- Allegato n°18: Copia trasmissione elaborato peritale alle parti;
- Allegato n°19: Riscontro certificato agibilità comune di Sommatino;
- Allegato n° 20: Spese sostenute;

Caltanissetta, 6/02/2026

I.C.T.U.
Ing. Nicola Antonio Bello

