



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE CIVILE -ESECUZIONI IMMOBILIARI-

G.E. DOTT.SSA ESTER RITA DI [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva immobiliare n° 112/2024 R.G. Es.

PROMOSSA DA

[REDACTED] S.R.L.

Avv.to [REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO

Agenzia delle Entrate - Riscossione

Avv.to [REDACTED]

NEI CONFRONTI DI

[REDACTED]
non costituiti

Caltanissetta,

14 luglio 2025

L'Esperto Stimatore
Arch. Andrea C. Milazzo
Viale della Regione, 6
Caltanissetta



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. 112/2024 R.G. Es.



RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

Illustrissimo signor Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Ester Rita Di [REDACTED], con decreto della S.V. del **21.03.2025**, io sottoscritto Arch. Andrea C. Milazzo, venivo nominato Esperto Stimatore nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 112/2024 R.G. Es., promossa da “[REDACTED]” con sede legale in via Vittorio Alfieri n. 1 Conegliano (TV), iscritta al Registro delle Imprese di Treviso-Belluno n. 05316750263, capitale sociale € 41.280.000,00, rappresentata dall'Avv. [REDACTED] [REDACTED], nei confronti di [REDACTED] [REDACTED], nato a Caltanissetta il [REDACTED], e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], nata a Caltanissetta il [REDACTED], creditore intervenuto l'Agenzia delle Entrate – Riscossione, rappresentata dal suo dipendente delegato Avv. [REDACTED] [REDACTED].

In data **28.03.2025** prestavo telematicamente il giuramento di rito e, a seguire, acquisivo dal fascicolo telematico copia dell'atto di pignoramento e della certificazione notarile.

Effettuati gli studi della documentazione agli atti, in data **14.04.2025** accedevo telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caltanissetta, per acquisire la documentazione catastale utile allo svolgimento del mandato (**Allegato 1**).



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



In data **04.06.2025** espletavo sopralluogo presso l'immobile ubicato in Caltanissetta, via delle Calcare n° 11, censito al catasto fabbricati al foglio 118, particella 221 sub 21, ove redigevo apposito Verbale (**Allegato 2**).

Sul posto, trovavo presente l'esecutato, Sig. [REDACTED] [REDACTED], il quale consentiva l'accesso all'immobile. Gli accertamenti si sono concretati con il rilievo fotografico (**Allegato 3**) e metrico (**Allegato 4**) dell'unità immobiliare.

In data **25.06.2025**, presso la Direzione III Urbanistica e Mobilità del Comune di Caltanissetta, concludevo l'attività finalizzata alla di documentazione inerente l'immobile oggetto di causa per la verifica della regolarità del medesimo, acquisendo copia della Documentazione Edilizia del fabbricato di cui fa parte (**Allegato 5**).

Provvedevo infine a ricercare presso la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, il sito "Aste Giudiziarie.it" e le agenzie immobiliari, tutti i possibili riferimenti merceologici per la stima del bene oggetto di pignoramento (**Allegato 6**).

Sulla scorta degli atti esaminati, della documentazione acquisita, degli accertamenti effettuati e degli studi condotti, in riscontro al mandato ricevuto ed in osservanza degli art. 173 bis disp. att. c.p.c. e 568 c.p.c., ho pertanto redatto la presente relazione di stima, così articolata:

- 1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
- 2. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C. E DELLA CORRETTEZZA DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



- 3. STORIA DEL DOMINIO/PROVENIENZE**
- 4. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON DISTINZIONE TRA QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**
- 5. ACCERTAMENTO SUL REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI**
- 6. FORMAZIONE DEI LOTTI CON INDICAZIONE DELLE QUOTE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
- 7. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON VERIFICHE CATASTALI ED URBANISTICHE**
 - 7.1 Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento
 - 7.2 Accertamento sulla conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento
 - 7.3 Verifica di rispondenza tra titolo di provenienza, documentazione catastale e stato dei luoghi
 - 7.4 Accertamenti sulla conformità urbanistica degli immobili
 - 7.5 Accertamenti sull'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, vincoli o oneri condominiali, diritti demaniali, censo, livello o usi civici
 - 7.6 Accertamenti sulla prestazione energetica degli immobili
- 8. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
- 9. STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
- 10. INDIVIDUAZIONE DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E DELLE SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA**

1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento del 03.10.2024, per "██████████" con sede legale in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri n° 1, iscritta al Registro delle Imprese di Treviso-Belluno n. 05316750263, rappresentata e difesa dall'Avv. ██████████ ██████████, nei confronti di ██████████ ██████████, nato a



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Caltanissetta il [REDACTED], e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], nata a Caltanissetta il [REDACTED], notificato dall'Ufficiale Giudiziario dell'UNEP di Caltanissetta con accesso del **11.10.2024** e, in mancanza di persona legittimata a ricevere copia, con deposito presso la Casa Comunale del **14.10.2024**, così individua gli immobili oggetto di esecuzione:

- **Piena proprietà al catasto per 1/2 del sig. [REDACTED] [REDACTED] e piena proprietà per 1/2 della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (solo per gli effetti giuridici solidalmente per l'intero in regime di comunione legale dei beni): abitazione di tipo civile in Comune di Caltanissetta, Via delle Calcare n. 11, piano 5, censito al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 118 particella 221, sub 21, cat. A/2, consistenza 5 vani.**

2. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C. E DELLA CORRETTEZZA DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Per l'immobile oggetto di pignoramento, il legale del creditore procedente, ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., ha depositato la certificazione notarile sostitutiva del 09.12.2024 redatta dalla Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE).

La predetta certificazione contiene:

- L'intestazione e individuazione catastale dell'immobile pignorato;
- La provenienza ventennale;
- Le formalità pregiudizievoli.

In particolare, la stessa così identifica l'immobile oggetto di pignoramento:

Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



Catasto Fabbricati di CALTANISSETTA Foglio 118 Particella 221
Subalterno 21 Natura A/2 Classe.1, Consistenza 5 vani Totale 114 mq
escluse aree scoperte 109 mq Rendita catastale Euro 296,96 Indirizzo VIA
DELLE CALCARE n. 11 Piano 5.



Ne consegue giudizio di completezza della certificazione di cui all'art. 567 C.P.C..

Ai fini della verifica della correttezza degli identificativi catastali degli immobili indicati nell'atto di pignoramento, dalla visura storico catastale n. T413285 del 14.04.2025 al catasto fabbricati (**allegato 1**), si evince quanto segue.

- **Appartamento:** Comune di Caltanissetta, **foglio 118, particella 221 sub 21**, Rendita € 296,96, Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5 vani, Via delle Calcare n. 11, Piano 5, Superficie totale mq 114, di cui mq 109 escluse aree scoperte.

La suddetta condizione, salvo variazioni riguardanti il classamento e la toponomastica, risulta fin dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

Il predetto immobile è intestato a:

- [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nato a Caltanissetta il 10.10.1968; Diritto di proprietà per 1/2; coniugato in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED];
- [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nata a Caltanissetta il 30.10.1968; Diritto di proprietà per 1/2; coniugato in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] [REDACTED];

Tale intestazione risulta dal 21.06.2006 per atto di compravendita rogato dal Notaio Seminatore Giulia, rep. n. 16721.



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



Dalle superiori risultanze consegue che :

- **gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento sono corretti;**
- **gli identificativi catastali indicati nella certificazione notarile sono corretti e congruenti con i medesimi indicati nell'atto di pignoramento.**



3. STORIA DEL DOMINIO/PROVENIENZE

Si riportano di seguito i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data **09/12/2024** ai nn. **13742/11644**, e a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, avvenuta in data **14.10.2024**, e quindi prima del **14.10.2004**, così come desunti dalla certificazione notarile prodotta dal creditore precedente.

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto in piena proprietà agli odierni esecutati, 1/2 per ciascuno, per atto di compravendita del **21.06.2006**, rep. n. 16721/5046, del Notaio Seminatore Giulia in Caltanissetta, trascritto il 22.06.2006 ai nn. 11127/6602, da potere di [REDACTED], nata a Foggia il 04.01.1946, C.F. [REDACTED], e [REDACTED], nato a Caltanissetta il 16.03.1945, C.F. [REDACTED].

Ai suddetti danti causa, sono invece pervenuti con atto tra vivi del **29.12.1989**, rep. 39694, del Notaio Vancheri Gabriele di Caltanissetta, trascritto il 25.01.1990 ai nn. 1367/1208 da potere di "[REDACTED] s.n.c." con sede in Caltanissetta.



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



4. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON DISTINZIONE TRA QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalla certificazione notarile prodotta dal creditore procedente, sono state riscontrate, per l'immobile oggetto di pignoramento, le seguenti formalità pregiudizievoli.

1. Iscrizione nn. 9616/887 del 03.09.2012: Ipoteca legale nascente da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/72 del 30.08.2012, rep. n. 4661/2012 emesso da SE.RI.T. Sicilia s.p.a. sede di Caltanissetta:

A favore di SERIT SICILIA s.p.a. sede di Caltanissetta, codice fiscale 00833920150.

Contro [REDACTED] nato a Caltanissetta il 10.10.1968, codice fiscale [REDACTED], e [REDACTED] [REDACTED], nata a Caltanissetta il 30.10.1968, codice fiscale [REDACTED].

2. Trascrizione nn. 13742/11644 del 09.12.2024 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 28.10.2024, rep. n. 1425 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Caltanissetta:S.R.L.:

A favore di [REDACTED] con sede a Conegliano (TV), codice fiscale 05316750263.

Contro [REDACTED] nato a Caltanissetta il 10.10.1968, codice fiscale [REDACTED], e [REDACTED] [REDACTED], nata a Caltanissetta il 30.10.1968, codice fiscale [REDACTED].

Entrambe le suddette formalità non saranno opponibili al futuro acquirente.



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



5. ACCERTAMENTO SUL REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI

Come evincibile dall'estratto dell'atto di matrimonio (**allegato 7**) rilasciato il 26.06.2025 dall'anagrafe del comune di Caltanissetta, l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquisito in data 21.06.2006, per le quote di 1/2 per ciascuno, da [REDACTED] [REDACTED] nato a Caltanissetta il 10.10.1968, codice fiscale [REDACTED], e [REDACTED] [REDACTED], nata a Caltanissetta il 30.10.1968, codice fiscale [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni derivante da matrimonio contratto in data 21.02.1990.

6. FORMAZIONE DEI LOTTI CON INDICAZIONE DELLE QUOTE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Trattasi di un unico appartamento facente parte di un edificio condominiale che, pertanto, costituisce un unico lotto.

LOTTO UNICO (appartamento per civile abitazione)

Piena proprietà, con ogni frutto, pertinenza, accessione, servitù attive e passive, dell'appartamento ubicato al quinto piano dell'edificio condominiale sito in **Comune di Caltanissetta via delle Calcare n° 11**, composto da quattro vani, cucina, servizi e balconi. L'immobile sopra descritto risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Caltanissetta al **foglio 118 particella 221 sub 21**, rendita € 296,96, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie mq 114 di cui mq 109 escluse aree scoperte.



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



7. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON VERIFICHE CATASTALI ED URBANISTICHE

7.1 Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento

Sulla base delle risultanze dei rilievi effettuati (**Documentazione fotografica - allegato 3 / Elaborati grafici – allegato 4**) nel corso dei sopralluoghi eseguiti sulla scorta della documentazione catastale precedentemente acquisita (**Allegato 1**), si riporta di seguito la descrizione dell'immobile così come individuato ai paragrafi precedenti.

LOTTO UNICO - Appartamento

Trattasi di un appartamento per civile abitazione ubicato al quinto piano di un edificio condominiale multipiano sito nella zona periferica sud-ovest del centro abitato di Caltanissetta, avente accesso dal civico n° 11 di via delle Calcare (**Foto 1, 2 e 3 – allegato 3**).

Lo stesso è servito da un vano scala condominiale dotato di ascensore (**Foto 4 – allegato 3**) che sbarca in un pianerottolo (**Foto 5 – allegato 3**), dal quale, attraverso portoncino caposcala, si accede in un vano ingresso (**Foto 6 – allegato 3**) che disimpegna un ampio soggiorno (**Foto 7 – allegato 3**), un ripostiglio (**Foto 8 – allegato 3**) e una prima camera (**Foto 9 – allegato 3**) nella quale sono macroscopicamente visibili le tracce di una copiosa infiltrazione in corrispondenza di una delle pareti prospicienti sul balcone. (**Foto 10 – allegato 3**). Dal suddetto vano ingresso si accede altresì ad un corridoio (**Foto 11 – allegato 3**) servente la cucina (**Foto 12 e 13 – allegato 3**) con annessa lavanderia (**Foto 14 – allegato 3**), le quali si affacciano su un



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



ampio balcone comune anche alla prima camera (**Foto 15 – allegato 3**), e a seguire una seconda camera (**Foto 16 – allegato 3**), il WC principale (**Foto 17 e 18 – allegato 3**) e la terza e ultima camera (**Foto 19 – allegato 3**).

Il tutto per una superficie netta di mq 94,51, a cui corrisponde una superficie lorda di mq 110,25, ed una superficie a balconi di mq 16,98.

La pavimentazione è rifinita con parquet in legno e gli intonaci interni sono di tipo civile con ultimo strato in gesso e coloritura ad idropittura, ad eccezione di una parete del soggiorno, rifinita con pietra, e le pareti della camera da letto principale, rifinita con stucco. I servizi igienici sono dotati dei principali apparecchi sanitari e le loro pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetrocamera, mentre gli infissi interni sono in legno laccato.

Dal punto di vista impiantistico, l'impianto elettrico, del quale l'esecutato non ha esibito certificazioni di conformità, appare adeguato agli standard realizzativi dell'epoca di realizzazione. L'impianto termico per riscaldamento è costituito da elementi radianti in alluminio e pertinente rete di distribuzione alimentati da caldaia a gas metano, la quale produce anche l'acqua calda per usi sanitari. L'impianto idrico è invece alimentato da una riserva idrica condominiale. Anche per i predetti due impianti, l'esecutato non è stato in grado di esibire le certificazioni di conformità.

7.2 Accertamento sulla conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento

Gli accertamenti effettuati hanno evidenziato che gli immobili oggetto di pignoramento risultano conformi, in termini di identificazione catastale, ai contenuti dell'atto di pignoramento.



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



7.3 Verifica di rispondenza tra titolo di provenienza, documentazione catastale e stato dei luoghi

Dall'esame della certificazione notarile prodotta dal creditore procedente, si evince, per l'immobile di cui trattasi, che i riferimenti catastali riportati nell'Atto di compravendita del 21.06.2006, sono rispondenti a quanto riportato nella documentazione catastale aggiornata estratta dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Caltanissetta (**Allegato 1**). Inoltre, quanto riportato nella planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi riscontrato nel corso delle operazioni dallo scrivente condotte.

7.4 Accertamenti sulla conformità urbanistica degli immobili.

Si riporta di seguito l'esito degli accertamenti condotti presso la Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta in ordine alla conformità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n° 9137/1615-V[^] del 05.08.1982 e successiva Variante n° 16599 del 28.05.1985 (**Allegato 5**). Per lo stesso è stato altresì rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità del 27.05.2011 (**Allegato 5**) rilasciato alla [REDACTED] costruttrice dell'edificio.

E' stata altresì acquisita la pianta relativa al quarto e ultimo piano dell'edificio (**Allegato 5**), ove è ubicato l'appartamento di cui trattasi. Dalla stessa si evince la conformità dello stato di fatto a quanto indicato nel suddetto elaborato di progetto, altresì conforme alla planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U..



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



7.5 Accertamenti sull'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, vincoli o oneri condominiali, diritti demaniali, censo, livello o usi civici

Per quanto rilevabile dalla Certificazione ex art. 567, comma 2 c.p.c. prodotta dal creditore procedente, dai titoli abilitativi edilizi e dalle visure catastali acquisite, sugli immobili oggetto di pignoramento, l'immobile non risulta gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, vincolo o onere condominiale, diritto demaniale, censo, livello o uso civico.



7.6 Accertamenti sulla prestazione energetica degli immobili

Trattandosi di un appartamento per civile abitazione, lo stesso risulta soggetto agli adempimenti di cui al D.Lgs. 192/05 e ss.mm. e ii., in materia di rendimento energetico nell'edilizia. Essendo, per quanto accertato in sede di sopralluogo attraverso dichiarazione resa dal proprietario dell'immobile, che lo stesso è privo di Attestato di Prestazione Energetica, si è proceduto alla sua predisposizione (**Allegato 8**), i cui risultati vengono di seguito riportati:

Classe Energetica G

Indice di Prestazione energetica 300,2 kwh/mq anno

8. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Al momento del sopralluogo effettuato (**Verbale - Allegato 2**), l'immobile oggetto di pignoramento è risultato nella disponibilità degli esecutati che ne hanno consentito l'accesso.



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



9.	STIMA	DELL'IMMOBILE	OGGETTO	DI
	PIGNORAMENTO			

Per la stima dell'immobile si è privilegiato l'aspetto economico del valore di mercato e l'applicazione del metodo sintetico comparativo.

Ai fini della individuazione del valore unitario di riferimento si è consultata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, e si sono svolte indagini presso agenzie immobiliari ed operatori del settore (**Allegato 6**).

Per quanto attiene la banca dati dell'O.M.I., e con riferimento ad immobili simili per caratteristiche ubicative e tipologiche, è stato rilevato il seguente intervallo di valori unitari:

Comune: CALTANISSETTA

Fascia/zona: Periferica/QUARTIERE BALATE, QUARTIERE CALCARE,

C/DA PINZELLI

Codice di zona: D2

Microzona catastale n. 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili, Stato conservativo normale

Valore di mercato da €/mq 670 ad €/mq 820



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



Per quanto attiene le rilevazioni espletate sugli annunci delle Agenzie Immobiliari (**Allegato 6**), sono stati individuati, per immobili simili a destinazione abitativa, tre immobili comparabili per tipologia (alloggio in condominio), che di seguito si dettano, riducendo del 10% il prezzo rilevato al fine di caratterizzare il valore di scambio in ragione dell'alea della compravendita:

Comparabile 1. Quadrilocale 110 mq in via [REDACTED] Nenni 11, 1[^] piano

$\text{€ } 108.000/110 \times 0,90 = \text{€}/\text{mq } 883,63$

Comparabile 2. Quadrilocale 105 mq in Via [REDACTED] Nenni 33, 2[^] piano:

$\text{€ } 100.000/105 \times 0,90 = \text{€}/\text{mq } 857,14$

Comparabile 3. Appartamento 140 mq in via delle Calcare 2[^] piano

$\text{€ } 120.000/140 \times 0,90 = \text{€}/\text{mq } 771,42$

Valore Medio = $(883,63 + 857,14 + 771,42)/3 = \text{€}/\text{mq } 837,40$

Detti dati sono comunque confrontabili con i medesimi dell'O.M.I. e quindi da considerarsi attendibili e significanti.

Pertanto, sulla base dei dati come sopra individuati, si procede di seguito con la stima degli immobili secondo la divisione in lotti come infra operata.

LOTTO UNICO

In catasto al Foglio 118, particella 221 sub 21

Stante l'ubicazione dell'edificio condominiale di cui fa parte l'immobile di cui trattasi, ossia la porzione di territorio compresa tra la via Filippo Turati a monte e la via Rochester a valle, in ragione dei riferimenti estimativi reperiti, e sulla scorta delle caratteristiche intrinseche, della posizione ed esposizione



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



dell'immobile oggetto di stima, si ritiene di poter individuare il valore unitario nella fascia medio-alta dell'intervallo dei valori rilevati dall'O.M.I. per abitazioni civili, e quindi pari a **750 €/mq**.

Pertanto, sulla base del parametro tecnico, costituito dalla superficie commerciale che, nel caso di cui trattasi è pari a:

$$\begin{aligned} \text{Sup. commerciale} &= \text{Sup. lorda} + 0,30 \times \text{Sup. balconi} = \\ &= \text{mq } 110,25 + \text{mq } 16,98 \times 0,30 = \text{mq } \mathbf{115,34} \end{aligned}$$

il più probabile valore di mercato, in condizioni ordinarie, si concretizza in:

$$\text{€/mq } 750,00 \times \text{mq } 115,34 = \text{€ } \mathbf{86.505,00}$$

(euro ottantaseimilacinquecentocinque)

Al predetto importo verranno detratte le spese di ripristino dell'ammaloramento rilevato, quantificabili in € 3.000,00, fatte salve le spese di ricerca e rimozione delle causa, di verosimile provenienza condominiale, conseguendone la determinazione del valore di € **83.505,00**

10. INDIVIDUAZIONE DELLE SPESE FISSE/MANUTENZIONE/STRAORDINARIE E DELLE SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA

Gli'immobili fanno parte di un complesso condominiale del quale è stato contattato l'amministratore pro-tempore che ha informato lo scrivente sulla



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



situazione contabile dell'esecutato in relazione alle spese e agli oneri condominiali.

Dal riscontro ricevuto (**allegato 9**) si evince che, per immobile di cui trattasi, non sussistono debiti scaduti, e che, allo stato attuale, non risultano deliberati lavori straordinari di entità rilevante.



ALLEGATI

- Allegato 1) Documentazione Catastale;
- Allegato 2) Verbale di sopralluogo del 04.06.2025;
- Allegato 3) Documentazione fotografica;
- Allegato 4) Elaborato grafico di rilievo;
- Allegato 5) Documentazione tecnica acquisita presso l'U.T.C. di Caltanissetta;
- Allegato 6) Riferimenti estimativi;
- Allegato 7) Estratto dell'atto di matrimonio dei debitori;
- Allegato 8) Predisposizione Attestato di Prestazione Energetica;
- Allegato 9) Attestazione oneri condominiali.



Nel ringraziare per la fiducia concessa, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica estimativa, rimanendo a disposizione per ogni chiarimento che la S.V. riterrà necessario.

Caltanissetta, 14 luglio 2025

L'Esperto Stimatore

Arch. Andrea Cristiano Maria Milazzo

