



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 108/2024 R.G.



Procedimento esecutivo immobiliare promosso da:

IQera Italia Spa n.q. di procuratrice di

AMCO –ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

contro

.....



Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa E. R. Difrancesco



In data 18/12/2024 il sottoscritto arch. M. Chiara Di Natale - nominato CTU con provvedimento del 13/12/24 nell'esecuzione immobiliare n°108/2024 R.G. al fine di **valutare il compendio per la fissazione del prezzo base di asta** - prestava il giuramento di rito per via telematica per l'espletamento del seguente incarico, affidatogli dal G.E. Dott.ssa E.R. Difrancesco:

1) verificati, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti;

2) effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del 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

Maria Chiara Di Natale
Architetto



la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

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

5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

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

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

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

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

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luogo, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo occorrente;

10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

11) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

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

14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46,

comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso;

15) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

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

18) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri

ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

19) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censo, livello o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

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

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) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto

(anche questi ultimi documenti in doppia versione - 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);

allegati alla relazione

- a. la planimetria del bene,
 - b. la visura catastale attuale,
 - c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
 - d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
 - e. attestato di prestazione energetica (APE), ove previsto dalla normativa vigente;
 - f. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.
-

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 09/01/25, il sottoscritto CTU ha inviato l'avviso di sopralluogo al debitore a mezzo di lettera raccomandata A/R, avvisandolo che avrebbe effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, in data 22/01/25 alle ore 10:00.

Il giorno concordato, dunque, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali accedendo all'immobile, verificandone le consistenze ed acquisendo la necessaria documentazione fotografica alla costante presenza del debitore (*cfr. all.1 – verbale di sopralluogo*).

RISPOSTA AI QUESITI

1) Completezza documentazione

La documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. prodotta per i beni pignorati è risultata idonea, considerata la presenza di Certificazione Notarile redatta in data 04/12/2024 dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini; pertanto si è potuto procedere ad un completo accertamento sulla proprietà.

2) Correttezza identificazione catastale

Effettuando la visura aggiornata del bene in oggetto ho verificato la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento, accertando come i dati catastali ivi indicati identificassero inequivocabilmente l'immobile oggetto di esecuzione (*cfr. all.2 – visura catastale ed estratto di mappa*).

3) Consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio e indicazione passaggi di proprietà

Dalla consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio si evince come nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (03/12/24) non sia avvenuto alcun passaggio di proprietà.

4) Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Sui beni in oggetto gravano la seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE del 29/12/2005 - Registro Particolare 6587 Registro Generale 21291
Pubblico ufficiale PISA GIAN VINCENZO Repertorio 35853/19579 del 13/12/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

2. ISCRIZIONE del 17/10/2022 - Registro Particolare 867 Registro Generale 11132
Pubblico ufficiale VANCHERI GABRIELE Repertorio 59703/9855 del 24/10/2002
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1081 del 2002

3. TRASCRIZIONE del 03/12/2024 - Registro Particolare 11490 Registro Generale 13544
Pubblico ufficiale UFF GIUD UNEP CORTE D'APP. CALTANISSETTA Repertorio 1538 del 11/11/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(cfr. all.3 –ispezione ipotecaria).

5) Acquisizione mappe e certificati di destinazione urbanistica

La tipologia del bene oggetto di esecuzione non necessita l'acquisizione di tali documenti.

6) Consultazione registro stato civile

Il sottoscritto ha verificato come non siano stati depositati certificati di stato civile, ed ha pertanto richiesto presso gli Uffici competenti il certificato di matrimonio dell'esecutato il quale risulta ad oggi coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra (cfr. all.4 – estratto atto di matrimonio).

7) Descrizione degli immobili

Oggetto della presente relazione è un appartamento sito al piano secondo di un fabbricato composto da 8 elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato - con corte condominiale allo stato non accessibile - sito in zona residenziale semicentrale del Comune di Caltanissetta (CL) in via Leonida Bissolati n.127.

Il bene in oggetto è così distinto al N.C.E.U. del Comune di Caltanissetta (CL):

Fg. 86, part.709, sub.25 cat. A/3, classe 4, vani 7,5, rendita € 522,91.

L'appartamento confina a nord e ad est con l'area di pertinenza del fabbricato adibita a parcheggio; a sud con l'area di pertinenza sulla via L. Bissolati; ad ovest con il vano scala e altra proprietà.

L'intero fabbricato ha struttura portante in c.a. e tompagnamenti in laterizio, copertura a falde, prospetti intonacati e tinteggiati e serramenti metallici chiusi da avvolgibili in p.v.c.; al bene si accede tramite un portone in alluminio e vetro che immette in un androne da cui si accede all'ascensore ed al vano scala.



Vista fabbricato

La corte a verde, l'area di manovra prospiciente il portone ed il piano seminterrato di tutto il condominio, non sono allo stato accessibili a causa dei visibili problemi strutturali, non ancora risolti nonostante l'esecuzione dei necessari lavori di manutenzione straordinaria e risanamento strutturale eseguiti tra gli anni 2009 e 2012.



Vista area a verde - inaccessibile



Vista rampa per piano seminterrato - inaccssibile



Vista degrado travi e pilastri p.t.

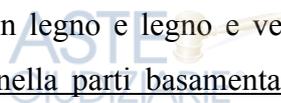


Vista puntelli portico al p.t.

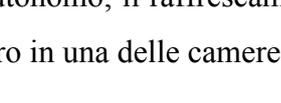
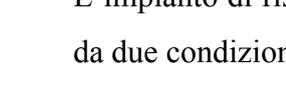




L'appartamento, al piano secondo, è accessibile tramite porta in legno ubicata a sinistra salendo le scale o uscendo dall'ascensore, da essa ci si immette in un ingresso (su cui si apre un piccolo ripostiglio) con una camera a sinistra, una salone a destra ed un corridoio di fronte su cui si aprono nell'ordine: un altro ripostiglio, una cucina, una camera, una lavanderia, un bagno, ed un'altra camera da letto. L'appartamento è esposto su tre lati, su ognuno dei quali si trova un balcone.

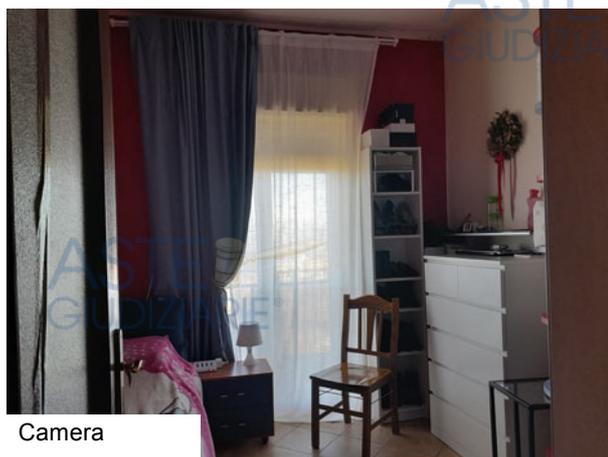


I pavimenti sono in grès, gli intonaci tinteggiati, i serramenti esterni in alluminio preverniciato con avvolgibili in p.v.c., quelli interni in legno e vetro; gli ambienti interni risultano parecchio danneggiati nei soffitti e nella parti basamentali delle pareti, a causa delle infiltrazioni provenienti dal prospetto e dai balconi soprastanti, che si perpetuano nonostante il rifacimento del paramento esterno.



L'impianto di riscaldamento e produzione di a.c.s. è autonomo; il raffrescamento è garantito da due condizionatori, l'uno ubicato nella cucina e l'altro in una delle camere da letto.

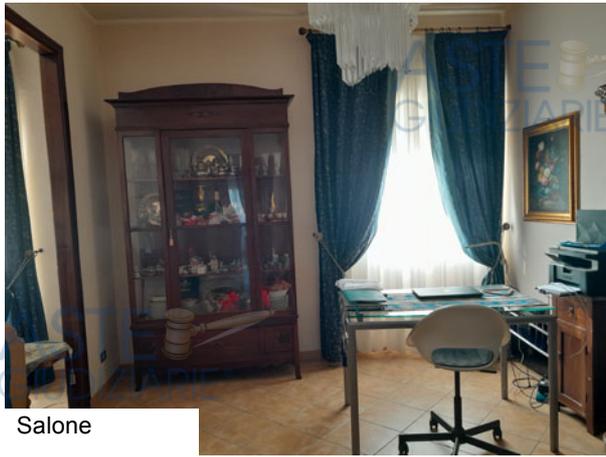
L'altezza interna dell'immobile è di m 3,00; la sua superficie calpestabile è pari a mq 120,00, quella lorda è pari a mq 133,00.



Camera



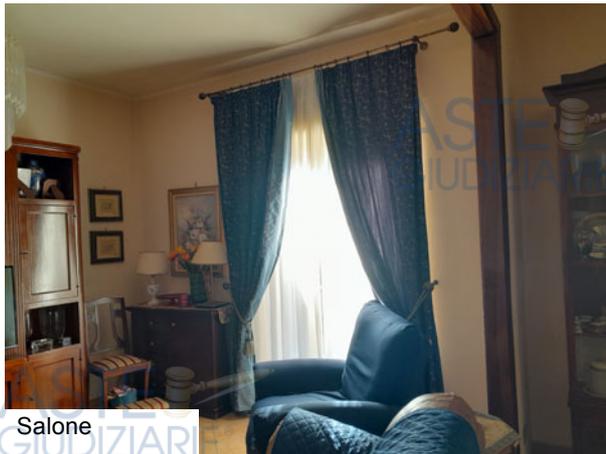
ASTE
GIUDIZIARIE®



Salone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Salone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera

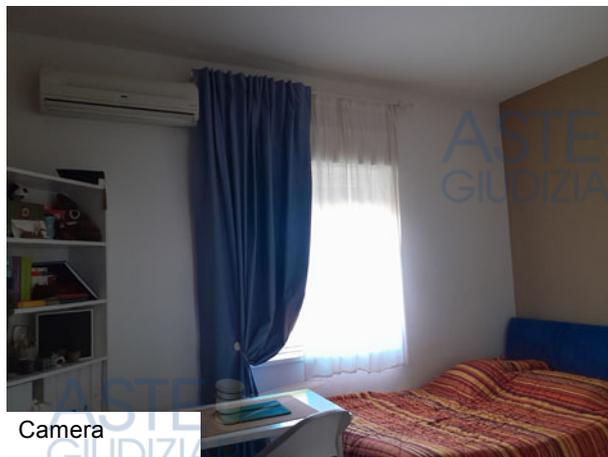
ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno



Lavanderia



Camera



8) Conformità del bene ai dati indicati nel pignoramento

L'atto di pignoramento individua correttamente ed in maniera univoca il bene in oggetto; il numero civico dal quale vi si accede però è oggi il n.127 della via L. Bissolati, e non più il n.9 come riportato nell'atto di pignoramento.



9) Corrispondenza tra la descrizione del bene contenuta nel titolo di provenienza, la planimetria catastale e lo stato dei luoghi

In sede di sopralluogo il sottoscritto ha accertato come l'appartamento in oggetto corrisponda a quello descritto nel titolo di provenienza e rappresentato nella planimetria catastale in atti (cfr. all.5 – planimetria catastale rinvenuta in atti) – che è quella originale redatta dal progettista - dallo stesso acquisita in data 21/01/2025.

10, 11) Verifica esistenza di porzioni aliene al bene come identificato e precisazioni in merito alla consistenza originaria

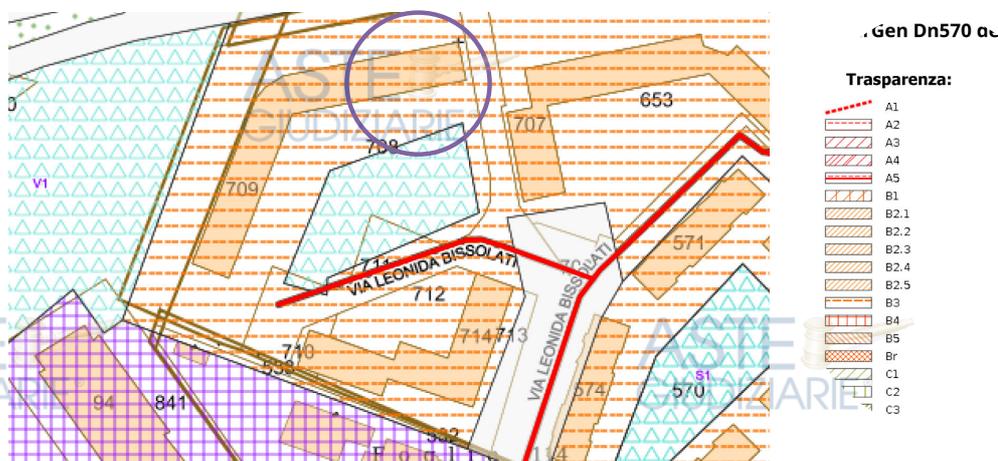
I dati catastali come sopra indicati, identificano inequivocabilmente ed unicamente l'appartamento in oggetto, il quale non ha subito alcuna variazione rispetto alla consistenza originaria.

12) Aggiornamento mappe catastali

La planimetria catastale in atti risulta conforme allo stato dei luoghi, pertanto non necessita di aggiornamento.

13) Utilizzazione del bene come prevista

Il bene in oggetto ha destinazione residenziale, e come tale viene tuttora utilizzato; lo stesso ricade, per effetto della Variante Generale di revisione del P.R.G. (giusta D. Dir. dell'Ass.to Reg.le Territorio e Ambiente n.570 del 19.07.05), in **“Zona B3 – Ambiti di edilizia residenziale esistente di iniziativa pubblica”**



Le Zone B2 sono normate dagli artt. 20 e 23 delle NTA, che di seguito si riportano:

Art.20

Zone B

Sono classificate zone B le parti del territorio comunale aventi le caratteristiche stabilite dall'art. 2 lett.b) del D.M. 2.4.1968.

In considerazione delle diverse caratteristiche di edificazione e del diverso ruolo nel contesto territoriale le zone B sono suddivise nelle sottozone B1, B2, B3, B4, B5, Br.

Zone B1 - Ambiti di edilizia intensiva esistente

Zone B2 - Ambiti di edilizia semintensiva esistente

Zone B3 - Ambiti di edilizia residenziale esistente di iniziativa pubblica

Zone B4 - Edilizia esistente del Villaggio Santa Barbara

Zone B5 - Ambiti di edilizia esistente non pianificata

Zone Br - Ambiti di edilizia rurale esistente e da completare.

In tutte le zone B è ammessa l'attuazione per singole concessioni nelle aree libere, alle condizioni specificate nel seguito per ciascuna sottozona, soltanto quando i lotti risultino immediatamente serviti dalle principali opere di urbanizzazione primaria (acquedotto, fognatura e strade) al momento della richiesta della concessione. In assenza di una o più di tali opere occorre procedere attraverso piani esecutivi.

Nelle aree interessate da lottizzazioni convenzionate in corso di validità, nonché in quelle comprese all'interno di piani e programmi esecutivi di iniziativa pubblica e privata vigenti, o che tali si rendano prima della trasmissione della presente Variante all'Assessorato regionale Territorio ed ambiente per la approvazione, si applicano, in deroga alle disposizioni contenute nelle presenti norme e nel Regolamento Edilizio, le indicazioni planovolumetriche e normative contenute nei piani approvati.

Sono parimenti fatte salve le previsioni contenute in concessioni edilizie già rilasciate e in corso di validità.

Non è ammessa in nessun caso una diversa utilizzazione dei locali destinati a parcheggio in attuazione dell'art. 40 della L.R. 19/1972 e succ. mod.

Nell'ambito delle zone B, allo scopo di riqualificare gli ambienti urbani afflitti da degrado formale e architettonico, può essere disposta la redazione di Progetti di Riparazione Architettonica, nel rispetto delle procedure precisate nel Regolamento Edilizio e sulla base delle Norme tecniche allegate allo stesso; nella redazione dei Progetti di Riparazione Architettonica può derogarsi dalle norme tecniche appresso specificate per ciascuna zona omogenea.

Art.23

Zone B3 - Ambiti di edilizia residenziale esistente di iniziativa pubblica

Rientrano in tale classificazione le parti di città edificate, per iniziativa pubblica e privata, sulla base di piani esecutivi per l'edilizia economica e popolare ovvero di programmi costruttivi, in attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, nonché i quartieri di edilizia popolare sorti per iniziativa pubblica a partire dall'immediato dopoguerra.

Nell'ambito di tali zone sono ammessi, tramite autorizzazione o singola concessione, gli interventi di cui alle lett. a), b), c), e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978 e quelli di demolizione senza ricostruzione di edifici esistenti, nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti purchè le volumetrie da ricostruire non superino quelle preesistenti e la ricostruzione avvenga nel rispetto dei caratteri tipologici e formali consolidati nella zona.

Qualsiasi altro intervento è subordinato alla approvazione di piani esecutivi di iniziativa pubblica ovvero di Programmi di Recupero Urbano, all'interno dei quali possono prevedersi gli interventi specificati nel precedente art. 8, nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria previsto nel piano esecutivo che ha dato luogo all'edificazione, ovvero nel rispetto della volumetria realizzata.

Particolare attenzione dovrà dedicarsi, nella redazione di tali Programmi, al sistema degli spazi esterni, eliminando recinzioni, riprogettando collegamenti, reimpostando in maniera puntuale e sensata l'ubicazione di spazi verdi, di luoghi ed edifici pubblici (chiese, centri sociali, edifici per lo sport ed il tempo libero etc), nonché prevedendo lo spostamento di tutte le linee elettriche aeree esistenti che determinano, oltre ad un evidente inquinamento estetico, gravi problemi di ordine igienico-sanitario.

*Nelle aree ricadenti all'interno di tale sottozona ma non comprese in piani di edilizia residenziale pubblica si applicano le disposizioni contenute nel precedente art. 22”
Nella zona B3, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.*

14) Conformità urbanistica

L'immobile risulta conforme alla Licenza Edilizia n. 18837/2627 V^a del 15/07/1972 e successiva variante n. 45397/6570 V^a del 08/09/1973 rilasciate alla ditta Pastorelli Michele per la costruzione di n.4 corpi di fabbrica di tipo “C” nell’ambito del Piano di Zona “Santa Petronilla”; il tutto è stato dichiarato abitabile/agibile con certificato del 21/02/75 n.36784/5656 V^a.

L'immobile è dunque parte di un complesso di edilizia residenziale privata.

Tra gli anni 2009 e 2012 sono stati eseguiti interventi di risanamento strutturale e manutenzione straordinaria del fabbricato, regolarmente autorizzati (cfr. all.6 – titoli abilitativi).

15, 16) Indicazione lotti ed eventuale divisibilità

Il bene in oggetto è vendibile in unico lotto ed è pignorato per intero.

17, 18) Accertamento dello stato di occupazione del bene

Il bene è occupato dal debitore, che vi abita con la sua famiglia.

19) Indicazione vincoli gravanti sull'immobile

Si è rilevata l'inesistenza di vincoli artistici o storici.

20) APE

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, il sottoscritto lo depositerà dunque nel più breve tempo possibile, avendo accertato come la caldaia - autonoma – sia accatastata e si possa dunque procedere alla redazione del suddetto A.P.E.

21) Determinazione del valore di mercato dell'immobile

La stima del bene si effettua sulla base di un criterio di tipo sintetico – comparativo, adottandone come parametro tecnico la superficie commerciale, ottenuta moltiplicando la superficie lorda dello stesso per dei coefficienti che tengono conto della destinazione d'uso delle eventuali diverse superfici.

Nel caso specifico si sono assegnati un coefficiente pari a 0,30 alle superfici dei balconi, come suggerito dalla letteratura in materia.

Le consistenze relative alla superficie commerciale del bene in oggetto sono state calcolate sulla base di un attento esame della documentazione acquisita; in particolare si è verificata la rispondenza delle superfici desumibili dalla planimetria catastale, effettuando in loco dei rilievi a campione.

Definizione consistenze

H	piano	destinazione	sup. lorda	coeff.	sup. comm.
3,00	1	Appartamento	128,00	1,00	mq 128,00
	3	Balconi	21,00	0,30	mq 6,30

Totale		mq 149,00	mq 134,30
---------------	--	------------------	------------------

Superficie commerciale arrotondata: mq 134,00.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici in esame, è stata condotta un'indagine di mercato ricercando i pochi beni simili a quelli in oggetto, tenendo conto delle caratteristiche e della ubicazione degli stessi. Le fonti informative alle quali si è ricorsi sono la conoscenza diretta del mercato immobiliare nella zona in esame, e le informazioni assunte presso le agenzie immobiliari operanti in zona (*Gabetti, Dimensione casa, Volpe immobiliare*).

Accertato dunque come il mercato immobiliare del Comune di Caltanissetta stia vivendo una lieve ripresa, **il grado di commerciabilità del bene oggetto della presente analisi, considerate però le caratteristiche intrinseche del fabbricato, le dimensioni, l'ubicazione e le problematiche strutturali dello stesso, si considera appena sufficiente.**

Ricerca dei valori di mercato di unità abitative in appartamento: fonti indirette

Per conoscere il valore medio al quale vengono compravenduti beni simili a quello oggetto di stima, applicando il metodo della comparazione, si sono presi in esame i prezzi di mercato di quattro appartamenti siti nel Comune di Caltanissetta, aventi medesime caratteristiche ed ubicati nella stessa zona.

I valori così ricavati si sono poi confrontati con quelli contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferiti ad immobili abitativi compravenduti nella medesima zona omogenea nel 1° semestre 2024.

Calcolo del valore corrente di mercato e del valore definitivo di stima

Attraverso l'esame dei prezzi di mercato accertati (abbattuti del 10% in quanto espressione della sola offerta) e la rispettiva superficie commerciale, considerate le condizioni e le problematiche del fabbricato, non ancora del tutto risolte, si ottiene una quotazione media arrotondata pari a 700,00 €/mq, ricompresa tra quelle indicate dall'OMI per la zona in oggetto, variabili tra i 700,00 ed gli 850,00 €/mq per le abitazioni civili.

Tale valore si è poi modificato applicando dei coefficienti correttivi, cioè coefficienti di merito specifici che si applicano agli immobili residenziali e che fanno riferimento a una serie di

caratteristiche oggettive – dell'appartamento in sé o del condominio - che rendono l'immobile più o meno appetibile.

In particolare, tali coefficienti riguardano il piano, lo stato manutentivo, la luminosità, l'esposizione, l'età e la presenza dell'impianto di riscaldamento.

Piano: -3% (immobile al secondo piano, con ascensore).

Stato conservativo: -25% (immobile oggetto di infiltrazioni e con problematiche strutturali).

Luminosità: +5% (soleggiatura diretta presente per buona parte della giornata).

Esposizione e vista: +10% (esterna e panoramica).

Età: -15% (immobile di oltre 40 anni, con problematiche strutturali).

Riscaldamento: +5% (autonomo).

La quotazione media accertata in zona pari ad € 700,00/mq, dunque, si moltiplica per i suddetti coefficienti, ottenendo un valore pari ad € **539,00/mq**.

Dopo aver calcolato la quotazione media al mq e dopo aver calcolato la superficie commerciale (superficie utile totale) come parametro di stima del valore di mercato, si è potuto determinare il valore commerciale: $539,00 \text{ € / mq} \times 134,00 \text{ mq} = \text{€ } 72.226,00$.

22) Indicazione importo annuo di spese fisse e straordinarie e di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni

Le indicazioni relative all'eventuale debito maturato dall'esecutato ed alle possibili spese straordinarie previste dal Condominio, verranno rese quanto prima, considerato che si è in attesa di ricevere copia del verbale della riunione tenutasi nei giorni scorsi, cui verrà allegata la ripartizione delle spese.

Non avendo ad oggi ricevuto ancora alcun consuntivo relativo al mancato pagamento delle spese straordinarie da parte degli esecutati, i quali sono invece in regola con quelle ordinarie, il sottoscritto si riserva di integrare successivamente con le informazioni relative ai mancati pagamenti relativi a spese extra.

In data 26/02/25 ho inviato alle parti o loro rappresentanti la presente relazione, invitando le stesse a far pervenire al sottoscritto eventuali note ed osservazioni entro i 15 gg. precedenti all'udienza già fissata.

In data 05/03/25 il difensore di parte attrice avv. P. Montalbano mi ha inviato nota tramite p.e.c., precisando come l'immobile esecutato non fosse in proprietà allo IACP (allegandone dichiarazione) e chiedendo di rideterminarne il valore, qualora lo stesso fosse stato decurtato in virtù di ciò.

In data 06/03/25 ho risposto al legale, spiegando meglio come **il bene stimato faccia parte di un fabbricato realizzato privatamente nell'ambito di un "piano di zona" Comunale**, e che non si è mai pensato facesse parte dello I.A.C.P.; **il suo valore è stato deprezzato esclusivamente per tener conto delle problematiche strutturali non ancora risolte, nonostante gli interventi eseguiti negli anni passati** (cfr. all.7 – p.e.c.).

Caltanissetta, 24.03.25

II CTU

arch. M. Chiara Di Natale