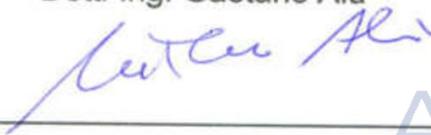


 <b>TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTANISSETTA</b>	
<b>Oggetto:</b> Procedimento iscritto al n° di R.G. 2/2021 [REDACTED]	
<b>Elaborato:</b> Relazione di consulenza	
<b>Allegato:</b>	
San Cataldo	<b>Data:</b> Marzo 2022
Studio Professionale di Ingegneria Dott. Ing. Gaetano Alù Via Trieste, 90 - 93017 San Cataldo (CL) email: alugaetano@alice.it - tel e fax: 0934.545857	
Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Gaetano Alù 	



Firmato Da: ALU' GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 493fcd58dbb926166684cd9b2aa410



## Tribunale Ordinario di Caltanissetta

Illustrissimo Signor Giudice Dott.ssa Ester Rita Difrancesco

Oggetto: Procedimento iscritto al n° di R. G. 2/ 2021 "S [REDACTED]

Decreto di nomina del 21 Giugno 2021 - Giuramento del 23 Giugno 2021

<b>INDICE</b>	<b>pag.</b>	<b>1</b>
<b>PREMESSA</b>	<b>pag.</b>	<b>2</b>
<b>GENERALITA'</b>	<b>pag.</b>	<b>2</b>
Elenco quesiti posti dal Signor Giudice	pag.	2
Elenco degli immobili in interesse	pag.	7
Descrizione sintetica relativa all'ubicazione degli immobili in interesse	pag.	8
<b>CAPITOLO 1 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA</b>	<b>pag.</b>	<b>9</b>
Cronologia delle attività svolte	pag.	9
Elaborati richiesti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Servizi Catastali di Caltanissetta - Visure catastali e planimetrie catastali	pag. 1	10
Richiesta autorizzazione collaboratore ausiliario	pag.	10
Lettere inviate alle parti per concorrere le date del sopralluogo	pag.	10
Certificazioni di destinazione urbanistica	pag.	12
Proroga - Nuovi termini di consegna della relazione di consulenza	pag.	12
Elaborati richiesti alle Aree Urbanistica e Lavori Pubblici del Comune di Caltanissetta	pag.	12
Elaborati richiesti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Servizi Catastali di Caltanissetta - Copie dei contratti registrati degli immobili in affitto	pag.	14
Sopralluoghi	pag.	14
<b>CAPITOLO 2 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL SIGNOR GIUDICE</b>	<b>pag.</b>	<b>15</b>
<b>CAPITOLO 3 - CONCLUSIONI</b>	<b>pag.</b>	<b>31</b>

Firmato Da: ALU' GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 493fcd56cd0bb926166684cd9b2aa410

Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90  
 cell 328.6243872 e-mail alugaetano@alice.it  
 P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**PREMESSA**

Con Decreto di nomina del 21 Giugno 2021 la S.V.I. ha incaricato il sottoscritto Dott. Ing. Gaetano Alù, titolare dello studio professionale di ingegneria con sede in San Cataldo, Via Trieste, 90 e iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n° 383 e all'Albo dei Consulenti di questo Tribunale, di redigere la relazione di consulenza relativa al procedimento iscritto al n° di R.G. 2/2021 promosso dalla

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
GENERALITA'

Il sottoscritto CTU ha accettato l'incarico ed ha effettuato il giuramento in data 23 Giugno 2021 tramite la piattaforma Procedure.it.

Al sottoscritto Consulente è stato chiesto di depositare il proprio elaborato peritale almeno 30 (*trenta*) giorni prima dell'udienza fissata per giorno 03 Novembre 2021, assegnando alle parti un termine non superiore a 15 (*quindici*) giorni prima della predetta udienza per far pervenire al sottoscritto CTU note contenenti osservazioni sull'elaborato di consulenza ed al sottoscritto CTU di depositare almeno sette giorni prima dell'udienza il proprio elaborato peritale.

**Elenco dei quesiti posti dal Signor Giudice**

Al sottoscritto CTU si chiede di fornire le risposte ai seguenti quesiti:

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

Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90  
cell 328.6243872 e-mail alugaetano@alice.it  
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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 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 (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
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

3

Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90  
cell 328.6243872 e-mail alugaetano@alice.it  
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrente;

10. segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
11. precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
12. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
13. indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
14. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della Legge 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;

Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90  
cell 328.6243872 e-mail alugaetano@alice.it  
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



15. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
16. dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n° 1078;
17. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n° 59, convertito in Legge 18 maggio 1978, n° 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
18. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
19. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero

Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90  
cell 328.6243872 e-mail alugaetano@alice.it  
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censo, livello o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

21. determini il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indichi espressamente e compiutamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

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

Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90  
cell 328.6243872 e-mail [alugaetano@alice.it](mailto:alugaetano@alice.it)  
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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 almeno sette giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata 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 documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero <sup>7</sup>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).

#### **Elenco degli immobili in interesse**

Si riporta di seguito l'elenco degli immobili da stimare con l'identificazione catastale. Questo elenco è stato riscontrato nel fascicolo del procedimento, nelle visure catastali effettuate dal sottoscritto CTU nelle date 16 Agosto 2021 e 09 Novembre 2021 (*le visure del 09 Novembre sono storiche per immobile*) e nel verbale di pignoramento immobili ritirato dal sottoscritto CTU all'Agenzia delle Entrate in data 20 Agosto 2021. "*Verbale di pignoramento - nota di trascrizione - registro generale n° 1172 e registro particolare n° 1000*" (Cfr. All. n° 05 *Visure catastali e immobiliari*).

Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90  
cell 328.6243872 e-mail alugaetano@alice.it  
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



1. Abitazione del tipo civile, foglio n° 117, part. n° 830 sub 41, piano S1 edificio B, categoria A/2, classe 1, 4 vani, superficie catastale di 54 mq, Via Sandro Pertini, 1 del comune di Caltanissetta;
2. Abitazione del tipo civile, foglio n° 122, part. n° 394 sub 12, piano terzo, interno 7, scala A, categoria A/2, classe 2, 5 vani, superficie catastale di 75 mq e di 73 mq escluso le aree scoperte, Via Niscemi, 167 del comune di Caltanissetta;
3. Abitazione del tipo economico, foglio n° 122, part. n° 394 sub 21, piano terzo, interno 5, scala B categoria A/3, classe 2, 4 vani, superficie catastale di 69 mq e di 66 mq escluso le aree scoperte, Via Niscemi, 165 del comune di Caltanissetta

*(Cfr. All. n° 05 - Visure catastali e Verbale di Pignoramento).*

#### **Descrizione sintetica relativa all'ubicazione degli immobili in interesse**

Il sottoscritto CTU, a seguito dello studio dei fascicoli, delle ricerche effettuate all'Area Tecnica del Comune di Caltanissetta e ai sopralluoghi effettuati, inizialmente, alle sole parti esterne dei fabbricati dove risiedono gli immobili in interesse e successivamente al sopralluogo effettuato, con l'ausilio del Custode Giudiziario, anche alle parti interne degli immobili, ubicati in Via Sandro Pertini, 1, in Via Niscemi, 165 e in Via Niscemi, 167 a Caltanissetta ha constatato che:

8

- L'appartamento di Via Sandro Pertini, 1 del comune di Caltanissetta si trova al piano terra del fabbricato che attualmente si presenta in buono stato di conservazione. La zona è frequentata anche da un punto di vista commerciale e nelle immediate vicinanze vi sono altri fabbricati di epoca relativamente recente;
- L'appartamento di Via Niscemi, 165 del comune di Caltanissetta appartiene al terzo piano del fabbricato il quale si presenta in buono stato di conservazione. La zona è frequentata anche da un punto di vista commerciale e nelle immediate vicinanze vi sono altri fabbricati di epoca relativamente recente;
- L'appartamento di Via Niscemi, 167 del comune di Caltanissetta appartiene al terzo piano del fabbricato il quale si presenta in buono stato di conservazione. La zona è frequentata anche da un punto di vista commerciale e nelle immediate vicinanze vi sono altri fabbricati di epoca relativamente recente *(Cfr. All. n° 02-13).*

I due appartamenti di via Niscemi anche se appartengono a fabbricati diversi con scale interne diverse, sono confinanti in quanto i due fabbricati sono adiacenti *(Cfr. All. n° 02-12).*

Il sottoscritto CTU, fa presente che dalla consultazione delle visure catastali e delle planimetrie catastali, si evince che:

Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90  
cell 328.6243872 e-mail alugaetano@alice.it  
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- l'immobile di Via Sandro Pertini, 1 ubicato al piano seminterrato del fabbricato, ha una superficie catastale di mq 54,00 ed è costituito da due vani, una cucina un W.C., un ripostiglio e un disimpegno;
- l'immobile di Via Niscemi, 167 ubicato al terzo piano del fabbricato, ha una superficie catastale complessiva di mq 75,00 ed è costituito da tre vani, una cucina, un bagno, un doppio servizio e un piccolo disimpegno. Nell'appartamento vi sono due balconi;
- l'immobile di Via Niscemi, 165 ubicato al terzo piano del fabbricato, ha una superficie catastale complessiva di mq 69,00 ed è costituito da due vani, una cucina, un bagno, un doppio servizio e una disimpegno. Nell'appartamento vi sono due balconi (Cfr. All. n° 05 Visure catastali).



## CAPITOLO 1 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

### Cronologia delle attività svolte

Si descrivono di seguito, cronologicamente, le operazioni di consulenza svolte dal sottoscritto CTU:

- in data 23 Giugno 2021 ha dato inizio alle operazioni peritali e allo studio del fascicolo;
- in data 16 Agosto 2021, dalla propria postazione dello studio, tramite l'applicativo 9 SISTER, ha effettuato alcune visure catastali;
- in data 17 Agosto 2021 ha chiesto al Signor Giudice di essere autorizzato ad incaricare un collaboratore ausiliario e in data 10 Settembre 2021 il Signor Giudice ha autorizzato il sottoscritto CTU a nominare un collaboratore ausiliario.
- in data 17 Agosto 2021, ha chiesto, all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali di Caltanissetta, le copie delle planimetrie catastali;
- nelle date 18 Agosto 2021, 03 Novembre 2021, 04 Dicembre 2021 e 22 Dicembre 2021, ha inviato sei lettere alla parti interessate per concordare il sopralluogo;
- in data 20 Agosto 2021 presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali di Caltanissetta ha richiesto delle visure catastali relative al ritiro delle planimetrie catastali in interesse e al ritiro di alcune ispezioni ipotecarie;
- in data 25 Agosto 2021 con PEC ha chiesto alla Direzione Urbanistica e Direzione Lavori pubblici del Comune di Caltanissetta le planimetrie degli immobili e le notizie sulla conformità urbanistica degli immobili in interesse;
- in data 30 Agosto 2021 con PEC ha chiesto alla Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta i certificati di destinazione urbanistica degli immobili in interesse;

Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90  
cell 328.6243872 e-mail alugaetano@alice.it  
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X



- in data 06 Settembre 2021 con PEC ha chiesto alla Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta i certificati di destinazione urbanistica degli immobili in interesse;
- in data 11 Ottobre 2021 ha chiesto una proroga dei termini di giorni 90 (*novanta*) per la presentazione degli elaborati peritali e in data 15 Ottobre 2021 il Signor Giudice ha concesso la proroga richiesta;
- in data 09 Novembre 2021 dalla propria postazione dello studio, tramite l'applicativo SISTER, ha effettuato delle visure catastali storiche;
- nelle date 08 e 22 Novembre 2021, 06 Dicembre 2021 e 17 Gennaio 2022, previo appuntamento, ha effettuato con il funzionario tecnico della Direzione Lavori Pubblici del Comune di Caltanissetta, delle visure finalizzate alla ricerca delle copie dei documenti edili e urbanistici utili a fornire le risposte ai quesiti posti dal Signor Giudice;
- nelle date 04 Dicembre 2021, 29 Dicembre 2021 ha chiesto per PEC alla Agenzia delle Entrate di Caltanissetta le copie di eventuali contratti di affitto dei locali in interesse;
- in data 05 Gennaio 2022 ha chiesto per email alla Agenzia delle Entrate di Caltanissetta le copie di eventuali contratti di affitto dei locali in interesse.

**Si descrivono, di seguito, nel dettaglio, le operazioni di consulenza svolte:**

10

#### **Elaborati richiesti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Servizi Catastali di Caltanissetta - Visure catastali e planimetrie catastali**

Il sottoscritto C.T.U., al fine di fornire le risposte ai quesiti posti dal Signor Giudice, in data 17 Agosto 2021, ha inviato una PEC all'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta Ufficio Provinciale Servizi Catastali di Caltanissetta per richiedere le planimetrie catastali.

Successivamente il sottoscritto CTU in data 20 Ottobre 2021, si è recato presso gli Uffici della Agenzia delle Entrate Servizi Catastali ed ha ritirato le planimetrie catastali richieste con la PEC del 17 Agosto 2021 (Cfr. All. n° 06-08).

#### **Richiesta autorizzazione collaboratore ausiliario**

Il sottoscritto CTU in data 17 Agosto 2021 ha chiesto al Signor Giudice di essere autorizzato ad incaricare un collaboratore ausiliario.

In data 10 Settembre 2021, il Signor Giudice ha autorizzato il sottoscritto CTU a nominare un collaboratore ausiliario.

Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90  
cell 328.6243872 e-mail alugaetano@alice.it  
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Lettere inviate alle parti per concordare la data per il sopralluogo**

Il sottoscritto CTU, al fine di concordare con le parti interessate i sopralluoghi sugli immobili in interesse ha inviato le seguenti lettere raccomandate con ricevute di ritorno:

- in data 18 Agosto 2021 ha inviato una lettera raccomanda con ricevuta di ritorno ai [REDACTED] per organizzare, nella comune disponibilità, il sopralluogo sui luoghi in interesse e in data 16 Settembre 2021 la lettera è ritornata al sottoscritto mittente in quanto non è stata ricevuta dal destinatario;
- in data 03 Novembre 2021 ha inviato due lettere raccomandate con ricevute di ritorno ai s [REDACTED] per organizzare, nella comune disponibilità, il sopralluogo sui luoghi in interesse e in data 10 Novembre 2021 le due lettere sono ritornate al sottoscritto mittente in quanto non sono state ricevute dai destinatari;
- in data 04 Dicembre 2021 ha inviato due lettere raccomandate con ricevute di ritorno alla S [REDACTED] a Caltanissetta per organizzare, nella comune disponibilità, il sopralluogo sui luoghi in interesse e in data 17 Dicembre 2021 le due lettere sono ritornate al sottoscritto mittente in quanto non è sono state ricevute dalla destinataria.
- in data 22 Dicembre 2021 ha inviato una lettera raccomandata con ricevute di ritorno al [REDACTED] per organizzare, nella comune disponibilità, il sopralluogo sui luoghi in interesse.

Per questa ultima lettera il sottoscritto CTU in data 17 Febbraio 2022 ha ricevuto l'avviso di ricevuta di ritorno (Cfr. All. n° 03-03/bis Lettere inviate alle parti per concordare la data dei sopralluoghi).

Si fa presente che le lettere per concordare la data per effettuare i sopralluoghi sono state inviate oltre a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] come risulta negli atti del fascicolo del procedimento.

Inoltre, si fa presente che le lettere per concordare la data per i sopralluoghi, sono state inviate an [REDACTED] in quanto risultano comproprietari degli immobili in interesse, così come si evince dalle visure catastali effettuate dal sottoscritto.

Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90  
cell 328.6243872 e-mail alugaetano@alice.it  
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

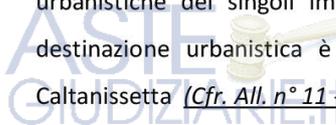


Inoltre, le lettere, sono state inviate, anche a [REDACTED] così come riporta la nota di deposito del 14 Ottobre 2021 dell' Avv. Nicola Cappellazzo. Tale nota è stata inviata, dall'Avv. Nicola Cappellazzo, anche al sottoscritto CTU con email del 14 Ottobre 2021 (Cfr. All. n° 03-05).



#### **Certificazioni di destinazione Urbanistica**

In data 11 Novembre 2021 il Funzionario Tecnico dell'Area Urbanistica del Comune di Caltanissetta ha inviato per PEC al sottoscritto CTU le certificazioni di destinazione urbanistiche dei singoli immobili. Il sottoscritto CTU fa presente che il certificato di destinazione urbanistica è stato redatto dalla Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta (Cfr. All. n° 11 - Certificazioni di destinazione urbanista dei singoli immobili).



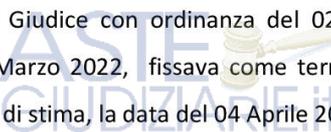
#### **Proroga - Nuovi termini di consegna della relazione di consulenza**

Il sottoscritto CTU in data 11 Ottobre 2021 chiedeva al Signor Giudice del Tribunale di Caltanissetta una proroga di giorni 90 (*novanta*).

Successivamente in data 15 Ottobre 2021, il Signor Giudice in risposta alla richiesta dei nuovi termini presentata dal sottoscritto CTU, ha concesso una proroga di giorni 90 (*novanta*) a far data dal 31 Ottobre 2021 per il deposito della perizia di stima e la trasmissione della stessa alle parti (Cfr. All. n° 04 Richiesta di proroga - nuovi termini di consegna dell'elaborato peritale).

12

Successivamente il Signor Giudice con ordinanza del 02 Marzo 2022, inviata al sottoscritto CTU con PEC del 02 Marzo 2022, fissava come termine per il deposito e la trasmissione alle parti della perizia di stima, la data del 04 Aprile 2022.



#### **Elaborati richiesti alle Aree Urbanistica e Lavori Pubblici del Comune di Caltanissetta**

Il sottoscritto C.T.U., al fine di fornire le risposte ai quesiti posti dal Signor Giudice ha scritto alla Direzione Urbanistica e alla Direzione dei Lavori Pubblici del Comune di Caltanissetta.

Precisamente in data 25 Agosto 2021, ha inviato una PEC alla Direzione Urbanistica e Direzione Lavori Pubblici del Comune di Caltanissetta con la quale chiedeva relativamente agli immobili, in interesse di seguito elencati e intestati a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] (Cfr. All. n° 05 Visure catastali e immobiliari).



Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90  
cell 328.6243872 e-mail alugaetano@alice.it  
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X



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, se per gli abusi commessi è stata presentata istanza di condono e se risultano sanabili.

Successivamente in data 30 Agosto 2021, ha inviato una PEC alla Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta con la quale chiedeva, le certificazioni di destinazione urbanistica, relativamente agli immobili, in interesse di seguito elencati e intestati a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

In data 04 Novembre 2021, il sottoscritto CTU, a seguito di una conversazione telefonica avuta con il funzionario tecnico dell'Area Urbanistica del Comune di Caltanissetta, in data 05 Novembre 2021 ha inviato i pagamenti effettuati dal sottoscritto CTU a favore del Comune di Caltanissetta relativi agli oneri tecnici e di segreteria per il rilascio delle certificazioni di destinazione urbanistica.

Il sottoscritto CTU, previo appuntamenti concordati con il funzionario tecnico dell'Area Lavori Pubblici del Comune di Caltanissetta, ha effettuato quattro incontri presso gli Uffici comunali nelle date 08 Novembre 2021; 22 Novembre 2021; 06 Dicembre 2021 e 17 Gennaio 2022 *(Cfr. All. n° 07 - corrispondenza con le aree lavori pubblici e Urbanistica del Comune di Caltanissetta)*.

Nel corso degli incontri sono state trovati i seguenti documenti e elaborati che si elencano:

**Immobile Via Sandro Pertini, 1 a Caltanissetta**

- Elaborati di progetto del fabbricato: Relazione, - Architettonico: pianta del piano seminterrato e prospetti,
- Certificato di concessione edilizia rilasciata il del 19 Aprile 1990 n° 48599;
- Certificato di concessione edilizia in variante rilasciata il 28 Gennaio 1994 n° 9462;
- Perizia giurata utile al rilascio del certificato di abitabilità/agibilità per via Sandro Pertini, 1/A del 09 Gennaio 2015;

Non è stato trovato nel fascicolo del comune di Caltanissetta il certificato di abitabilità/agibilità relativo all'immobile in interesse sito al piano seminterrato del fabbricato di Via Pertini,1.

**Immobili in Via Niscemi, 165 e in Via Niscemi, 167 a Caltanissetta**

- Elaborati di progetto del fabbricato - Architettonico:

Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90  
cell 328.6243872 e-mail alugaetano@alice.it  
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Pianta tavola n° 6 del 18 Ottobre 1988; Sezioni tavola n° 6 del 25 Novembre 1988;  
prospetti tavola n° 7 del 25 Novembre 1988

- Certificato della Concessione edilizia rilasciato in data 04 Giugno 1987 n° 34345;
- Certificato della Concessione edilizia in variante, rilasciato in data 29 Dicembre 1988 n° 34628;
- Nulla Osta del Genio Civile del 25 e 30 Giugno 1987;
- Certificato di agibilità collettivo del 25 Gennaio 1989 *(Cfr. All. n° 07-12)*.

Non sono state trovate domande di concessioni edilizie in sanatoria.

#### **Elaborati richiesti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Servizi Catastali di Caltanissetta - Copie dei contratti registrati degli immobili in affitto**

Il sottoscritto CTU, nelle date 04 Dicembre 2021 e 29 Dicembre 2021, ha inviato due PEC all'Agenzia delle Entrate, per richiedere l' eventuale esistenza di contratti di affitto relativamente agli immobili in interesse.

Successivamente in data 05 Gennaio 2022, il sottoscritto CTU ha inviato una terza email all'Agenzia delle Entrate per sollecitare ulteriormente la risposta alla richiesta effettuata.

Successivamente, in data 12 Gennaio 2022, il sottoscritto CTU, ha ricevuto una PEC 14 dall'Agenzia delle Entrate con allegati alcuni dati relativi ai contratti registrati.

Nella lettera allegata alla PEC, l'Agenzia delle Entrate ha comunicato al sottoscritto CTU, che: *...“ i contratti non sono stati registrati a Caltanissetta per cui non è stato possibile verificare se gli stessi abbiano ad oggetto gli immobili in interesse, in tutti i casi dalle interrogazioni effettuate è emerso che tutti i contratti risultano scaduti e non più in essere alla data della Sua richiesta”.....*

Pertanto dai documenti ricevuti si evince che i contratti ricevuti risultano scaduti *(Cfr. All. n° 16)*.

#### **Sopralluoghi**

Il sottoscritto CTU, fa presente che, inizialmente, non è stato possibile effettuare i sopralluoghi, nonostante le numerose lettere inviate alle parti interessate per concordare le date dei sopralluoghi.

Pertanto, il sottoscritto CTU, si è recato in Via Pertini, 1 e in Via Niscemi, 165 e in Via Niscemi, 167 a Caltanissetta ed ha effettuato dei sopralluoghi verificando soltanto le parti esterne degli immobili in interesse.

Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90  
cell 328.6243872 e-mail alugaetano@alice.it  
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Successivamente il sottoscritto CTU e il Custode Giudiziario per la procedura in interesse, hanno concordato la data di Sabato 12 Marzo 2022 per effettuare il sopralluogo all'interno degli immobili in interesse.

In data 08 Marzo 2022, il ██████████ (Custode Giudiziario) ha inviato una PEC al sottoscritto CTU per confermare la data concordata di Sabato 12 Marzo 2022 a partire dalle ore 9,00 per effettuare i sopralluoghi all'interno degli immobili in interesse.

Pertanto la valutazione degli immobili in interesse si è potuta effettuare tenendo conto dello stato di conservazione della struttura, dei prospetti esterni dei fabbricati e dello stato di conservazione delle parti interne degli immobili (Cfr. All. n° 01-01/bis-02 e 02/bis documentazione fotografica).

## CAPITOLO 2 - RISPOSTE AI QUESITI DEL SIGNOR GIUDICE

**1° Quesito** - 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.

**Risposta al Quesito n° 1** - Da una verifica effettuata dal sottoscritto C.T.U. ai documenti presenti agli atti, risulta la completezza della documentazione.

**2° Quesito** - 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.

**Risposta al Quesito n° 2** - Il sottoscritto C.T.U. a seguito delle visure catastali e immobiliari effettuate in data 16 Agosto 2021 e 09 Novembre 2021 dalla propria postazione professionale, tramite l'applicativo "SISTER", e in data 20 Agosto 2021 presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, fa presente che i dati catastali identificativi degli immobili sono conformi con i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, pertanto risultano idonei ai fini della esatta identificazione degli immobili. Si riportano di seguito i dati che identificano gli immobili, riportati nelle visure catastali aggiornate, effettuate dal sottoscritto CTU che coincidono con i dati indicati nel verbale di pignoramento:

- Abitazione del tipo civile, foglio n° 117, part. n° 830 sub 41, piano S1 edificio B, categoria A/2, classe 1, - 4 vani, superficie catastale di 54 mq, Via Sandro Pertini, 1 del comune di Caltanissetta;

Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90  
cell 328.6243872 e-mail alugaetano@alice.it  
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

15

Firmato Da: ALU' GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 493fcd56cd0bb926166684cd9b2aa410



- Abitazione del tipo civile, foglio n° 122, part. n° 394 sub 12, piano terzo, interno 7, scala A, categoria A/2, classe 2, 5 vani, superficie catastale di 75 mq, Via Niscemi, 167 del comune di Caltanissetta;
- Abitazione del tipo economico, foglio n° 122, part. n° 394 sub 21, piano terzo, interno 5, scala B categoria A/3, classe 2, 4 vani, superficie catastale di 69 mq e di 66 mq, escluso le aree scoperte, Via Niscemi, 165 del comune di Caltanissetta.

Nelle visure catastali, sopra riportati, viene indicato che [REDACTED] sono proprietari per 1/12 e [REDACTED] e proprietaria per 10/12.

Si fa notare che nella visura catastale del 16 Agosto 2021, l'appartamento di Via Sandro Pertini, 1 a Caltanissetta, viene indicato al piano S1, ma in realtà si può considerare al piano terra (Cfr.All.n°02-02/bis- 05-06-13 Visure e planimetrie catastali, Verbale di Pignoramento).

**3° Quesito** - 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.

**Risposta al Quesito n° 3** - Il sottoscritto C.T.U. a seguito delle visure catastali e immobiliari effettuate in data 20 Agosto 2021 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Caltanissetta Ufficio Provinciale del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare e nelle date 16 Agosto 2021, 9 Novembre 2021 e 14 Dicembre 2021 dalla propria postazione professionale tramite l'applicativo "SISTER", riporta di seguito per i beni indicati nelle visure catastali e nel verbale di pignoramento, i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza.

#### Identificazione degli immobili interesse

1. Immobile distinto in catasto al foglio n° 122 particella n° 394 subalterno n° 12 intestato ai Signori: [REDACTED];

Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90  
cell 328.6243872 e-mail alugaetano@alice.it  
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



2. Immobile distinto in catasto al foglio n° 122 particella n° 394 subalterno n° 21 ed intestato ai Signori: [REDACTED]  
[REDACTED]
3. Immobile distinto in catasto al foglio n° 117 particella n° 830 subalterno n° 41 ed intestato ai Signori: [REDACTED]  
[REDACTED]

**Elenco Trascrizioni e iscrizioni contro e a favore**

1. Trascrizione a favore della [REDACTED], del 16 Maggio 2011 Registro Particolare n° 4596 Registro Generale 5803; pubblico ufficiale Piglione Francesco repertorio 67091/38799 del 06/04/2011 - Atto tra vivi - compravendita;
2. Trascrizione a favore di [REDACTED] del 17 Febbraio 2017 Registro Particolare n° 1404 Registro Generale 1614; pubblico ufficiale Piglione Francesco repertorio 79569/47616 del 06/02/2017. - Atto tra vivi mutamento di denominazione o ragione sociale;
3. Iscrizione ipotecaria contro [REDACTED] del 06 Dicembre 2018 Registro Particolare n° 1071 Registro Generale 11349  
Pubblico ufficiale Tribunale di Torino repertorio 9554 del 20/10/2017;  
Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo  
Annotazione n° 731 del 18/10/2019 - *(Cessione dell'ipoteca)*;
4. Trascrizione contro [REDACTED] del 05 Febbraio 2021 Registro Particolare n° 1000 Registro Generale 1172; pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Caltanissetta repertorio 901 del 07/01/2021;  
Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili *[Cfr. All. n° 05-06-08]*.

17

**Quesito n°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).

**Risposta al Quesito n° 4** - Il sottoscritto CTU, a seguito della consultazioni dei documenti presenti negli atti del fascicolo e dall'esame delle visure immobiliari effettuate in data 14 Dicembre 2021, riporta di seguito per i beni in interesse l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni rilevate (*ipoteche e pignoramenti*):

- Annotazione del 15 Gennaio 2001 Registro Particolare n° 7 e Registro Generale 391; pubblico ufficiale Romano Salvatore repertorio 189644 del 30/10/2000. - Annotazione a iscrizione restrizione di beni; formalità di riferimento: Iscrizione n° 491 del 1991;

Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90  
cell 328.6243872 e-mail alugaetano@alice.it  
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- Trascrizione del 16 Maggio 2001 Registro Particolare n° 4596 Registro Generale 5803; pubblico ufficiale [REDACTED] co repertorio 67091/38799 del 06/04/2011. - Atto tra vivi - compravendita;
- Trascrizione del 17 Febbraio 2017 Registro Particolare n° 1404 Registro Generale 1614; pubblico ufficiale [REDACTED] o repertorio 79569/47616 del 06/02/2017 - Atto tra vivi - mutamento di denominazione o ragione sociale.
- Iscrizione del 06 Dicembre 2018 Registro Particolare n° 1071 Registro Generale 11349 Pubblico ufficiale Tribunale di Torino repertorio 9554 del 20/10/2017. - Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Annotazione n° 731 del 18/10/2019 (*Cessione dell'ipoteca*);
- Trascrizione del 05 Febbraio 2021 Registro Particolare n° 1000 Registro Generale 1172, pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Caltanissetta repertorio 901 del 07/01/2021 Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili.
- Trascrizione del 29 Aprile 2021 Registro Particolare n° 3643 Registro Generale 4254 pubblico ufficiale: [REDACTED] - Repertorio 67091/38799 del 06/04/2011 Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità (*Cfr. All. n° 05*).

**5° Quesito** - 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.

**Risposta al Quesito n° 5** - Il sottoscritto C.T.U. al fine di identificare i beni immobili di cui in oggetto, ha ritenuto di consultare le visure catastali ed immobiliari effettuate all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Caltanissetta nelle date 18 e 20 Agosto 2021, 09 Novembre 2021 e successivamente in data 14 Dicembre 2021 con le quali ha identificato i beni che si riportano di seguito, oggetto della presente consulenza. Immobile distinto in catasto al foglio n° 122 particella n° 394 subalterno n° 12 intestato ai Signori: [REDACTED]

- Immobile distinto in catasto al foglio n° 122 particella n° 394 subalterno n° 21 ed intestato ai Signori: [REDACTED]
- Immobile distinto in catasto al foglio n° 117 particella n° 830 subalterno n° 41 ed intestato ai Signori: [REDACTED] (*Cfr. All. n° 05*).

Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90  
cell 328.6243872 e-mail alugaetano@alice.it  
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X



**6° Quesito** - 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).

**Risposta al Quesito n° 6** - Il sottoscritto CTU, in data 20 Dicembre 2021, ha inviato, per email, al Comune di Caltanissetta la richiesta del certificato di matrimonio o di stato libero [REDACTED]. In data 21 Dicembre 2021 gli Uffici demografici del Comune di Caltanissetta hanno inviato, per email, al sottoscritto CTU la seguente comunicazione *...dalle ricerche effettuate nei registri di matrimonio di questo stato civile non ci sono atti relativi a [REDACTED] risulta iscritto a questa A.P.R. "... (Cfr. All. n° 14).*

Dalla consultazione dei documenti presenti negli atti del fascicolo, si evince che l'esecutato è un imprenditore ed è stato amministratore di [REDACTED]. Pertanto, il sottoscritto CTU, in data 21 Dicembre 2021 ha inviato una PEC alla Camera di commercio di Caltanissetta per richiedere una visura camerale. In data 22 Dicembre 2021 il funzionario della Camera di commercio di Caltanissetta ha chiesto, per telefono e per email, al sottoscritto CTU il pagamento dei diritti. In data 28 Dicembre 2021, il sottoscritto CTU ha inviato, per email, al funzionario della Camera di commercio la copia del bonifico relativo al pagamento dei diritti. In data 28 Dicembre 2021, la Camera di Commercio di Caltanissetta ha inviato, per PEC, al sottoscritto CTU la visura camerale chiesta dalla quale risulta che: il [REDACTED], rappresentante dell'Impresa, è il liquidatore della Società, che la società è stata costituita il 13 Giugno 2008 ed iscritta il 27 Giugno 2008, che la società ha iniziato l'attività il 01 Luglio 2008 e che è stata sciolta e liquidata il 06 Novembre 2018 (Cfr. All. n° 15).

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

**Risposta al Quesito n° 7** - Il sottoscritto CTU, ha potuto accedere agli immobili in interesse tramite il Custode Giudiziario. Per ciascun immobile sono state effettuati due sopralluoghi, il primo sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU, riguardava soltanto le parti esterne dei fabbricati, mentre il secondo sopralluogo effettuato con il Custode giudiziario e il collaboratore ausiliario del CTU, riguardava anche le parti interne dei tre appartamenti. Gli

Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90  
cell 328.6243872 e-mail alugaetano@alice.it  
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



immobili in interesse sono ubicati: in Via Sandro Pertini, 1; Via Niscemi, 165 e Via Niscemi, 167 del Comune di Caltanissetta. Si descrivono di seguito gli immobili in interesse:

- In Via Sandro Pertini, 1 scala "B" a Caltanissetta, vi è un appartamento a piano terra di un fabbricato che si trova in discrete condizioni destinato a civile abitazione. L'appartamento è costituito da due vani, una cucina, un wc, un ripostiglio e un disimpegno. Un lato dell'appartamento confina con un cortile esterno impraticabile in quanto vi è collocato un serbatoio idrico interrato ad uso probabilmente condominiale (Cfr. All. 02-02/bis). La superficie catastale è di 54,00 mq, nel corso del sopralluogo è stata rilevata, per l'appartamento in interesse, la superficie lorda che è pari a 54,60 mq e la superficie calpestabile che è pari a 46,40 mq. L'appartamento confina un altri fabbricati e con aree esterne condominiali. I pavimenti sono in ceramica. Le pareti dei servizi sono parzialmente rivestite in ceramica. Le porte sono in legno. Gli infissi sono in metallo. Nelle immediate vicinanze, dell'appartamento vi sono negozi e bar. E' una zona frequentata e potrebbe risultare appetibile da un punto di vista commerciale. Il sottoscritto C.T.U., nel corso dei sopralluoghi effettuati, ha verificato che lo stato di conservazione delle parti esterne del fabbricato è buono, mentre le parti interne dell'appartamento sono in discrete condizioni;
- In Via Niscemi, 165, Scala "B" vi è un appartamento, al piano terzo del fabbricato, che si trova in buone condizioni, destinato a civile abitazione. L'appartamento è ubicato al piano terzo, interno 5 civico 165 scala B ed è costituito da due vani, un bagno, una cucina, un doppio servizio, un ripostiglio e un disimpegno. L'appartamento è dotato di due balconi. La superficie catastale è pari a 69,00 mq, escluso le aree scoperte è pari a 66,00 mq. Nel corso del sopralluogo è stata rilevata, per l'appartamento in interesse, la superficie lorda che è pari a 65,00 mq e la superficie calpestabile che è pari a 65,00 mq. I due balconi hanno una superficie di 5,00 mq ciascuno. I pavimenti sono in ceramica. Le parete dei servizi sono parzialmente rivestite in ceramica. Le porte sono in legno. Gli infissi sono in metallo;  
L'appartamento confina da due lati con altre proprietà, un lato si affaccia in Via Niscemi e l'altro lato in aree esterne, presumibilmente, condominiali;
- In Via Niscemi, 167, vi è un appartamento, al piano terzo del fabbricato, che si trova in buone condizioni, destinato a civile abitazione. L'appartamento è ubicato al piano terzo, interno 7 civico 167, scala "A" ed è costituito da tre vani, un bagno, una cucina, un doppio servizio, un ripostiglio e un piccolo disimpegno. L'appartamento è dotato di due balconi. La superficie catastale è pari a 75,00 mq, escluso le aree scoperte è pari a

20

Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90  
cell 328.6243872 e-mail alugaetano@alice.it  
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



73,00 mq. Nel corso del sopralluogo è stata rilevata, per l'appartamento in interesse, la superficie lorda che è pari a 73,00 mq e la superficie calpestabile che è pari a 65,30 mq. I due balconi hanno una superficie di 5,00 mq ciascuno. I pavimenti sono in ceramica. Le pareti dei servizi sono parzialmente rivestite in ceramica. Le porte sono in legno. Gli infissi sono in metallo. L'appartamento confina da due lati con altre proprietà, un lato si affaccia in Via Niscemi e l'altro lato in aree esterne, probabilmente, condominiali (Cfr. All. n° 02-02/bis-05-06-13).

**Quesito n° 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.

**Risposta al Quesito n° 8** - Da un controllo effettuato da parte del sottoscritto C.T.U., ai documenti presenti nel fascicolo e ai documenti richiesti dal sottoscritto CTU, (visure catastali e immobiliari) si evince che i dati relativi alla descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) coincidono con i dati riportati nel verbale di pignoramento. Il sottoscritto CTU fa presente che ha ritirato dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto, le planimetrie catastali (Cfr. All. n° 05-06 visure catastali, immobiliari e planimetrie catastali).

**Quesito n° 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.

**Risposta al Quesito n° 9** - Il sottoscritto CTU, a seguito delle verifiche effettuate, ritiene di non avere riscontrate difformità relativamente alle parti ispezionate.

Si segnalano delle lievi difformità trascurabili che di seguito si rappresentano:

Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90  
cell 328.6243872 e-mail alugaetano@alice.it  
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



L'appartamento di Via Sandro Pertini, 1:

- nella visura catastale è indicato al piano seminterrato, ma effettivamente si trova al piano terra;
- nell'elaborato catastale la cucina è indicata in una camera mentre di fatto si trova in un'altra camera così come indicata nella pianta elaborata ed allegata dal sottoscritto CTU

(Cfr. All n° 06-13).

**Quesito n° 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.

**Risposta al Quesito n° 10** - dai controlli che si sono potuti effettuare e dallo studio degli atti presenti nel fascicolo, non risultano porzioni aliene.

**Quesito n° 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.

22

**Risposta al Quesito n° 11** - Il sottoscritto CTU, fa presente che dalle verifiche che ha potuto effettuare, gli immobili in interesse non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria poi frazionata e ceduta a terzi.

**Quesito n° 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.

**Risposta al Quesito n° 12** - Il sottoscritto C.T.U. a seguito dei sopralluoghi effettuati alle parti interne, ha verificato che la distribuzione interna degli ambienti dei tre appartamenti è conforme alla distribuzione interne delle planimetrie catastali. Si fa presente che gli immobili risultano accatastati. (Cfr. All. n° 05-6-13 Visure catastali, planimetrie catastali e pianta).

**Quesito al Quesito n° 13** - indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90  
cell 328.6243872 e-mail alugaetano@alice.it  
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Risposta al Quesito n° 13** - Il sottoscritto CTU a seguito, delle verifiche effettuate nel corso degli incontri presso le aree tecniche del Comune di Caltanissetta, delle consultazioni delle visure catastali e dei sopralluoghi effettuati, ha verificato che l'utilizzazione abitativa è:

- Immobile in Via Sandro Pertini, 1 - Caltanissetta - Piano terra ad uso abitazione categoria catastale A 2 "Abitazioni di tipo civile";
- Immobile in Via Niscemi, 165 - Caltanissetta - Piano terzo ad uso abitazione categoria catastale A 3 "Abitazioni di tipo economico";
- Immobile in Via Niscemi, 167 - Caltanissetta - Piano terzo ad uso abitazione categoria catastale A 2 "Abitazioni di tipo civile" (Cfr. All. n° 02/bis-05-06-07-12).

**14° Quesito** - indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso.

**Risposta al Quesito n° 14** - Il sottoscritto CTU, in data 25 Agosto 2021 e in data 10 Novembre 2021 ha chiesto all'Area Lavori Pubblici del Comune di Caltanissetta, le copie delle conformità o meno della costruzione alle concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica edilizia, se per gli abusi commessi è stata presentata istanza di condono e se risultano sanabili. A seguito di questa richiesta, il sottoscritto CTU nelle date 08 e 22 Novembre 2021; 06 Dicembre 2021 e 17 Gennaio 2022 ha effettuato assieme al funzionario tecnico dell'area Lavori Pubblici del Comune di Caltanissetta i controlli nelle pratiche edilizie in interesse. Nel corso di questi incontri il sottoscritto CTU, ha verificato per i rispettivi immobili l'esistenza dei seguenti documenti ed elaborati:

**Immobile - Via Pertini, 1 - Caltanissetta**

- Elaborati di progetto del fabbricato: Relazione, - Architettonico: pianta del piano seminterrato e prospetti,
- Certificato di concessione edilizia rilasciata il del 19 Aprile 1990 n° 48599;
- Certificato di concessione edilizia in variante rilasciata il 28 Gennaio 1994 n° 9462;

Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90  
cell 328.6243872 e-mail alugaetano@alice.it  
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- Perizia giurata utile al rilascio del certificato di abitabilità/agibilità per via Sandro Pertini, 1/A del 09 Gennaio 2015.

Non è stato trovato nel fascicolo del comune di Caltanissetta il certificato di abitabilità/agibilità relativo all'immobile in interesse sito al piano seminterrato del fabbricato di Via Pertini, 1.

#### **N° 2 immobili - Via Niscemi, 165 -167 - Caltanissetta**

- Elaborati di progetto del fabbricato - Architettonico:  
Pianta tavola n° 6 del 18 Ottobre 1988; Sezioni tavola n° 6 del 25 Novembre 1988; prospetti tavola n° 7 del 25 Novembre 1988
- Certificato della Concessione edilizia rilasciato in data 04 Giugno 1987 n° 34345;
- Certificato della Concessione edilizia in variane, rilasciato in data 29 Dicembre 1988 n° 34628;
- Nulla Osta del Genio Civile del 25 e 30 Giugno 1987;
- Certificato di agibilità collettivo del 25 Gennaio 1989;

Per gli immobili in interesse, non sono state trovare domande di concessioni edilizie in sanatoria (Cfr. All. n° 07-12).

Il sottoscritto CTU, fa presente che ha ritirato dall'Area tecnica del Comune di Caltanissetta le piante, le concessioni edilizie e i certificati di abitabilità/agibilità risultati presenti nei fascicoli (Cfr. All. n° 07-12).

**15° Quesito** - 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.

**Risposta al Quesito n° 15** - Al fine di consentire le operazioni di vendita si sono considerati tre lotti singoli che si riportano:

<b>Primo lotto</b>
Immobile Via Pertini, 1 Piano Terra Comune di Caltanissetta foglio n° 117 part. 830 sub 41 categoria A/2 Classe 1
Superficie catastale complessiva dell'immobile = mq 54,00
<b>Secondo lotto</b>
Immobile Via Niscemi, 165 Piano terzo Comune di Caltanissetta foglio n° 122 part. 394 sub 21 categoria A/3 Classe 2
Superficie catastale complessiva dell'immobile = mq 69,00

Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90  
cell 328.6243872 e-mail alugaetano@alice.it  
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X



<b>Terzo lotto</b>
Immobile Via Niscemi, 165 Piano terzo Comune di Caltanissetta foglio n° 122 part. 394 sub 12 categoria A/2 Classe 2
Superficie catastale complessiva dell'immobile = mq 75,00

Il sottoscritto CTU, fa presente che la vendita degli immobili, può anche avvenire considerando un unico lotto, due lotti o lotti singoli. Per comodità si sono suddivisi in tre lotti singoli come riportati in tabella.

**Quesito n° 16** - dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.

**Risposta al Quesito n° 16** - Dall'esame dei documenti presenti nel fascicolo, risulta che gli immobili in interesse non sono stati pignorati pro quota ma per l'intero.

25

**Quesito n° 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.

**Risposta al Quesito n° 17** - Il sottoscritto CTU, fa presente che a seguito dei sopralluoghi effettuati alle parti interne degli immobili in interesse, ha potuto verificare che:

- l'immobile di Via Sandro Pertini, 1 - Caltanissetta è occupato da un inquilino;
- l'immobile di Via Niscemi 165 - Caltanissetta risulta libero;
- l'immobile di Via Niscemi 167- Caltanissetta risulta occupato da due persone (*Padre e Figlio*).

A seguito di regolare richiesta da parte del sottoscritto CTU all'Agenzia delle Entrate, effettuata nelle date 04 e 29 Dicembre 2021 e 05 Gennaio 2022, in merito all'esistenza di

Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90  
cell 328.6243872 e-mail alugaetano@alice.it  
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



eventuali contratti di affitto registrarli, l'Agenzia delle Entrate in data 12 Gennaio 2022, ha inviato una PEC al sottoscritto CTU con allegati alcuni dati relativi ai contratti registrati. Nella lettera allegata alla PEC, l'Agenzia delle Entrate ha comunicato al sottoscritto CTU, che: *...“ i contratti non sono stati registrati a Caltanissetta per cui non è stato possibile verificare se gli stessi abbiano ad oggetto gli immobili in interesse, in tutti i casi dalle interrogazioni effettuate è emerso che tutti i contratti risultano scaduti e non più in essere alla data della Sua richiesta”..... (Cfr. All. n° 16).*

Si fa presente che l'aspetto relativo ai contratti sarà curato nei dettagli dal Custode Giudiziario incaricato

**Quesito n° 18** - ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

26

**Risposta al Quesito n° 18** Il sottoscritti CTU, fa presente che dall'esame dei documenti presenti nel fascicolo e dalle visure effettuate non risulta nessun provvedimento di assegnazione al coniuge separato.

**Quesito n° 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.

**Risposta al quesito n° 19** - Il sottoscritti CTU, fa presente che dall'esame dei documenti presenti nel fascicolo e dalle visure effettuate non risulta l'esistenza di vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non è stato possibile accertati vincoli di natura condominiali, non risulta l'esistenza di diritti demaniali.

**Quesito n° 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.

**Risposta al quesito n° 20** - La classe energetica attribuita per tutte e tre gli immobili è la classe G. Le redazioni degli APE "Attestati di prestazione energetica" sono state effettuate

Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90  
cell 328.6243872 e-mail alugaetano@alice.it  
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



dal sottoscritto CTU a seguito dei sopralluoghi (Cfr. All. n° 10 - n° tre APE - Attestati di Prestazione Energetica ).

**Quesito n° 21** determini il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indichi espressamente e compiutamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

27

**Risposta al Quesito n° 21** - Al fine di pervenire alla valutazione commerciale degli immobili in interesse si è proceduto nel seguente modo: sono state applicate due diversi metodi di stima, la stima diretta sintetica e la stima tramite capitalizzazione del reddito, in questo ultimo caso, i due metodi di stima avranno a base l'ubicazione, l'orientamento, la luminosità, la qualità delle finiture, il grado di manutenzione, il grado di disturbo acustico, con lo scopo finale di avere un valore dato dalla media aritmetica dei valori ottenuti. La stima diretta sintetica si basa sulla personale conoscenza del mercato di compravendita in zona e si basa sul criterio del più probabile valore di mercato, fissando il prezzo corrente attraverso il metodo comparativo. In tale procedimento di stima, per confronto diretto, si compara il bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, con riferimento alla zona di ubicazione, alle caratteristiche e allo stato di manutenzione dell'immobile, utilizzando quale parametro tecnico di confronto la superficie (metro quadrato); inoltre, si sono presi in considerazione a livello indicativo i valori definiti dall'OMI (*Osservatorio del Mercato Immobiliare*) dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta per il 1° semestre del 2021 che si riferiscono agli immobili in generale. Nel nostro caso si tratta di un locale al piano terra sito in Via Sandro Pertini, 1 a Caltanissetta e di due

Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90  
cell 328.6243872 e-mail [alugaetano@alice.it](mailto:alugaetano@alice.it)  
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



appartamenti entrambi al piano terzo di due fabbricati contigui siti in Via Niscemi, 165 e Via Niscemi, 167 tutti ricadenti nel comune di Caltanissetta (Cfr. All. piante n° 09-13).

Il secondo metodo consiste nel determinare il valore capitale dell'immobile, basandosi sul reddito che esso da, oppure che presumibilmente è capace di dare, segue la ricerca e la scelta dell'opportuno tasso di capitalizzazione, che esprime il prezzo d'uso del risparmio, trasformato in capitale ed influisce in modo notevole sul valore di mercato. Il valore del tasso può essere ricavato da un'indagine di tipo sintetico oppure da uno studio di tipo analitico. In questo caso, il calcolo del tasso di capitalizzazione è stato effettuato utilizzando il metodo di tipo sintetico. Noti i prezzi di vendita ed i relativi redditi di unità edilizie il più possibile simili a quella in esame, si ricava un tasso medio che verrà acquisito come tasso del bene oggetto di stima.

#### **Stima diretta sintetica**

In considerazione di quanto sino adesso espresso, sulla base degli accertamenti effettuati relativamente ai prezzi di mercato nelle zone nel periodo attuale e prese in considerazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e la specifica privilegiata ubicazione, si sono attribuiti i prezzi unitari di seguito riportati:

<b>Immobile piano terra - Via Sandro Pertini, 1 - Caltanissetta</b>			
<b>Immobile</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>€ / m<sup>2</sup></b>	<b>€</b>
Piano terra Superficie catastale	54,60	750,00	40.950,00
<b>Immobile piano 3 - Via Niscemi, 165 - Caltanissetta</b>			
Piano terzo Superficie catastale	65,00	700,00	45.500,00
Superficie dei due balconi mq 5,00 x 2 =	10,00	400,00	4.000,00
Sommano			49.500,00
<b>Immobile piano 3 - Via Niscemi, 167 - Caltanissetta</b>			
Piano terzo Superficie catastale	73,00	700,00	51.100,00
Superficie dei due balconi mq 5,00 x 2 =	10,00	400,00	4.000,00
Sommano			55.100,00

28

#### **Stima tramite capitalizzazione del reddito**

**- Immobile in Via Sandro Pertini, 1 Caltanissetta**

**Foglio n° 117 particella n° 830 sub 41 Categoria A/2**

Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90  
cell 328.6243872 e-mail alugaetano@alice.it  
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: ALU' GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 493fcd56cd0bb926166684cd9b2aa410



Considerando per l'immobile in interesse un canone di affitto pari a € 180,00 al mese si ottiene un reddito annuo lordo di: € 180,00 x 12 mesi = € 2.160,00.

Considerando il 30% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, ecc., si ottiene un reddito annuo netto di: € 2.160 - 30% (€ 648) = € 1.512,00. Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,50 % il valore dell'immobile in oggetto sarà di:

€ 1.512 ÷ 0,035 = € 43.200,00.

Mediando, quindi, le stime ottenute dai due differenti criteri avremo il valore dell'appartamento in interesse:

$1/2 \times (\text{€ } 40.950 + 43.200) = \text{€ } 84.150/2 = \text{€ } 42.075,00$

**(€ Quarantaduemilaesettantacinque/00)**

**- Immobile in Via Niscemi, 165, - Caltanissetta**

**Foglio n° 122 particella n° 394 sub 21 Categoria A/3**

Considerando per l'immobile in interesse un canone di affitto pari a € 200,00 al mese si ottiene un reddito annuo lordo di: € 200,00 x 12 mesi = € 2.400,00.

Considerando il 30% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, ecc., si ottiene un reddito annuo netto di: € 2.400 - 30% (€ 720) = € 1.680,00. Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,50 % il valore dell'immobile in oggetto sarà di:

€ 1.680 ÷ 0,035 = € 48.000,00.

29

Mediando, quindi, le stime ottenute dai due differenti criteri avremo il valore dell'appartamento in interesse:

$1/2 \times (\text{€ } 49.500 + 48.000) = \text{€ } 97.500/2 = \text{€ } 48.750,00$

**(€ Quarantottomilasettecentocinquanta/00)**

**- Immobile in Via Niscemi, 167 - Caltanissetta**

**Foglio n° 122 particella n° 394 sub 12 Categoria A/2**

Considerando per l'immobile in interesse un canone di affitto pari a € 220,00 al mese si ottiene un reddito annuo lordo di: € 220,00 x 12 mesi = € 2.640,00.

Considerando il 30% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, ecc., si ottiene un reddito annuo netto di: € 2.640 - 30% (€ 792) = € 1.848,00. Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,50 % il valore dell'immobile in oggetto sarà di:

€ 1.848,00 ÷ 0,035 = € 52.800,00.

Mediando, quindi, le stime ottenute dai due differenti criteri avremo il valore dell'appartamento in interesse:

$1/2 \times (\text{€ } 55.100 + 52.800) = \text{€ } 107.900/2 = \text{€ } 53.950,00$

**(€ Cinquantatremilanovecentocinquanta/00)**

Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90  
cell 328.6243872 e-mail alugaetano@alice.it  
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Riepilogo valori Immobili - Caltanissetta		
Via Sandro Pertini, 1		€ 42.075,00
Via Niscemi, 165		€ 48.750,00
Via Niscemi, 167		€ 53.950,00
<b>Valore del compendio pignorato</b>		<b>€ 144.775,00</b>

**(€ Centoquarantaquattromilasettecentosettantacique/00)**

**Quesito n° 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.

**Risposta al quesito n° 22** - Le spese fisse di gestione per tutte e tre gli immobili possono essere considerate pari a € 350,00 al mese.

**Quesito n° 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.

**Risposta al quesito n° 23** - Il sottoscritto CTU, fa presente che dai controlli effettuati agli atti presenti nel fascicolo e dai documenti ricevuti dall'Agenzia del Entrate di Caltanissetta, 30 non risultano contratti di locazione degli immobili in interesse *(Cfr. All. n° 16)*.

**Quesito n° 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 precedenti 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.

**Risposta al quesito n° 24** - Il sottoscritto CTU provvederà ad inviare, entro la data di scadenza, alle parti, per posta elettronica certificata il presente elaborato con gli allegati.

**Quesito n° 25** - depositi il suo elaborato peritale almeno sette giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

**Risposta al quesito n° 25** - Il sottoscritto CTU provvederà a depositare il proprio elaborato peritale almeno sette giorni prima dell'udienza.

Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90  
cell 328.6243872 e-mail alugaetano@alice.it  
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Quesito n° 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.

**Risposta al quesito n° 26** - Il sottoscritto CTU, fa presente che è disponibile ad intervenire all'udienza.

**Quesito n° 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.

**Risposta al Quesito n° 27** - Il sottoscritto C.T.U. provvederà a produrre un estratto del proprio elaborato peritale in forma cartacea e in forma elettronica senza le generalità delle persone interessate.

**Quesito n° 28** - allegli 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 - 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).

**Risposta al Quesito n° 28** - Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un servizio fotografico alle parti esterne degli immobili in interesse e un servizio fotografico alle parti interne degli immobili (*Cfr. All. servizio fotografico n° 02- 02/bis*).

### **CAPITOLO 3 - CONCLUSIONI**

Il sottoscritto CTU, nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, riassume sinteticamente quanto espresso sopra ribadendo le conclusioni alle quali è arrivato. Gli immobili in oggetto della presente relazione di stima si trovano in Via Sandro Pertini, 1, in Via Niscemi, 165 e in Via Niscemi, 167 ricadenti tutti a Caltanissetta.

Il valore complessivo commerciale dei tre immobili oggetto del verbale di pignoramento è di € 144.775,00 (**€ Centoquarantaquattromilasettecentosettantacique/00**)

Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90  
cell 328.6243872 e-mail alugaetano@alice.it  
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

31

Firmato Da: ALU' GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 493fcd56cd0bb926166684cc9b2aa410



Rassegno in buona fede la presente relazione che si compone di n° 32 pagine e n°

19 allegati di seguito elencati:

**Elenco allegati:**

- Allegato 1 Convocazioni e verbali di sopralluogo;*  
*Allegato 1/bis Convocazioni e verbali di sopralluogo;*  
*Allegato 2 Documentazione fotografica;*  
*Allegato 2/bis Documentazione fotografica;*  
*Allegato 3 Lettere inviate alle parti per concordare la data dei sopralluoghi;*  
*Allegato 3/bis Lettere inviate alle parti per concordare la data dei sopralluoghi;*  
*Allegato 4 Richiesta di proroga - nuovi termini di consegna dell'elaborato peritale;*  
*Allegato 5 Visure catastali e immobiliari;*  
*Allegato 6 Planimetrie catastali;*  
*Allegato 7 Corrispondenza con le Aree lavori Pubblici e Urbanistica Comune Caltanissetta;*  
*Allegato 8 Corrispondenza con l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Caltanissetta;*  
*Allegato 9 Quotazioni OMI "Osservatorio mercato immobiliare";*  
*Allegato 10 APE - Attestati di Prestazione Energetica degli immobili;*  
*Allegato 11 Certificazioni di destinazione urbanistica degli immobili;*  
*Allegato 12 Concessioni edilizie e certificati di agibilità;*  
*Allegato 13 Piante dei fabbricati: Via Sandro Pertini e Via Niscemi, Caltanissetta*  
*Allegato 14 Richiesta all'Ufficio dei servizi demografici del Comune di Caltanissetta per certificato di matrimonio o stato libero;*  
*Allegato 15 Richiesta alla Camera di commercio di Caltanissetta della visura Camerale;*  
*Allegato 16 Richieste all'Agenzia Entrate di Caltanissetta dei contratti di affitto registrati.*

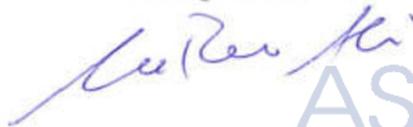
32

Rimango a disposizione dell'Illustrissimo Signor Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti.

San Cataldo 21 Marzo 2022

Il C.T.U.

Dott. Ing. Gaetano Alù



Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90  
cell 328.6243872 e-mail alugaetano@alice.it  
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

