

# TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT.SSA ESTER R. DIFRANCESCO



ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 124/2012 R.G.E.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX;

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

#### PREMESSA

Con provvedimento reso il 05/06/2019 dal giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott.ssa Rossella Vittorini, il sottoscritto dott. ing. Dario Di Bilio è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare promossa dalla XXXXXXXXXXXXX contro i Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

In data 09/10/2019 procedevo all'accettazione dell'incarico ed al giuramento di rito prendendo nozione dei quesiti proposti dal giudice, i quali vengono nel seguito riportati:

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) -, mediante l'esame della documentazione in atti;
- 2) Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) Consulto 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;*

*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 (calpestandibile) 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 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;*

*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, altri usi...) 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 attr. 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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

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

*a) dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it);*

*b) specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia;*

*c) indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate;*



- d) 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 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;
- 25) depositi il suo elaborato peritale almeno sette giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per il giorno 05/02/2020 per l'emissione dell'ordinanza di vendita;
- 26) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;
- 27) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 28) alleggi alla relazione una 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);
- alleggi 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.



Accettato l'incarico, ho preso conoscenza degli atti ed ho proceduto a tutte le ricerche ed attività necessarie per rispondere ai quesiti propostimi.

Io sottoscritto quindi, dopo aver provveduto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno e PEC, ad invitare le parti a partecipare alle operazioni peritali, mi sono recato in data 15 novembre 2019 presso il luogo dell'appuntamento, ubicato a Caltanissetta in via G. Pitre n. 3 ove insite il bene oggetto di stima.

In tale giorno, recatomi sul luogo dell'appuntamento ho potuto effettuare soltanto un rilievo fotografico dell'esterno del fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di stima, poiché non è stato possibile accedere all'interno dello stesso. Nello specifico, in occasione del sopralluogo, si è presentato soltanto il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il quale ha dichiarato di non aver mai avuto il possesso delle chiavi dell'immobile e che quindi non era in grado di poter accedere allo stesso.

Io sottoscritto, quindi, ho provveduto a comunicare al G.E. dott.ssa Ester R. Difrancesco, l'oggettiva impossibilità a poter accedere all'interno dell'immobile. A seguito di tale comunicazione, all'udienza del 05/02/2020, il G.E. ha ritenuto l'opportunità di procedere all'immediata nomina di un custode giudiziario, al fine di consentire l'accesso all'immobile. A tal fine è stato nominato custode giudiziario, l'avv. Alfredo Saia.

In data 20/10/2020, il custode giudiziario, mi comunicava via PEC, di essere entrato in possesso delle chiavi dell'immobile pignorato, consegnategli dalla cancelleria del Tribunale Sez. Volontaria Giurisdizione in data 16/10/2020.

Successivamente quindi, previo invio raccomandata A.R. e PEC alle parti, in data 23/11/2020, con l'ausilio del custode giudiziario, io sottoscritto CTU ho effettuato l'accesso all'immobile, ed ho proceduto alle operazioni di rilievo interne allo stesso.

Preventivamente e successivamente alle operazioni di rilievo sono state effettuate ricerche e consultazioni presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Caltanissetta, presso



l'Ufficio Tecnico e presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Caltanissetta, per reperire le informazioni e gli atti necessari.

In esecuzione dell'incarico conferitomi e sulla base degli accertamenti da me effettuati, ho redatto la presente relazione che nella fattispecie, per maggiore chiarezza ed ordine espositivo, segue la sequenza dei quesiti proposti:

**1) verifichi, prima di ogni .....**

Dall'esame della documentazione agli atti, la stessa risulta completa di:

- a) *Certificazioni Notarili del 29 aprile 2013 e del 05 settembre 2013 (integrazione) attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;*

**2) verifichi, prima di ogni .....**

A seguito di consultazioni presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Caltanissetta – Territorio Servizi Catastali, in data 14/10/2019 è stata acquisita la visura catastale, nonché la planimetria catastale, riguardante l'immobile oggetto di stima.

Dal confronto tra i dati identificativi degli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare e quelli indicati nell'atto di pignoramento trascritto, si è riscontrata la variazione del numero civico dell'immobile. Lo stesso nell'atto di pignoramento viene individuato al n. 3/C, mentre in visura l'immobile è individuato al n. 101. Inoltre in visura ad oggi l'immobile risulta intestato al XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Quest'ultima in data XXXXXXXXXXXXX è deceduta ed è stata presentata denuncia di successione n. XX vol. XXX trascritta il XXXXXXXXXXXXX ai nn. XXXXXXXXX. Non risulta la voltura catastale connessa alla dichiarazione di successione di cui sopra.

Nello specifico i dati catastali risultano i seguenti:

- bene censito al Catasto Fabbricati del comune di Caltanissetta al **foglio n. 127** **particella n. 20 sub. 71, categoria A/2, consistenza 6 vani, rendita catastale € 588,76, indirizzo via G. Pitre n. 101, piano terra.**

I dati indicati nell'atto di pignoramento risultano comunque idonei ai fini dell'esatta



identificazione del bene oggetto di stima.

### 3) Consulti i registri immobiliari dell’Agenzia del Territorio...

Dalla consultazione degli atti in possesso, si è rilevato che risultano iscritti e trascritti i seguenti atti a ritroso sino al primo titolo di provenienza, in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare:

- Dichiarazione di successione n.ro XX vol. XXX5 trascritta il XXXXXX ai mn. XXXXXXXXXXXXX per devoluzione in morte della sig.ra XXXXXXXXXXXXX. Chiamati all’eredità, in parti uguali i sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- Atto di compravendita del 17/03/2008 rogato dal Notaio XXXXXXXXXXXX, trascritto il XXXXXXXXXXXX ai mn. XXXXXXXXXXXX, tra i sig.ri XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX venditori, e i sig.ri XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX;
- Dichiarazione di successione n.ro XX vol. XXX per devoluzione in morte della sig.ra XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, deceduta in data XXXXXX. Chiamati all’eredità, i sig.ri XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX;
- Alla sig.ra XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXX a il XXXXXX pervenne, in nuda proprietà, giusto atto di compravendita del XXXXXXXX rogato dal Notaio XXXXXXXXXXXX, trascritto il XXXXXXXXXXXXX ai mn.



XXXXXXXXXX, da potere di XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, nonché per la quota indivisa ed indistinta di 1/2 di usufrutto, con diritto di accrescimento giusto atto di compravendita rogato dal Notaio XXXXXXXXXXXXX ed indistinta di 1/2 di usufrutto, per accrescimento, a seguito della morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX al quale era pervenuto giusto il sopra meglio citato

titolo per Notaio Ielo, da potere di XXXXXXXXXXXXX;

➤ Atto di compravendita del XXXXXXXXXXXXX rogato dal Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, trascritto il XXXXXXXXXXXXX ai nn. XXXXXXXXXXXX, tra il sig. XXXXXXXXXXXXX venditore nato a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX nato a Caltanissetta il XXXXXXXXXXXX.

#### 4) Predisponga, sulla base...

Sulla base dei documenti in atti, si riporta l'elenco delle **iscrizioni e trascrizioni** pregiudizievoli:

1) Iscrizione contro del 20/03/2008 – rogato dal Notaio XXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX iscritta il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – IPOTECA VOLONTARIA nascente da atto di mutuo, gravante sul cespite di cui alla presente procedura esecutiva, nei confronti di XXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 ed a favore della XX;

2) Iscrizione contro del 31/03/2010 – XXXXXXXXXXXXX, IPOTECA LEGALE, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/4, in favore di XX.

#### 5) Acquisisca ....:

In data 14/10/2019 e 31/10/2019 sono state acquisite la planimetria catastale



dell'immobile e l'estratto del foglio di mappa catastale in cui è ubicato il fabbricato oggetto di stima, allegati alla presente. Inoltre, dalla consultazione del vigente P.R.G. del comune di Caltanissetta, si è riscontrato che il fabbricato oggetto di stima ricade in zona "B2" – Ambiti di edilizia semintensiva esistente";

**6) Consulti .....**

A seguito di richiesta effettuata in data 29/10/2019 presso il Comune di Caltanissetta, Servizi Demografici, il sottoscritto ha acquisito l'estratto dell'atto di matrimonio contratto tra il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, avvenuto in data XXXXXXXXXXXXXXXX ed allegato alla presente, mentre il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX ha contratto matrimonio con la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, in data XXXXXXXXXXXXXXXX. Dalla consultazione si è evinto che non vi sono annotazioni marginali.

**7) Descriva, .....**

Il sottoscritto ha proceduto ad effettuare le operazioni di rilievo in data 23/11/2020, previo invio alle parti di raccomandata A.R. e P.E.C.

Il bene oggetto della presente stima consiste in un immobile sito a Caltanissetta in via Pitrè n. 3, situato al piano terra di un edificio a sei elevazioni fuori terra.

L'edificio è ubicato ai margini del centro storico della città di Caltanissetta, e la sua posizione consente di raggiungere facilmente a piedi, tutti i luoghi principali della città in cui sono ubicati gli uffici pubblici, gli esercizi commerciali, gli istituti di credito, ecc..

Sia le strutture portanti che le rifiniture esterne del fabbricato, si presentano in buono stato di conservazione.

La struttura portante del fabbricato risulta realizzata in conglomerato cementizio armato, ed i solai sono del tipo in latero-cemento. Il prospetto si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'accesso all'immobile avviene dal civico n. 3, tramite un portone in alluminio dal quale si perviene ad un androne condominiale, in cui si affaccia direttamente la porta



d'ingresso dell'unità immobiliare.

L'immobile è ubicato al piano terra rispetto al prospetto in cui è ubicato il portone di ingresso, mentre rispetto al prospetto che si affaccia sulla via G. Pitrè, si trova al piano primo (lato Est). Esso pertanto confina, a Nord con un terrapieno esterno, ad Ovest con altra Ditta e con l'androne condominiale, a Sud con altra Ditta e ad Est con la via G. Pitrè.

Al suo interno l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed in particolare le pareti risultano rifinite con intonaco multistrato di tipo tradizionale, i rivestimenti verticali della cucina e del bagno sono realizzati con piastrelle in ceramica in discreto stato di conservazione; i pavimenti sono in buona parte rifiniti con "parquet" ed in parte in clinker ceramico, anch'essi in buono stato di manutenzione.

Le porte di accesso alle camere da letto ed al soggiorno sono mancanti, mentre le altre sono in legno di tipo tamburato. Gli infissi esterni sono del tipo in alluminio e la porta di ingresso è del tipo blindato. L'impianto elettrico è del tipo tradizionale mentre quello di riscaldamento è del tipo autonomo con corpi scaldanti in ferro. Non è presente la caldaia e lo scaldacqua elettrico, nonostante vi sia la predisposizione della rete di alimentazione.

La lavanderia e il vano ripostiglio presentano, inoltre, fenomeni di degrado superficiale contraddistinti dalla comparsa di umidità nelle pareti.

L'unità immobiliare è costituita da una camera da letto matrimoniale con balcone, che si affaccia sulla via G. Pitrè, una camera da letto più piccola, un bagno, un soggiorno, una cucina con terrazzo, una lavanderia ed un ripostiglio. Tutti i vani sono disimpegnati da un lungo corridoio. La superficie calpestabile complessiva risulta pari a circa 86,40 m<sup>2</sup>, mentre la superficie lorda è pari a circa 95,00 m<sup>2</sup>; l'altezza utile risulta pari a 2,80 m, la superficie del terrazzo è pari a circa 17,54 m<sup>2</sup> mentre quella del balcone è pari a circa 6,00 m<sup>2</sup>.

## 8) Accerti ....

Dal confronto tra la descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento



immobiliare e quella derivante a seguito del sopralluogo, si evince che vi è conformità. I dati indicati nell'atto di pignoramento consentono, inoltre, la chiara ed univoca identificazione del bene.



#### **9) Verifici ....**

Dal confronto tra la descrizione del cespite relativa al titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi si è riscontrato che non risultano esservi differenze; inoltre, non risultano presenti superfici che debordino su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate;



#### **10) Segnali ....**

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

#### **11) Precisi...**

Dalla verifica della documentazione prodotta, non risultano cessioni riguardanti porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

#### **12) Proceda...**

Vista la conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi non è necessario eseguire variazioni per l'aggiornamento catastale. E' necessario perfezionare la voltura a seguito della Dichiarazione di successione.



#### **13) Indichi....**

Secondo lo strumento urbanistico vigente e nello specifico il P.R.G. del Comune di Caltanissetta, si è riscontrato che il fabbricato oggetto di stima ricade in zona "B2 - Ambiti di edilizia semintensiva esistente". L'immobile presenta destinazione d'uso residenziale, in coerenza con quanto previsto dal P.R.G.



#### **14) Indichi...**

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione tecnica acquisita in data 23/10/2019 presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta, si evince che per la realizzazione del





### **17) Accerti....**

In base a quanto constatato in fase di sopralluogo, l'immobile risulta libero e disabitato;

### **18) Ove l'immobile....**

I proprietari risultano coniugati, (come da certificato di matrimonio) e l'immobile risulta essere libero;

### **19) Indichi...**

Consultando l'amministratore pro-tempore del Condominio in cui insiste l'immobile, rag. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, si è potuto accertare che vi sono degli oneri di natura condominiale a carico dei proprietari.

Il sottoscritto, quindi, ho provveduto ad acquisire il prospetto con il calcolo di tali oneri condominiali da parte dell'Amministratore pro-tempore, che si allega alla presente.

Nello specifico, le somme a carico dei proprietari, compresi gli arretrati, in data 7/1/2021, ammontano a € **12.987,00** (dodicimilanovecentottantasette/00).

### **20) Provveda....**

Il sottoscritto ha redatto in data 10/01/2021 l'attestato di prestazione energetica (allegato alla presente), dal quale si evince che l'immobile appartiene alla classe energetica "G" con un indice di prestazione energetica pari a 211,63 kwh/m<sup>2</sup>anno.

### **21) Determini il valore dell'immobile procedendo...**

#### **21.1 Premessa**

La valutazione del valore di mercato del bene oggetto di stima sarà effettuata secondo i criteri e procedimenti basati sul metodo del raffronto, il quale si pone alla base dell'Estimo.

In particolare, per eseguire la stima dei beni su esposti si farà riferimento ai due seguenti metodi:



- procedimento analitico: per utilizzare questo metodo occorre conoscere il reddito che il bene può fornire, cioè il prezzo d'uso dell'immobile, il quale, opportunamente capitalizzato, consente di determinare il più probabile valore di mercato;
- procedimento sintetico comparativo: per l'applicazione di questo metodo occorre conoscere il prezzo di mercato riferito all'unità di bene (metro quadrato o vani, o volume per l'edificio), di beni che presentano analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

A partire poi dalla consistenza del bene oggetto di stima, si potrà giungere al valore di mercato dello stesso.

La scelta di utilizzare uno o entrambi i metodi di stima, è legata alla possibilità di acquisire informazioni e dati quanto più attendibili su recenti valori di compravendita e/o di canoni di affitto di beni simili a quelli oggetto di stima, in relazione alla loro peculiarità ed alla dinamicità del mercato in cui si trovano

### 21.2 – Procedimento analitico

Da un'indagine di mercato svolta dal sottoscritto nella zona su cui insistono i beni in esame, da colloqui avuti con mediatori locali e dalle conoscenze personali dei prezzi di mercato, è emerso che, per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, aventi una superficie analoga, in condizioni di ordinario stato d'uso e manutenzione per la zona specifica, il canone mensile medio di mercato per libere contrattazioni è di € 250,00.

Il canone annuo lordo ( $R_l$ ) comprensivo degli interessi, adottando un saggio annuo di interesse del 3,50%, risulta, dunque:

$$R_l = 250 \cdot (12 + 6,5 \cdot 0,035) = € 3.056,88$$

Detraendo le spese ( $S$ ) gravanti sulla proprietà, stimate complessivamente pari al 10% del  $R_l$ , si ha quindi:

$$S = 3.056,88 \cdot 0,10 = € 305,69$$

Gli interessi ( $I$ ) mediamente anticipati sulle dette spese sono:

$$I = 305,69 \cdot 0,035 \cdot 6/12 = € 5,35$$

Le spese totali ( $S_t$ ) risultano, dunque:

$$S_t = S + I = € 305,69 + 5,35 = € 311,04$$

Il reddito netto annuo ( $R_n$ ) ricavato è:

$$R_n = R_l - S_t = 3.056,88 - 311,04 = € 2.745,84$$

Per quanto riguarda il tasso di capitalizzazione si è assunto il valore corrispondente al saggio medio di fruttuosità ( $r$ ) fornito da altri investimenti relativi ad immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto; esso è risultato pari al 4,00%.

Di conseguenza, il valore di capitalizzazione ( $V_a$ ) dell'immobile è:

$$V_a = R_n / r = 2.745,84 / 0,04 = € 68.646,00$$

### 21.3 - Criterio di stima sintetico comparativo

Contestualmente all'indagine di mercato svolta al fine di determinare il canone di affitto medio visto al precedente paragrafo, è emerso che per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, in condizioni di ordinario stato d'uso e manutenzione per la zona specifica, il prezzo medio di mercato al metro quadrato utile, per libere contrattazioni di compravendita è di circa **€ 650,00**.

Tale dato è confermato anche dalle quotazioni immobiliari che si evincono dalle banche dati OMI dell'Agenzia del Territorio aggiornate al I semestre 2020, consultate dal sottoscritto per le zona semicentrale di Caltanissetta: "vie: Vespri Siciliani, Redentore, G. Cascino, Pitrè", che tengono conto: dell'accessibilità, dell'esposizione, appetibilità, della vicinanza con servizi, ect. Nella fattispecie, il bene oggetto di stima è ubicato in posizione più vicina a quella centrale in cui sono presenti Uffici Pubblici, attività commerciali, etc, pertanto i prezzi indicati (riportati nella tabella allegata), sono da considerare almeno nei valori massimi.



Tenendo conto quindi delle superfici rilevate, si ricava la superficie commerciale aggiungendo alla superficie lorda, 1/3 della superficie non residenziale (quali balconi, terrazze, etc.), quindi:

$$\text{Superficie lorda commerciale} = 95,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Superficie lorda commerciale balconi} = 1/3 \cdot 23,54 = 7,85 \text{ m}^2$$

$$\text{Superficie lorda commerciale totale} = 102,85 \text{ m}^2$$

$$V_s = 102,85 \cdot 650,00 = \text{€ } 66.852,50$$

#### 21.4 - Valore di mercato dell'immobile in condizioni ordinarie

Il valore di mercato dell'immobile in condizioni ordinarie viene quindi determinato dalla media tra i due valori ricavati precedentemente:

$$V_{or} = (V_a + V_s)/2 = (68.646,00 + 66.852,50) / 2 = \text{€ } 67.749,25$$

#### 21.5 - Aggiunte e detrazioni

Considerato che il valore di mercato  $V_{or}$  così ricavato è riferito ad un bene in condizioni ordinarie, bisogna tenere conto di tutte quelle caratteristiche intrinseche che l'immobile oggetto di stima presenta in più o in meno rispetto all'ordinarietà.

Nella fattispecie si dovranno apportare delle aggiunte per tenere conto della presenza di rifiniture, all'interno dell'immobile, di buona qualità e fattura, che sicuramente collocano il bene ad un livello superiore rispetto all'ordinarietà;

In particolare, come già riportato nella descrizione delle unità immobiliari, gli elementi maggiormente da evidenziare, sono: la presenza di rifiniture in buono stato di manutenzione quali i pavimenti, intonaci e tinteggiature delle camere.

Di contro, si evidenzia la mancanza di alcuni infissi interni, della caldaia e dello scaldacqua, nonché la presenza in alcune pareti di fenomeni di umidità.



Valutando nel complesso le caratteristiche migliorative e peggiorative rispetto all'ordinarietà della zona, può ritenersi equo apportare un incremento di valore rispetto a quello ordinario prima ricavato, pari al 5%.

Il più probabile **valore di mercato** sarà quindi:

$$V_m = V_{or} \cdot 1,05 = 67.749,25 \cdot 1,05 = \mathbf{€71.136,71}$$

che può essere arrotondato a: **€71.150,00** (*settantunomilacentocinquanta/71*).

La spesa da sostenere per la regolarizzazione urbanistica, come riportato al punto n. 14, è pari complessivamente a circa € 2.100,00 oltre I.V.A. ed oneri accessori.

Oltre a tale spesa vanno considerate le spese condominiali insolute, afferenti gli ultimi due anni, di cui si specificherà al successivo punto n. 22.

Esse ammontano a complessivi € 2.306,00 (considerando gli anni 2019 e 2020), come si evince dall'allegato prospetto fornito dall'Amministratore pro-tempore, aggiornato al 7/1/2020.

Alla luce di quanto sopra riportato, il **valore di mercato del lotto unico costituente l'immobile oggetto di pignoramento**, è dato dalla differenza tra il valore di stima dello stesso, pari ad € 71.150,00 e la spesa da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e per il pagamento delle spese condominiali insolute, pari complessivamente a circa € 4.406,00 oltre oneri previdenziali, pari a circa il 4% delle spese tecniche, e l'I.V.A. pari al 22%, pertanto si ha:

Valore stimato:	€ 71.150,00 –
Spese e competenze:	€ 2.100,00 –
Cassa previd. (4% di € 1.000,00 circa per spese tecniche):	€ 40,00 –
I.V.A. (22% di € 1.040,00)	€ 228,80 –
Spese condominiali non pagate	€ 2.306,00 –
<b>Valore di mercato del lotto unico =</b>	<b>€ 66.475,20</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
127	20	71	1	A/2	4	6 vani	Totale escluso aree scoperte: 95 m <sup>2</sup>	€ 588,76

che può essere arrotondato a: **€ 66.500,00** (euro sessantaseimilacinquecento/00)

## 22) Indichi....

Come anticipato al punto n. 19 si è potuto accertare che vi sono delle spese arretrate di natura condominiale, a carico dei proprietari.

Nello specifico, dal prospetto delle quote condominiali ed arretrati fornito dell'Amministratore pro-tempore, si evince che le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori ad oggi, da parte dei proprietari dell'immobile oggetto di stima, ammontano ad € 2.306,00 (duemilatrecentosei/00).

## 23) Segnali ....

Non risultano in atto, contratti di locazione;

Avendo adempiuto al mandato conferitomi, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica.

## ALLEGATI:

- All. 1) Documentazione fotografica;
- All. 2) Pianta con rilievo immobile;
- All. 3) Planimetria catastale;
- All. 4) Visura catastale ed estratto foglio di mappa catastale;
- All. 5) Estratto atti di matrimonio e certificati di residenza;
- All. 6) Concessione Edilizia originaria, in Variante ed allegato elaborato grafico;
- All. 7) Certificato di abitabilità;

- All. 8) Copia Banca dati delle Quotazioni Immobiliari
- All. 9) Attestato di Prestazione Energetica;
- All. 10) Prospetto quote condominiali non pagate;
- All. 11) Verbale di sopralluogo.

Caltanissetta, li 10/01/2021



Il C.T.U.  
dott. ing. Dario Di Bilio

  
