

Ingegnere **Giuseppe Ferraro**
Via Palermo 129 – 93014 Mussomeli (CL)
Cell.: 3297063193 - PEC: giuseppe.ferraro5@ingpec.eu



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto: R. G. Es. 10/2018

G.Es.: ROSSELLA VITTORINI

Creditore Procedente: ELROND NPL 2017 SRL

Debitore: * * *

Custode Giudiziario: Dott. PAOLO BUONO

Perito Immobiliare: ING. GIUSEPPE FERRARO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il sottoscritto Ingegnere Giuseppe Ferraro, nato a Caltanissetta il 29/10/1983, residente nel comune di Mussomeli (CL) in via Palermo 129, con studio nel comune di Mussomeli (CL) in via Plado Mosca 14, cell. 3297063193, e-mail: ing.giuseppeferraro@gmail.com, PEC: giuseppe.ferraro5@ingpec.eu, iscritto al n. 1236 dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caltanissetta, nella qualità di Esperto C.T.U. della Procedura Esecutiva Immobiliare n.91/2016,

P R E M E S S O

- che con provvedimento del 16/07/2018 il G. Es. nominava il sottoscritto esperto stimatore per l'incarico di stima tecnica dei beni relativa alla Procedura Esecutiva in oggetto;
- che giorno 23/07/2018 il sottoscritto prestava giuramento, dichiarando di accettare l'incarico e dare contestuale inizio alle operazioni peritali relativi alla Procedura Esecutiva in oggetto;
- che il beni oggetto di pignoramento, di proprietà del debitore esecutato, è il seguente:
 - Unità immobiliare, negozio, sita nel comune di Caltanissetta in Corso Umberto I, civico 192, distinto al N.C.E.U. al foglio 302, particella 195, sub 4, categoria C/1, classe 8, consistenza 31 mq;

allo scopo il sottoscritto esaminati gli atti e i documenti della procedura, visionato l'immobile ed effettuato ogni opportuno accertamento, procedeva alla stesura della seguente relazione di stima al fine di soddisfare i quesiti secondo l'ordine riportato nel provvedimento di nomina, provvedendo infine a trasmettere alle parti la presente.

R I S P O S T A A I Q U E S I T I D E L G . E s .

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;*

Il Creditore procedente ha prodotto, in data 05/04/2018, Certificato notarile ai sensi dell'art. 562 comma 2 c.p.c., a firma del Dott. Candore Carmelo notaio in Arcisate (VA).

Il certificante individua l'immobile oggetto del pignoramento, promosso da ELROND NPL 2017 SRL, sito nel comune di Caltanissetta:

- Immobile sito in Caltanissetta corso Umberto I numero n.176, censito ala Catasto Fabbricati dello stesso Comune: foglio 302 particella 195, sub 4, z.c. 1, piano T, Categoria C/1, classe 8, consistenza 35 mq, superficie catastale 56 mq, rendita €1.035,75;

Il Notaio alla data del 05 aprile 2018, ne certifica la proprietà del bene sopradescritto, alla sig.ra:

- *** nata a *** il ***, Codice Fiscale ***.

Per quanto attiene la storia del dominio, l'immobile oggetto di pignoramento sarebbe pervenuto all'esecutato, attraverso:

- Atto di Compravendita del 23/04/2007, notaio di Caltanissetta Dott. Romano Salvatore, numero di repertorio 236061/24725, trascritto alla Conservatoria di Caltanissetta in data 17/05/2007 ai numeri 8071/6141, da *** , nato a *** il 07/06/1968 c.f. ***;
- Il Sig. Fiandaca, sopra generalizzato, divenne proprietario con atto di compravendita del 05/12/2006, notaio di Caltanissetta Dott. Romano Salvatore, numero di repertorio 235351/24301, da *** nata a Resuttano (CL) il *** , c.f. *** , *** , nata a Resuttano (CL) il *** , c.f. *** , *** , nato a Resuttano (CL) il *** , c.f. *** e *** , nato a Motta D'Affermo (ME) il *** , c.f. ***;
- I Signori *** , *** , *** e *** , sopra generalizzati, divennero proprietari in forza di denuncia di successione *** , nata a Resuttano (CL) il *** e deceduta in data *** , c.f. *** , registra a Caltanissetta al n.162 vol. 279, trascritta alla Conservatoria di CL il 02/09/1996 ai n. 9254/8094;

Per quanto attiene le formalità pregiudizievoli, lo stesso Notaio certifica che l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta alla Conservatoria di Caltanissetta il 05/06/2007 ai numeri 8876/1339 per € 160.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 80.000,00 a favore della Credito Siciliano S.p.a., sede Palermo, c.f. *** e contro *** , sopra generalizzata;
- Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta alla Conservatoria di Caltanissetta il 09/07/2012 ai numeri 7808/712 per € 200.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 100.000,00 a favore della Banca Popolare sant'Angelo Soc Cooperativa per Azioni, sede Licata (AG), c.f. 00089160840 e contro *** , interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore il sig. *** , nato a Caltanissetta il *** , cf. ***;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto alla conservatoria di Caltanissetta il 05/04/2018 ai numeri 3139/2686 a favore di Elrond Npl 2017 Srl e contro ***;

Pertanto, mediante l'esame della documentazione in atti sopra sinteticamente riportata, lo scrivente Esperto CTU desume che la documentazione prodotta dal creditore risulta formalmente completa, a meno delle generalità del debitore esecutato.

Nella detta Certificazione Notarile, luogo di nascita, data di nascita e codice fiscale non corrispondono al debitore esecutato. Le generalità corrette sono le seguenti:

- *** nata a *** il *** , codice fiscale ***

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;

L'atto di pignoramento è stato notificato all'esecutato Sig.ra *** , in data 23 febbraio 2018 a mezzo raccomandata n.78762941397-5.

Dalle risultanze delle visure catastali da me effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta - Ufficio Territorio, alla data 27/07/2018, l'immobile oggetto di pignoramento è così identificato:

- Unità immobiliare sita nel comune di Caltanissetta in Corso Umberto I, civico 176, piano T, foglio 302, particella 195, sub 4, categoria C/1, classe 8, consistenza 35 mq, Rendita Euro 1.035,75;

Come risulta dalla visura catastale storica n°T70553 (All. n. 2), i dati catastali risultano conformi con quanto riportato nell'Atto di Pignoramento.



Pertanto si ritengono idonei i dati indicati nell'Atto di Pignoramento ai fini della esatta identificazione del Bene.

Per quanto attiene l'intestazione, detto bene risulta intestato a:

- *** , nata a TORINO il *** , codice fiscale*** - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

L'atto di pignoramento è stato notificato all'esecutato *** in data 23 febbraio. Lo stesso risulta trascritto in data 05/04/2018 - Registro Particolare 2686 Registro Generale 3139 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTANISSETTA Repertorio 202 del 04/03/2018.

Si riportano di seguito, e a ritroso, le ricerche afferenti il ventennio riguardanti le formalità anteriori alla data di trascrizione di detto pignoramento.

Ispezione ipotecaria n. T144683 del 30/01/2019 (All. n. 6):

- ISCRIZIONE del 09/07/2012 - Registro Particolare 712 Registro Generale 7808 Pubblico ufficiale ROMANO SALVATORE Repertorio 241997/28635 del 05/07/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 15/05/2008 - Registro Particolare 4387 Registro Generale 6169 Pubblico ufficiale ROMANO SALVATORE Repertorio 237698/25707 del 30/04/2008 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE Documenti successivi correlati: Annotazione n. 658 del 27/07/2011 (SCIOGLIMENTO DI FONDO PATRIMONIALE)
- ISCRIZIONE del 05/06/2007 - Registro Particolare 1339 Registro Generale 8876 Pubblico ufficiale ROMANO SALVATORE Repertorio 236163/24792 del 29/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 17/05/2007 - Registro Particolare 6141 Registro Generale 8071 Pubblico ufficiale ROMANO SALVATORE Repertorio 236061/24725 del 23/04/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 03/01/2007 - Registro Particolare 38 Registro Generale 44 Pubblico ufficiale ROMANO SALVATORE Repertorio 235351/24301 del 05/12/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 06/05/2002 - Registro Particolare 3471 Registro Generale 4006 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 504/287 del 23/03/2001 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Dalla consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento sarebbe pervenuto all'esecutato, attraverso:

- Anteriormente al ventennio l'immobile oggetto di causa era di proprietà di *** , nata a Resuttano (CL) il *** , c.f. *** ,
- Il 09 febbraio 1987 decedeva *** lasciando a succederle per legge i signori:
 - *** nata a Resuttano (CL) il *** , c.f. *** ;



- o *** , nata a Resuttano (CL) il *** , c.f. *** ;
- o *** , nato a Resuttano (CL) il *** , c.f. *** ;
- o *** , nato a Motta D'Affermo(ME) il *** , c.f. *** ;

come da Denuncia di Successione registrata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Caltanissetta, al n. 162 vol. 279, trascritta alla Conservatoria di CL il 02/09/1996 ai n. 9254/8094.

- Con Atto di compravendita 05/12/2006, notaio di Caltanissetta Dott. Romano Salvatore, numero di repertorio 235351/24301, diviene proprietario il sig. *** , nato a Caltanissetta il *** , c.f. *** ;
- Infine, con Atto di Compravendita del 23/04/2007, notaio di Caltanissetta Dott. Romano Salvatore, numero di repertorio 236061/24725, trascritto alla Conservatoria di Caltanissetta in data 17/05/2007 ai numeri 8071/6141, diviene proprietario l'Esecutato sig.ra *** ;

Per quanto attiene la ricostruzione catastale, anteriormente al ventennio, il bene oggetto di procedimento esecutivo era già così catastalmente individuato.

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);

Sulla scorta della documentazione in atti, raffrontata alle citate ispezioni ipotecarie, per il bene facenti oggetto di causa, si sono riscontrate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta alla Conservatoria di Caltanissetta il 05/06/2007 ai numeri 8876/1339 per € 160.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 80.000,00 a favore della Credito Siciliano S.p.a., sede Palermo, c.f. 04226470823 e contro *** , sopra generalizzata;
- Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta alla Conservatoria di Caltanissetta il 09/07/2012 ai numeri 7808/712 per € 200.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 100.000,00 a favore della Banca Popolare sant'Angelo Soc Cooperativa per Azioni, sede Licata (AG), c.f. 00089160840 e contro *** , interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore il sig. *** , nato a Caltanissetta il *** , cf. *** ;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto alla conservatoria di Caltanissetta il 05/04/2018 ai numeri 3139/2686 a favore di Elrond Npl 2017 Srl e contro *** ;

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

Al fine della corretta identificazione dell'immobile pignorato è stato effettuato accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale - Territorio - Servizi Catastali, acquisendo:

- La visura storica catastale dell'immobile pignorato, foglio 302 particella 195 sub 4, prot. T70553 del 27/07/2018 (All. n. 2)
- La visura storica catastale prot. T113994 del 04/01/2019, relativa alla particella 196 foglio 302, qualità ente Urbano, superficie mq 30, immobile correlato alla particella 195 (All. n.3)
- L'estratto del foglio di mappa catastale n.302 del comune di Caltanissetta prot. T84106 del 27/07/2018, (All. n.4)



- La Planimetria catastale dell'immobile pignorato, foglio 302 particella 195 sub 4, prot. n. T73157 del 27/07/2018; (All. n. 5)

Si precisa che nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate non risulta presente elaborato planimetrico relativo alla particella 195 foglio 302 del comune di Caltanissetta.

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);*

Dalle risultanze dei registri di stato civile del comune di nascita del debitore esecutato, comune di Torino, la sig.ra *** nata a Torino il ***, contraeva il 20 Luglio 2004 matrimonio con il sig. *** nato il *** a Caltanissetta (CL), con atto di matrimonio n. 00359, uff.1, parte 2, serie B, anno 2004. (All. n. 13)

Detto atto riporta la seguente annotazione marginale: "separazione beni innanzi ufficiale di stato civile".

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.);*

Premesso che:

- Il sottoscritto in data 07/09/2018 ha trasmesso alle parti comunicazione formale dell'inizio delle operazioni peritali, invitando esplicitamente la parte debitrice a mettere in condizione lo scrivente di potere accedere all'interno del bene pignorato;
- Le lettere raccomandate indirizzate al debitore esecutato sono ritornate al mittente poiché il destinatario è risultato sconosciuto e/o irreperibile;
- Il sottoscritto impossibilitato ad accedere all'interno dei locali, ha presentato formale richiesta al Giudice dell'esecuzione dr.ssa Rossella Vittorini, in data 28/09/2018;
- Il Giudice in data 03/10/2018 nomina Custode Giudiziario del bene il dott. Paolo Buono autorizzando lo stesso ad immettersi in possesso del bene;

Tutto quanto premesso il sottoscritto in data 13/11/2018, di concerto con il Custode Giudiziario, ha eseguito accesso forzoso del bene oggetto di stima. In occasione di detto sopralluogo è stato redatto verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte (All. n. 1). E' stata, altresì, prodotta una scrupolosa documentazione fotografica dei locali interni al bene (All. n. 10). Di seguito la descrizione dettagliata dell'immobile pignorato.

Il bene fa parte di uno stabile di quattro piani, ubicato ad angolo tra il Corso Umberto I e il vicolo Trabonella, ricadente all'interno del perimetro del centro storico del comune di Caltanissetta, avente struttura portante in muratura, costruito verosimilmente nei primi anni del '900. (confronta All. n. 8)

Ai piani terra sono presenti attività commerciali e/o depositi. I piani superiori invece sono adibiti a civile abitazione e presentano accesso dal Vicolo Trabonella.

L'immobile periziato è ubicato al piano terra con accesso da via Corso Umberto I del comune di Caltanissetta. Presenta unica porta di ingresso con annessa vetrina espositiva, complessivamente di larghezza pari a 2 metri. All'esterno non è presente nessuna indicazione del numero civico. Seguendo la numerazione dei limitrofi immobili il civico corrispondente risulta essere il numero 192.

Trattasi di locale commerciale, composto sostanzialmente da due ambienti, un vano principale e un vano secondario, retro.



Il vano principale, con vetrina di accesso su corso Umberto I, presenta una superficie netta calpestabile pari a 21 mq e un'altezza netta pari a 2,65 m.

Il vano secondario risulta privo di aperture verso l'esterno, lo stesso ha una superficie netta pari a 17 mq e altezza utile pari a 2,55. In quest'ultimo ambiente, è presente un servizio igienico con apertura verso la corte interna dello stabile, individuato catastalmente con particella 196 dello stesso foglio 302.

Complessivamente la superficie commerciale rilevata dal sottoscritto è pari a 42,50 mq.

Entrambi i vani presentano pavimentazione con mattonelle in graniglia di cemento, muri e soffitti opportunamente rifiniti ad intonaco di tipo civile.

Non sono manifesti fenomeni di umidità e/o degradi dovuti a dissesti. Si rilevano efflorescenze dovute verosimilmente al disuso prolungato dello stesso immobile.

E' presente impianto elettrico con relativo quadro. Non sono presenti ulteriori impianti ad eccezione dell'impianto idrico sanitario che alimenta il servizio igienico.

In conclusione, visto lo stato di abbandono in cui versa, l'immobile si trova in condizione di mediocre stato conservativo.

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;*

I dati indicati nell'Atto di pignoramento, così come riportati nelle visura catastale sopra citata, identificano il Bene con la seguente toponomastica:

- Corso Umberto I, civico 176.

Come verificato dal sottoscritto, in occasione del detto sopralluogo e dal confronto con le Mappe Censuarie acquisite, l'immobile ha accesso dal civico 192 pertanto la toponomastica corretta risulta essere

- Corso Umberto I, civico 192.

Si conclude che i dati contenuti nell'atto di pignoramento, pur presentando detta inesattezza (inesattezza presente all'epoca nella visura catastale), consentono l'individuazione univoca del bene.

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 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;*

Dalla verifica dei rispettivi titoli di provenienza del bene pignorato, in riferimento alle verifiche delle sagome planimetriche dei confini di proprietà e l'eventuale invasione su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, non si rilevano difformità rispetto a quanto riportato nella planimetrie catastale e a quanto rilevato dal sottoscritto in occasione del sopralluogo.



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;

Dalla visura catastale dell'immobile pignorato, foglio 302 particella 195 sub 4, e dalla relativa planimetria catastale si evince che la particella 195, sulla quale insiste lo stesso bene, risulta correlata alla limitrofa particella n. 196, quest'ultima con qualità ente urbano di superficie pari a 30 mq (All. n. 3). Detta particella coincide con la sagoma del cortile interno dello stabile (pozzo luce) sulla quale il bene pignorato prospetta con una piccola finestra presente nel servizio igienico della stessa unità immobiliare.

Nell'immobile esaminato non si ravvisano ulteriori fattispecie.

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;

Nell'immobile esaminato non si ravvisano le indicate fattispecie.

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;

Dai rilievi effettuati dal sottoscritto, in occasione del sopralluogo, è emerso che il bene non presentava planimetria catastale conforme allo stato attuale. Nello specifico la planimetria catastale in atti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta dal 31/12/1939, redatta in data novembre 1939, riporta difformità che comportano variazione della rendita catastale dello stesso. Nello specifico, oltre a variare la sagoma planimetrica, non risulta la presenza del servizio igienico sopracitato. Pertanto il sottoscritto ha formalmente richiesto al Giudice autorizzazione per la variazione catastale del bene distinto al catasto fabbricati del comune di Caltanissetta al foglio 302 particella 195 sub 4. In seguito a detta autorizzazione da parte del Giudice, il sottoscritto ha provveduto alla presentazione presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta della Denuncia di Variazione, redigendo la nuova planimetria catastale conforme. Detta denuncia di variazione è stata approvata in data 09 gennaio 2019 con numero di protocollo CL0000513 (All. n. 7).

Si riportano i dati catastali aggiornati del bene oggetto di causa:

- Unità immobiliare sita nel comune di Caltanissetta in Corso Umberto I, civico 192, piano T, foglio 302, particella 195, sub 4, categoria C/1, classe 8, consistenza 31 mq, Superficie catastale 43 mq, Rendita Euro 917,38;

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

Il bene pignorato, foglio 302, particella 195, sub 4, sito nel comune di Caltanissetta corso Umberto I n. 192, ha destinazione d'uso commerciale: negozio.

Nel vigente piano regolatore generale del comune di Caltanissetta, detto Bene insiste all'interno del perimetro della zona A1: "La città feudale e dell'ottocento" (All. n. 8)



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

Da quanto emerso dalla documentazione rinvenuta, è indubbio che la costruzione oggetto di stima è stata realizzata in data antecedente il 31 ottobre 1942, data di entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150/42. Nello specifico la planimetria catastale del novembre 1939, già sopra citata, rappresenta l'immobile oggetto di stima con consistenza e dimensioni delle aperture congrui a quanto rilevato dal sottoscritto in occasione del sopralluogo. Le difformità riscontrate sono da addebitare o a modifiche interne avvenute nel corso degli anni o a una non precisa rappresentazione grafica del tecnico redattore dell'epoca.

Il sottoscritto, sulla scorta dei dati in proprio possesso, al fine di accertare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso bene, ha eseguito accurate ricerche presso l'Ufficio Tecnico del comune di Caltanissetta. In particolare, in data 15/11/2018 ha inoltrato formale richiesta alla Direzione Urbanistica del comune di Caltanissetta, assunta al protocollo dello stesso comune al n.0109852 del 16/11/2018. (vedi All. n. 9). Da detta ricerca non è emersa nessuna documentazione Amministrativa relativa al bene pignorato, foglio 302, particella 195, sub 4.

Il titolo di provenienza del Bene al debitore esecutato, Atto di Compravendita del 23/04/2007, notaio di Caltanissetta Dott. Romano Salvatore, numero di repertorio 236061/24725, personalmente visionato presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Caltanissetta, riporta che "la costruzione ebbe inizio in data anteriore al 1 settembre 1967 e che successivamente non sono stati eseguiti interventi edilizi per i quali fossero necessari provvedimenti abilitativi".

Precisato che la diversa distribuzione degli ambienti interni, che non interessa le parti strutturali dell'edificio, rientra tra le attività di edilizia libera. Detti interventi sono soggetti al semplice regime della comunicazione di inizio lavori (CIL), ai sensi della legge regionale n.16 del 10 agosto 2016 che ha recepito in maniera dinamica la normativa nazionale D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i. Ai sensi di detta normativa vigente la mancata comunicazione dell'inizio dei lavori comporta una sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.

Tra l'altro l'attuale stesura normativa non prescrive o dispone alcunché in termini temporali, e non pone neppure il rispetto della condizione della doppia conformità per il livello basilare di edilizia libera.

Pertanto, in forza a quanto precedentemente argomentato, il bene non è urbanisticamente conforme a causa della diversa distribuzione degli spazi interni (presenza del servizio igienico).

Ai fini della regolarizzazione risulta necessario presentare CIL postuma ai sensi della legge regionale n.16 del 10 agosto 2016, corrispondendo la dovuta oblazione in ragione di 1.000 euro. A detto importo va aggiunto il costo da sostenere per spese tecniche ai fini della presentazione della stessa, valutato in euro 1.000.

Risulta altresì necessario rilascio di certificato Agibilità.



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 ;

Dalle risultanze catastali e dalla documentazione visionata è possibile vendere l'immobile esclusivamente come unico lotto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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;

Come sopra rilevato, oggetto del pignoramento è la piena proprietà del bene, foglio 302, particella 195, sub 4 sito nel comune di Caltanissetta.

17) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Come argomentato nel verbale di sopralluogo del 13/11/2018 il bene pignorato risulta libero da cose e/o persone. A partire da detta data il bene è nel possesso del custode giudiziario, dott. Paolo Buono, che ne conserva la chiavi di accesso.

Dalle ricerche effettuate non sono emersi contratti di locazione e/o comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza.

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);

Negli immobili esaminati non si ravvisano le indicate fattispecie.

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;

Negli immobili esaminati non si ravvisano le indicate fattispecie.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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 ad esso collegate;*

Premesso che la prestazione energetica si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'articolo 3, del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412. In detto elenco sono comprese gli edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili.

Pertanto il sottoscritto, dopo avere preliminarmente verificato attraverso il Catasto Energetico Fabbricati l'assenza di Attestato di Prestazione Energetica, ha redatto l'A.P.E relativo al bene pignorato, foglio 302, particella 195, sub 4 sito nel comune di Caltanissetta (All. n. 11)

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

Premesso che la stima deve riferirsi alla data attuale, ed avendo avuto riguardo alla natura e destinazione del bene, lo scrivente ha individuato con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale dello stesso, svolgendo altresì accurate indagini onde avere a disposizione ampi ed attendibili elementi di confronto.

Il parametro fisico di stima correntemente usato per gli immobili a carattere commerciale è il metro quadro di superficie commerciale. Secondo quanto stabilito dalla disciplina estimativa, per il calcolo della superficie commerciale, corrispondente alla Superficie Lorda equivalente, sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Dal rilievo metrico dimensionale, eseguito dallo scrivente in occasione del sopralluogo, è emerso che la superficie commerciale del bene **Sc** risulta pari a **42,50 mq**.

Pertanto, per la determinazione del più probabile valore dell'immobile di che trattasi, in condizioni ordinarie, 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, e minore è la possibilità che la sua soggettività influenzi l'operazione estimativa. Gli immobili di caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, sono rappresentati da piccole attività commerciali, negozi di vicinato, ubicati in zona centrale della città di Caltanissetta.



I valori di riferimento sono stati rilevati consultando sia la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate sia alcune agenzie immobiliari ed operatori del settore.

Dalle suddette indagini, per quanto attiene la banca dati dell'O.M.I., i valori di riferimento, dall'interrogazione al sistema sono riferiti al 1° semestre dell'anno 2018. (All. n. 12)

La comparazione relativa ad immobili assimilabili, per ubicazione e caratteristiche tipologiche, a quello in esame, ricadono sostanzialmente tra due Fasce/zona:

- zona B4 "centrale – piazza Garibaldi, C.so V. Emanuele, Corso Umberto I (Parte)"
- zona B6 "centrale - quartieri: provvidenza, San Francesco Corso Umberto I (Parte)"

Nel zona B4 i valori di mercato indicati per i negozi, stato conservativo normale, oscillano tra un min. di 1.000,00 €/mq ed un massimo di 1.900,00 €/mq.

Nella zona B6 i valori di mercato indicati per i negozi, stato conservativo normale, oscillano tra un min. di 340,00 €/mq ed un massimo di 680,00 €/mq.

Appare adeguato allo scrivente, vista la posizione dell'immobile il quale pur prospettando direttamente su corso Umberto I risulta insistere in posizione prossima al quartiere San Francesco, mediare la minima quotazione della zona B4 con la massima quotazione della zona B6. $(1.000,00 + 680,00) / 2 = 840,00$
Pertanto si ricava un primo valore medio di riferimento pari a 840,00 €/mq

Dall'indagine condotta sul sito "Aste Giudiziarie.it" alla data di redazione della presente relazione di stima non si sono rilevati immobili simili a quello in esame.

In considerazione del fatto che sono presenti, lungo lo stesso Corso Umberto I e nelle limitrofe vicinanze numerosi negozi con condizioni simili messi in vendita, il sottoscritto ha altresì eseguito accurata indagine presso Agenzie Immobiliari operanti nella stessa zona. Da detta indagine di mercato è emerso che il valore medio unitario dei negozi, con condizioni simili a quello oggetto di stima, oscilla tra i 700 e i 1.000 euro al metro quadro.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, sono stati applicati degli indici correttivi al valore commerciale che tengano conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevanti ai fini stimatimi in rapporto alle compravendite di immobili simili indagati. Il tutto al fine di ricavare un valore unitario di stima "aggiustato".

Pertanto, tenuto conto delle dimensioni dell'immobile, dell'epoca di costruzione, del mediocre stato di conservazione e manutenzione dello stesso, del rapporto tra superficie finestrata (vetrina) e la superficie commerciale, della posizione più o meno favorevole al commercio in cui è ubicato il fabbricato, del grado di vetustà, delle finiture e del mercato della domanda, si ritiene congruo, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, adottare un valore unitario di stima **V_u pari a 800,00**, euro al metro quadro di superficie commerciale. Quindi si ottiene:

$$V \text{ (valore commerciale)} = V_u \times S_c = 800 \text{ €/mq} \times 42,50 \text{ mq} = \mathbf{34.000,00 \text{ euro}}$$

(trentaquattromila/00)

Da detta valutazione vanno sottratti gli oneri di regolarizzazione urbanistica precedentemente valutati complessivamente in euro 2.000,00 euro.



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;*

Il bene fa parte di uno stabile di quattro piani, ubicato ad angolo tra il Corso Umberto I e il vicolo Trabonella. Al piano terra sono presenti attività commerciali e/o depositi. I piani superiori invece sono adibiti a civile abitazione e presentano accesso dal Vicolo Trabonella. Dalla documentazione in mio possesso, e dalle argomentate ricerca effettuate, in considerazione del fatto che non è stato possibile contattare il proprietario dell'immobile, il sottoscritto non è in grado di rispondere in pieno al presente quesito.

Si precisa che il bene, così come constatato in occasione del sopralluogo, non ha accesso a parti condominiali né tantomeno usufruisce di altri servizi comuni. Pertanto si suppone che le eventuali spese fisse di gestione e/o manutenzione facenti capo allo stesso bene siano di entità esigua. Nulla è possibile affermare su spese straordinarie già deliberate e/o su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni.

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;*

Negli immobili esaminati non si ravvisano le indicate fattispecie.

24) *invi 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 telematici, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p. c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato*

La presente relazione di stima è stata trasmessa alle parti, creditore precedente debitore esecutato e al nominato custode giudiziario. Nello specifico:

- Al creditore precedente a mezzo posta elettronica certificata;
- Al debitore esecutato a mezzo servizio postale, posta raccomandata 1 con ricevuta di ritorno;
- Al custode giudiziario a mezzo posta elettronica ordinaria.

Vedasi allegato n. 14.

ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione di stima tecnica i seguenti allegati:

- 1 Verbale di sopralluogo
- 2 Visura storica, foglio 302 part.195 sub 4
- 3 Visura storica, foglio 302 part. 196
- 4 Estratto del foglio di mappa 302 comune di Caltanissetta
- 5 Planimetria catastale 302 part.195 sub 4 del 31/12/1939
- 6 Risultanze ispezione ipotecaria, foglio 302 part.195 sub 4
- 7 Denuncia di variazione catastale
- 8 Stralcio del P.R.G. con indicazione del bene pignorati



- 9 Richiesta documenti amministrativi al comune di Caltanissetta
- 10 Documentazione fotografica
- 11 Attestato di Prestazione Energetica
- 12 Quotazioni Immobiliari O.M.I.
- 13 Estratto dell'Atto di matrimonio del debitore esecutato
- 14 Ricevute di trasmissione relazione alle parti



L'Esperto, sottoscritto ing. Giuseppe Ferraro, pur ritenendo di aver risposto in maniera esaustiva alle richieste del G.Es. con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari.

Mussomeli, 25/02/2019



Il sottoscritto
Esperto C.T.U.

(ing. Giuseppe Ferraro)

