

**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA  
ESPROPRI IMMOBILIARI**

**G.E. Dott.ssa Rossella Vittorini**

N. 2/2018 R.G.Es.

**C.T.U. Arch. Eleonora Maria Morgana**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

Immobile di proprietà dei 

sito nel Comune di Sommatino (CL)

N.C.E.U. Fog. 11 Part.166 sub.7 - Part.167 sub.8- Part.168 sub.9 - Part.169 sub.20

Cat. A/3

**NOTA DI CHIARIMENTO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 



**INCARICO**

All'udienza del 13 Luglio 2018, la sottoscritta Arch. Eleonora Maria Morgana, con studio professionale in Via Luigi Russo, 15/C - 93100 - Caltanissetta (CL), veniva nominata C.T.U. nella procedura d'espropriazione immobiliare promossa [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

procedura iscritta al n. 2/18 del R.G.E. regolarmente depositata 08 Novembre 2018.

Con ordinanza del 27 Febbraio 2019 la sottoscritta viene invitata, sotto il vincolo del precedente giuramento, ad integrare la relazione di stima rettificando la planimetria catastale, depositata in data 20/03/2019.

Con ordinanza del 20 Settembre 2019, la sottoscritta viene invitata a depositare una breve nota di chiarimento su l'area sovrastante l'immobile pignorato, depositata in data 27/09/2019.

Con ordinanza del 20/11/2019, la sottoscritta viene invitata a specificare "*se l'area sovrastante l'immobile di cui trattasi, non risultando compresa nelle particelle oggetto di pignoramento, possa considerarsi accessorio dell'immobile principale, come tale vendibile insieme a quest'ultimo, ovvero se sia necessario apposito accatastamento della stessa e a depositare prima dell'udienza fissata per il 15 Gennaio 2020 tale nota contenente l'ulteriore chiarimento richiesto*".

La sottoscritta il 14 Gennaio 2020, fa istanza di proroga del deposito nota di chiarimento, per imprevedibilità di alcuni eventi verificatesi, descritti nella suddetta istanza.

Con ordinanza del 15 Gennaio 2020 il G.E. Dott.sa Ester Rita Difrancesco, accetta l'istanza di proroga e rinvia l'udienza al 15 Aprile 2020.

A tal fine la sottoscritta ha provveduto come di seguito descritto.

**PREMESSA**

Il bene oggetto di pignoramento era costituito dal seguente immobile:

- Appartamento identificato al N.C.E.U. di Caltanissetta al Foglio 11 Part.166 sub.5 - Part.167 sub.6 - Part.168 sub.7 - Part.169 sub.17 - Categoria A/3 - Classe 1 - Consistenza 5,5 vani - Superficie Catastale Totale 117 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 109 m<sup>2</sup>.

Esso appartiene ai debitori eseguiti [REDACTED]

Aggiornamento dei dati catastali e planimetrico, depositato il **20 Marzo 2019**.

**VALORE FINALE DI STIMA DEI BENI**

Appartamento di circa 116 mq. € **49.880,00** di cui alla CTU depositata **8 Novembre 2018**.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## OPERAZIONI DI CONSULENZA

Per espletare quando richiesto la sottoscritta CTU, il 21 Gennaio 2020 tramite raccomandata postale A/R, avvisava i debitori eseguiti [REDACTED] che in data 10 Febbraio 2020 alle ore 10:00, mi sarei recata presso l'immobile oggetto di pignoramento per effettuare il sopralluogo sull'area sovrastante il suddetto.

Ho avvisato, il 20 Gennaio 2020, tramite PEC, l'Avv. [REDACTED] per il creditore procedente e il custode giudiziario il Dott. Stefano Volpe.

Alla data stabilita e arrivando sul posto, ho effettuato le operazioni di rilievo metrico e un dettagliato rilievo fotografico dell'area sopra l'immobile pignorato.

Ho, inoltre, verificato quanto richiesto recandomi presso il N.C.E.U. di Caltanissetta, per controllare e rettificare i dati catastali riferiti all'area sopra l'immobile.

## RISPOSTA AL QUESITO

La sottoscritta CTU, dal rilievo metrico, fotografico e dalla documentazione amministrativa e tecnica acquisita, ha constatato che l'area sopra l'immobile pignorato e di sua pertinenza ed è costituita da due vani sottotetto.

Infatti, il titolo di proprietà (Atto di Compravendita registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Caltanissetta il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] dei [REDACTED] [REDACTED], afferma con l'art.1 Consenso ed Immobile, che: *"...si vende e trasferisce appartamento di civile abitazione posta al piano secondo, composto da tre vani, cucina, disimpegno, bagno, wc, ripostiglio e terrazzo a livello, con sovrastante area libera"*.

L'area sopra l'immobile si può considerare *sottotetto* poiché si tratta di due ambienti situati sotto il tetto che hanno funzioni di isolamento termico dell'ultimo piano dell'edificio; in alto sono limitati dalla struttura del tetto e verso il basso dal solaio che copre l'ultimo piano dell'edificio.

Il due vani sottotetto, quindi, si possono considerare pertinenza dell'appartamento pignorato, in quanto assolvono alla esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento stesso dal caldo, dal freddo e dall'umidità mediante la creazione di una camera d'aria.

Inoltre dalle dimensioni e dalle caratteristiche strutturali possono essere considerati come *soffitta*, ovvero vani non abitabili ma utilizzabili soltanto come ripostiglio, deposito, stenditoio, ecc...

I due vani sottotetto si presentano in cattivo stato di conservazione e manutenzione, il piano di calpestio e le pareti perimetrali non risultano rifiniti; il tetto a falda inclinata è costituito da arcarecci e tavolato a vista in legno.

I due vani non sono illuminati ne arieggiati naturalmente, tranne in una parte del vano più grande, dove si apre una piccola finestra di 80 x 60 cm., anch'essa non rifinita senza telaio ne vetro.



Accertato la tipologia dei due vani sottotetto, la sottoscritta, in base alla normativa catastale dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto del Comune di Caltanissetta, ha provveduto all'accatastamento dei suddetti.

Per accatastare i due vani sottotetto, mi sono recata presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto del Comune di Caltanissetta, dove è stato necessario raccogliere le informazioni relative alle rettifiche degli accatastamenti.

L'Ufficio del Catasto, inizialmente, mi ha fornito le password per accedere al sistema telematico "Sister".

Successivamente, tramite il software "Docfa", scaricato dal sito istituzionale dall'Agenzia delle Entrate, ho compilato il relativo modulo inserendo tutti i dati tecnici dei due vani sottotetto e il nuovo rilievo planimetrico effettuato in data 10 Febbraio 2020.

A seguito dell'invio del predetto modulo e dell'approvazione dello stesso da parte dell'Agenzia delle Entrate, oggi i dati Catastali e la planimetria Catastale dell'immobile, sito a Sommatino (CL) - Via Siracusa n.3, piano Secondo e Terzo, sono stati aggiornati.

Appartamento identificato al N.C.E.U. di Caltanissetta al Foglio 11 Part.166 sub.7 - Part.167 sub.8 - Part.168 sub.9 - Part.169 sub.20 - Categoria A/3 - Classe 1 - Consistenza 6,5 vani - Superficie Catastale Totale 125 m<sup>2</sup>.

Dai recenti documenti ottenuti e considerato che l'immobile oggetto di pignoramento ha un'area di pertinenza identificata e accatastata come vani sottotetto (ripostiglio), la sottoscritta deve rivalutare il valore finale del bene.

Stima depositata in data **8 Novembre 2018**:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sommatino (CL) - Via Siracusa n.3, piano Secondo	116,00 mq	430,00 €/mq	€ 49.880,00	100,00	€ 49.880,00
Valore di stima:					€ 49.880,00

**Valore finale di stima dei beni € 49.880,00.**

Oggi, così come descritto nella stima precedente e tenendo presente i nuovi documenti, le caratteristiche urbanistiche, ambientali e peculiari della zona in cui si trova ubicato l'immobile, l'ubicazione, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione, la distribuzione planimetrica degli ambienti e considerando lo stato detentivo dell'immobile in esame, viene stabilito per mq. di superficie lorda vendibile il parametro di riferimento pari ad Euro 430,00.

Tale parametro è stato calcolato prendendo in considerazione il valore massimo delle Quotazioni Immobiliari determinate dall'Agenzia del Territorio per il Comune di Sommatino, per gli immobili di tipo economico, che risulta pari a Euro 460,00/mq, ridotto di Euro 430,00/mq per tener conto delle condizioni esterne del fabbricato.

I vani sottotetto (ripostiglio) risultano in cattivo stato di rifiniture e di conservazione, poiché il piano di calpestio e le pareti perimetrali si presentano allo stato grezzo, non risultano impianti di nessun genere a meno di un punto luce necessario all'alimentazione dell'autoclave e inoltre non sono illuminati ne arieggiati naturalmente.

Per tali motivi i vani sottotetto (ripostiglio) vengono valutati al 60% del valore del secondo piano e quindi pari ad Euro 258,00/mq (superficie catastale).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sommatino (CL) - Via Siracusa n.3, Piano Secondo	116,00 mq	430,00 €/mq	€ 49.880,00	100,00	€ 49.880,00
Piano Terzo - Sottotetto (ripostiglio)	9,00 mq	258,00 €/mq	€ 2.322,00	100,00	€ 2.322,00
Valore di stima:					€ 52.202,00

**Valore finale di stima dei beni: € 52.202,00.**

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita l'integrazione - nota di chiarimento alla relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Caltanissetta, li 11/03/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Morgana Eleonora Maria



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ All.1 - Documentazione Fotografica
- ✓ All.2 - Rilievo Metrico Immobiliare
- ✓ All.3 - Documentazioni Catastali
- ✓ All.4 - Richiesta Documenti Enti
- ✓ All.5 - Comunicazioni alle Parti
- ✓ All.6 - Elenco Spese Effettuate



**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**G.E. Dott.ssa Rossella Vittorini**

N. 2/2018 R.G.Es.

**C.T.U. Arch. Eleonora Maria Morgana**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Immobile di proprietà dei

\_\_\_\_\_ sito nel Comune di Sommatino (CL)

N.C.E.U. Fog. 11

Part. 166 sub.7, Part. 167 sub.8,

Part. 168 sub.9, Part. 169 sub 20.

Cat. A/3

**ALLEGATO 1**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

II CTU

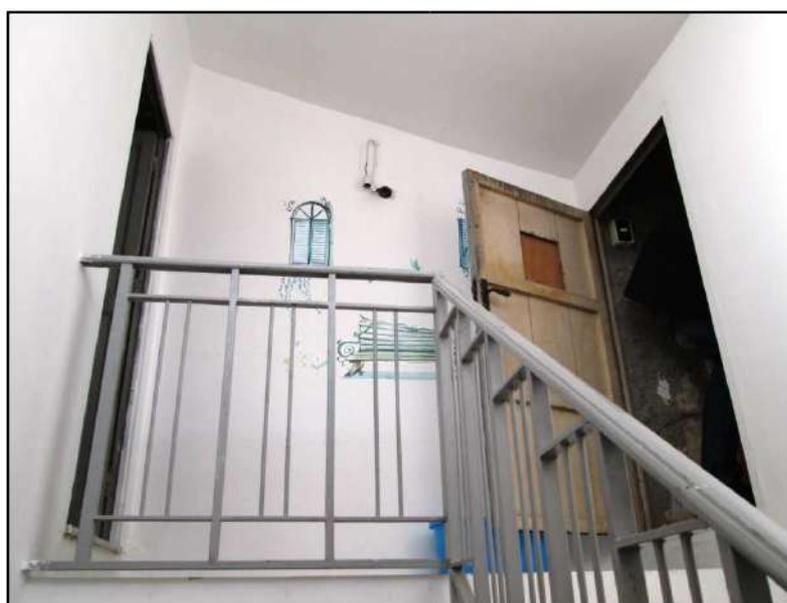
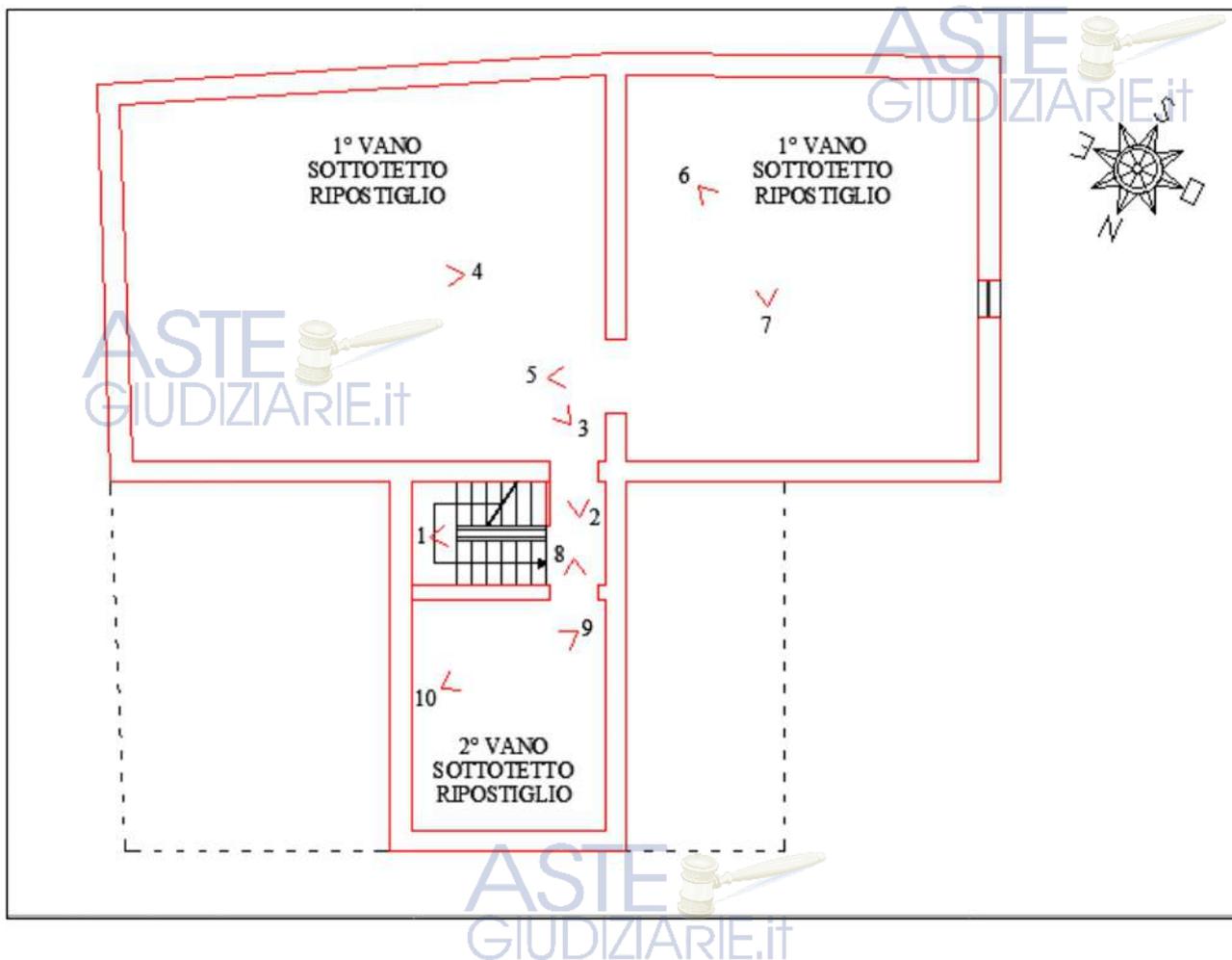
Arch. Eleonora Maria Morgana



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Appartamento con Sottotetto (ripostiglio) sito in via Siracusa n.3 nel Comune di Sommatino (CL)**

**Rilievo Fotografico Sottotetto - Ripostiglio**



**Foto 1:** Accesso ai Vani Sottotetto

I due Vani Sottotetto, sono posizionati sopra l'appartamento oggetto di pignoramento, è risultano pertinenze dell'immobile.

I due vani pertanto vengono considerati come soffitta, ossia vani non abitabili ma utilizzabili come ripostiglio, deposito, stenditoio, ecc.

L'accesso ai due vani avviene mediante una scala esterna all'appartamento ma interna all'edificio.



**Foto 2:** Accesso al 1° Vano Sottotetto

Il primo vano sottotetto è formato da due superfici.

La prima superficie è di circa 32 mq. con una altezza massima di m. 2.30 e una altezza minima di cm. 0.15.

Si presenta in cattivo stato di conservazione e manutenzione.



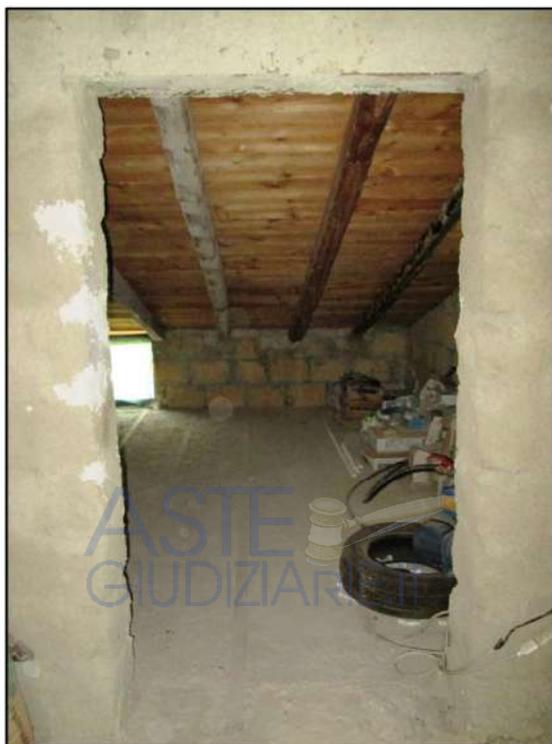
**Foto 3:** Prima Superficie

Il piano di calpestio e i muri perimetrali non risultano rifiniti.



**Foto 4:** Prima Superficie

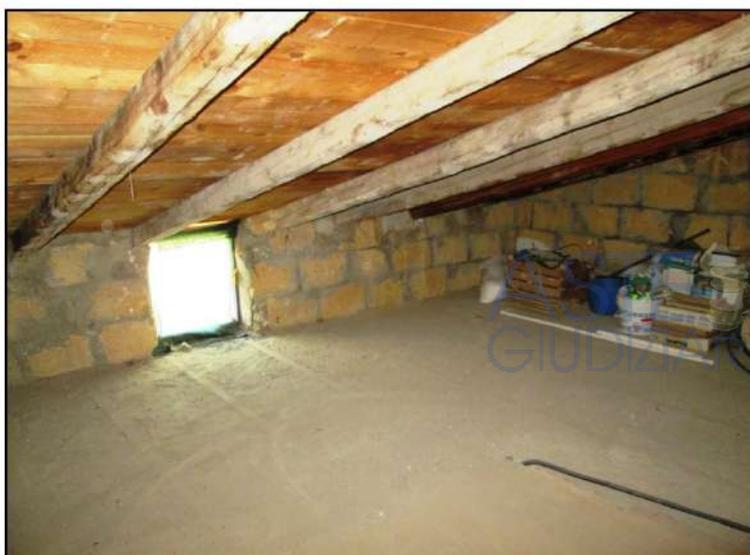
Il tetto a una falda è costituito da arcarecci e tavolato a vista in legno.



**Foto 5:** Seconda Superficie

La seconda superficie è di circa 24 mq. con un'altezza massima di m. 2.04 e una altezza minima di cm. 0.85. Si presenta in cattivo stato di conservazione e manutenzione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Foto 6:** Seconda Superficie

Il piano di calpestio e i muri perimetrali non risultano rifiniti.

Presenta una finestra anch'essa non rifinita, senza telaio né vetro.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Foto 7:** Seconda Superficie

Il tetto a una falda è costituito da arcarecci e tavolato a vista in legno.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Foto 8:** Accesso al 2° Vano Sottotetto

Il secondo vano sottotetto è di circa 8 mq. con una altezza massima di m.1.50 e una altezza minima di cm. 0.85.

Si presenta in cattivo stato di conservazione e manutenzione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Foto 9:** Secondo Vano Sottotetto

Il piano di calpestio e i muri perimetrali non risultano rifiniti.



**Foto 10:** Secondo Vano Sottotetto

Il tetto a una falda è costituito da arcarecci e tavolato a vista in legno.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**G.E. Dott.ssa Rossella Vittorini**

N. 2/2018 R.G.Es.

**C.T.U. Arch. Eleonora Maria Morgana**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Immobile di proprietà dei

\_\_\_\_\_ sito nel Comune di Sommatino (CL)

N.C.E.U. Fog. 11

Part. 166 sub.7, Part. 167 sub.8,

Part. 168 sub.9, Part. 169 sub 20.

Cat. A/3

**ALLEGATO 2**

**RILIEVO METRICO**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

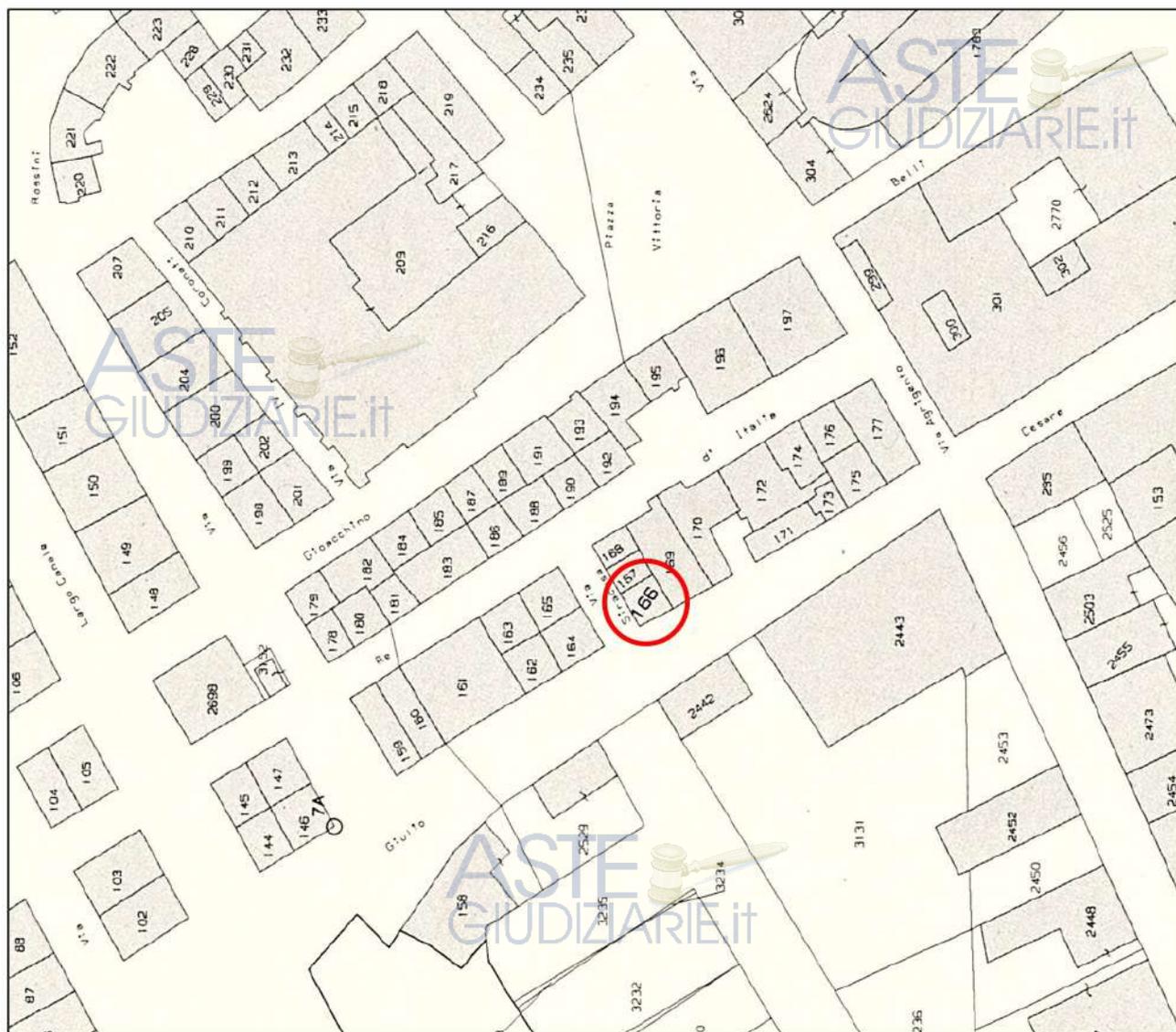
II CTU

Arch. Eleonora Maria Morgana



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Appartamento con Sottotetto (ripostiglio) sito in Via Siracusa n.3 nel Comune di Sommatino (CL)**



**Estratto di Mappa Catastale - Scala 1: 1000**

Immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Sommatino

Catasto Fabbricati

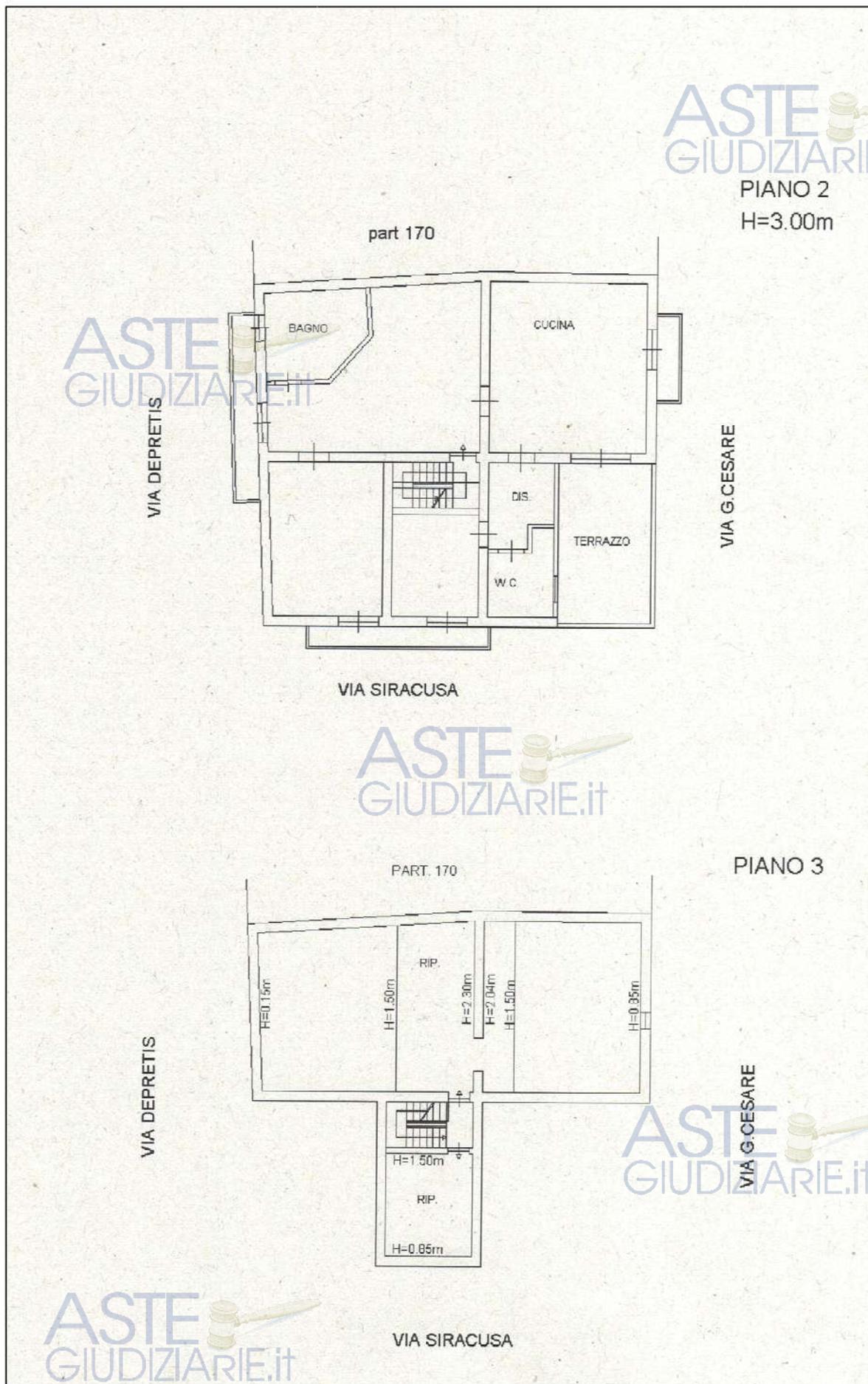
Foglio 11 Part. 166 sub.7, Part. 167 sub.8, Part. 168 sub.9, Part. 169 sub.20

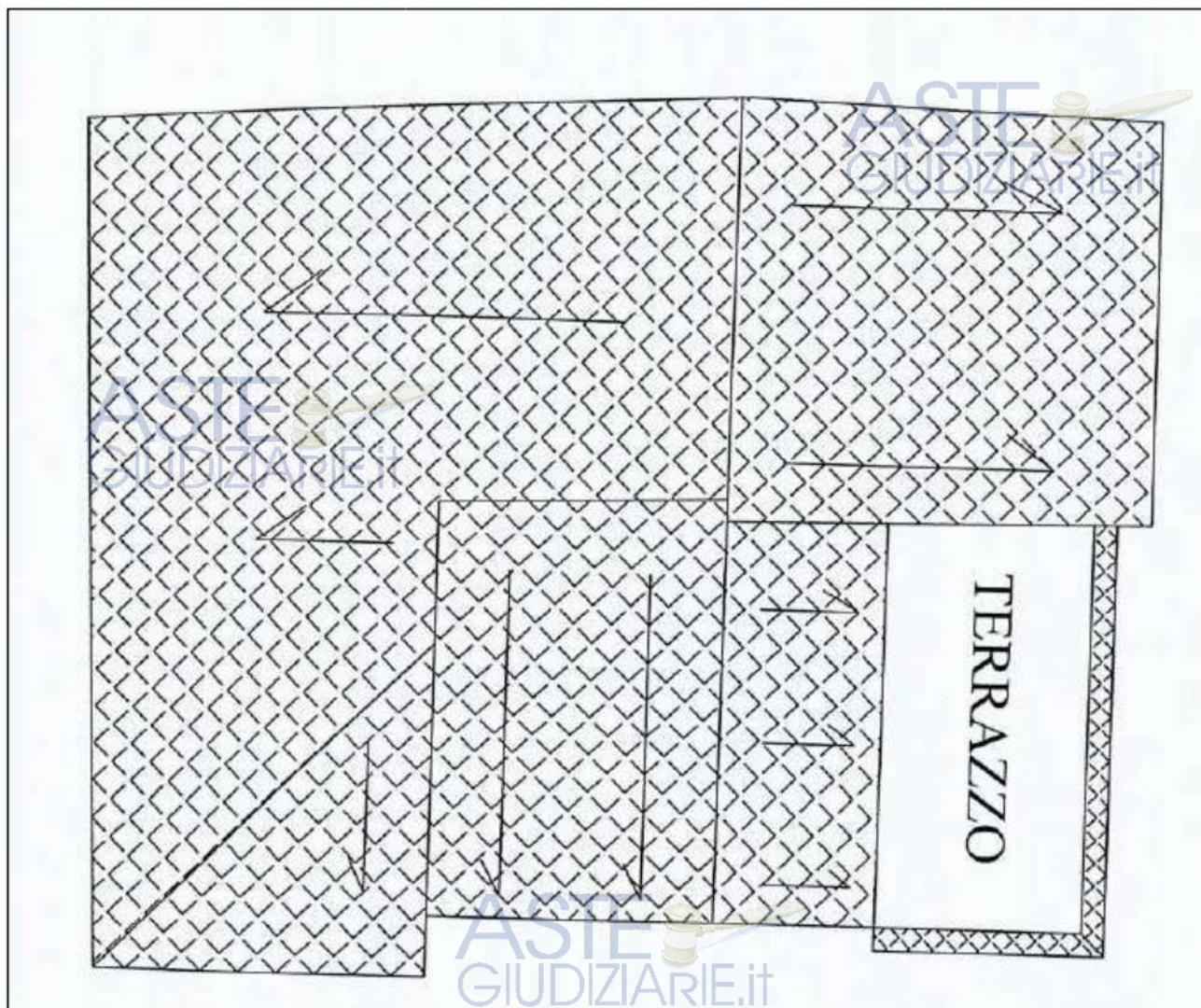
Categoria A/3 - Consistenza 6,5 vani - Superficie Catastale 125 mq. - Piano Secondo e Terzo

**Nuovo aggiornamento dei dati catastali e planimetrico, del 06 Marzo 2020.**



Planimetria Catastale Immobile e Sottotetto - Accatastamento del 06/03/2020

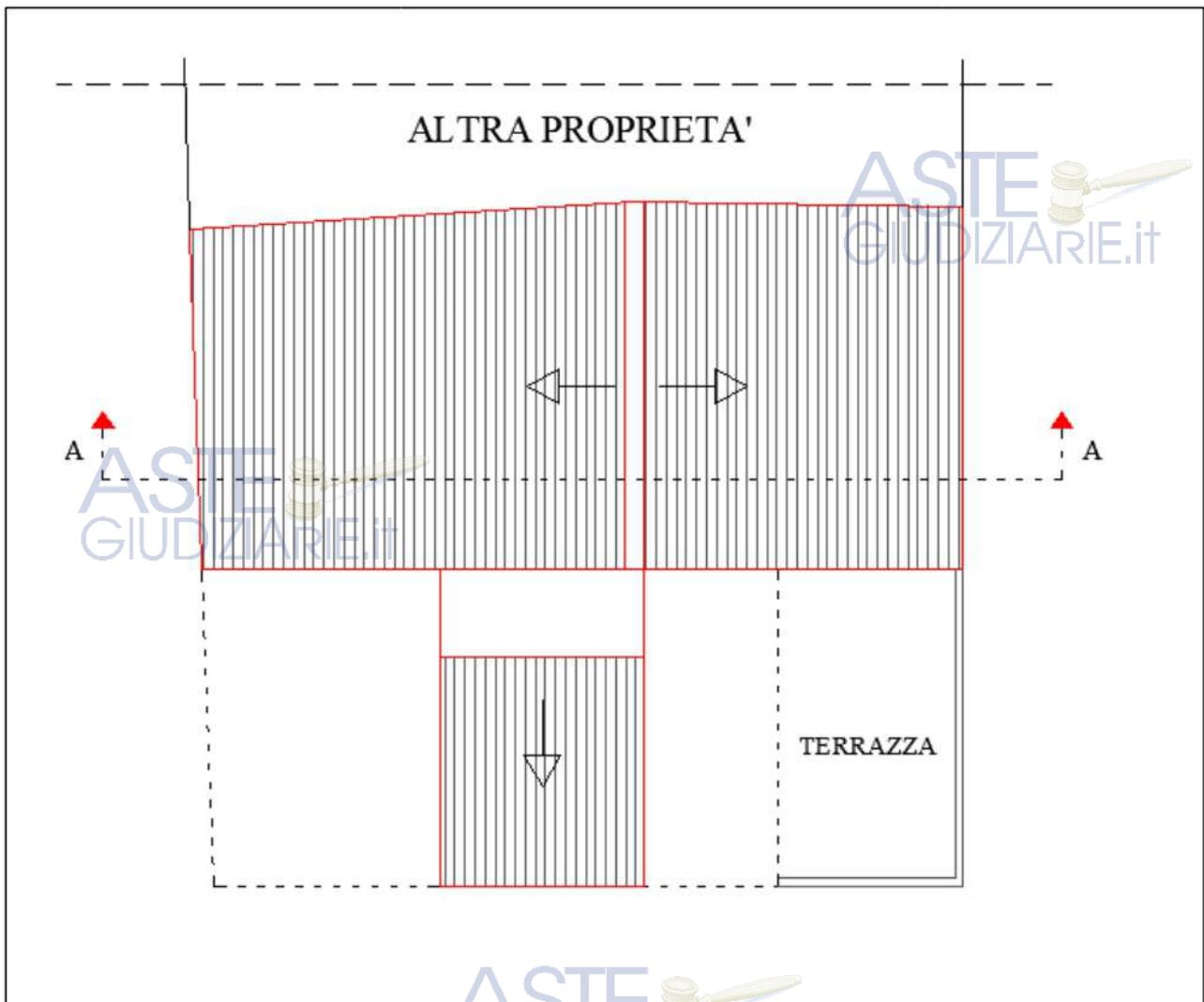




ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**G.E. Dott.ssa Rossella Vittorini**

N. 2/2018 R.G.Es.

**C.T.U. Arch. Eleonora Maria Morgana**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Immobile di proprietà dei [REDACTED]  
sito nel Comune di Sommatino (CL)

N.C.E.U. Fog. 11

Part. 166 sub.7, Part. 167 sub.8,

Part. 168 sub.9, Part. 169 sub 20.

Cat. A/3

**ALLEGATO 3**

**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- Visura Catastale
- Planimetria Catastale

Rilasciate dal Nuovo Catasto Edilizio Urbano, N.C.E.U. dell'Ufficio Provinciale di Caltanissetta in data 06/03/2020.

Il CTU

Arch. Eleonora Maria Morgana



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/03/2020

Data: 06/03/2020 - Ora: 09.42.53 Fine  
Visura n.: CL0009037 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>SOMMATINO</b> ( Codice: 1824) Provincia di <b>CALTANISSETTA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 11 Particella: 166 Sub.: 7

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	166	7			A/3	1	6,5 vani	Totale: 125 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 117 m <sup>2</sup>	Euro 151,06	AMPLIAMENTO del 03/03/2020 protocollo n. CL0008542 in atti dal 04/03/2020 AMPLIAMENTO (n. 2752.1/2020)
			167	8								
			168	9								
			169	20								

**Indirizzo** VIA SIRACUSA n. 3 piano: 2-3;  
**Annotazioni** classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

**INTESTATI**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune 1824 - Sezione - Foglio 11 - Particella 166

Unità immobiliari n. 1                      Ricevuta n. 2642                      Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **MORGANA NQ C.T.U.**

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Caltanissetta

Dichiarazione protocollo n. CL0008542 del 04/03/2020

Comune di Sommatino

Via Siracusa

civ. 3

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 166

Subalterno: 7

Compilata da:

Morgana Eleonora Maria

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Caltanissetta

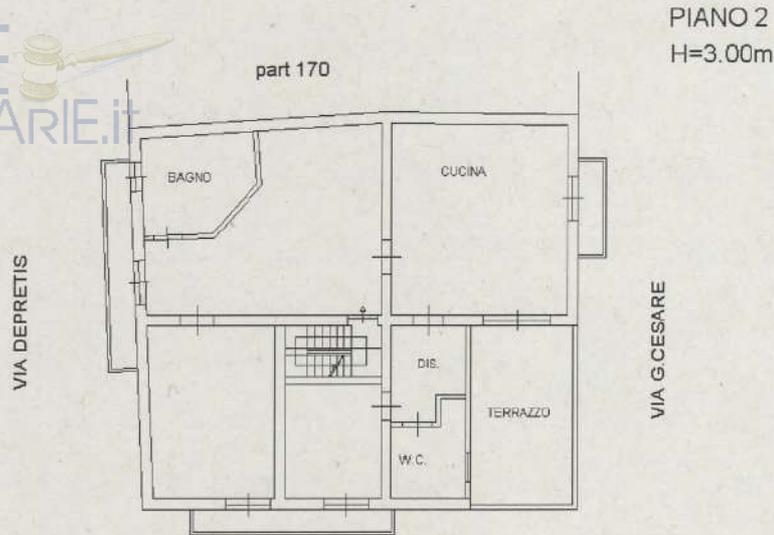
N. 711

Planimetria

Scheda n. 1

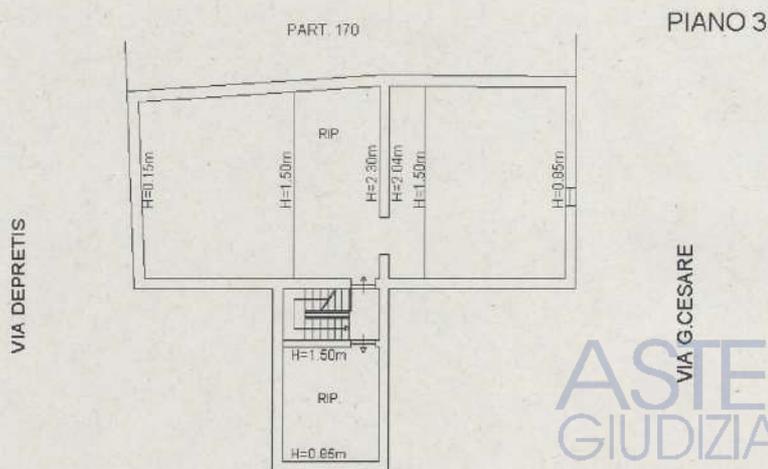
Scala 1:200

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



VIA SIRACUSA

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



VIA SIRACUSA

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/03/2020 - Comune di SOMMATINO(824) - < Foglio: 11 Particella: 166 - Subalterno 7 > Immobile graffiato  
 VIA SIRACUSA n. 3 piano: 2-3;