

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**Tribunale di Caltanissetta****Processo di esecuzione n. [REDACTED] R.G. promosso**ASTE
GIUDIZIARIE® DA**Banca Popolare Sant'Angelo**

(Avv. [REDACTED])

Unicredit Credit Management Bank S.P.A.

(Avv. [REDACTED])

(Avv. [REDACTED])

CONTRO

[REDACTED] e [REDACTED]

=====

ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELLE ESECUZIONI CIVILIASTE
GIUDIZIARIE®**DOTT.SSA [REDACTED]**ASTE
GIUDIZIARIE®**1- PREMESSA**

In data 02.10.2025 la S.V. disponeva il richiamo dello scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio, nel Processo di Esecuzione di cui in oggetto, affinché descriva le attuali condizioni dell'immobile e provveda ad aggiornare il valore di stima, avuto riguardo in ogni caso al prezzo base di cui all'ultimo tentativo di vendita.

2- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni di sopralluogo sono state effettuate il giorno ventiquattro del mese di Ottobre 2025, dalle ore 17,00 alle ore 18,00 alla presenza continua dell'Avv. [REDACTED] delegato dal custode giudiziario Dott. [REDACTED] in Caltanissetta [REDACTED] (Vedasi All."A").

Lo scrivente C.T.U. ha effettuato un'ispezione generale dell'immobile oggetto d'espropriazione, eseguendo un rilievo fotografico e le operazioni necessarie



per ricavare gli elementi che sono serviti per lo sviluppo delle indagini, prendendone nota a parte.

3- RISPOSTE AL MANDATO

Quesito: Il C.T.U. descriva le attuali condizioni dell'immobile e provveda ad aggiornare il valore di stima, avuto riguardo in ogni caso al prezzo base di cui all'ultimo tentativo di vendita.

Risposta: Il bene pignorato di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] è costituito da un appartamento di civile abitazione, posto al piano terzo della scala "C", con ingresso nel lato a sinistra uscendo dall'ascensore, porzione di un edificio sito in Caltanissetta [REDACTED]. L'appartamento di civile abitazione pignorato di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] è censito al N.C.E.U. al [REDACTED] [REDACTED] zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2^a, consistenza 6,5 vani e rendita € 453,19.

Lo stato di fatto dell'appartamento ubicato al piano terzo della scala "C", con ingresso nel lato a sinistra uscendo dall'ascensore, denuncia quanto segue.

L'appartamento è privo:

- del pavimento e del relativo massetto di sottofondo;
- di tutte le porte interne;
- di gran parte dei tramezzi interni;
- di porzioni di muratura interna in laterizi forati facenti parte della muratura perimetrale a camera d'aria;
- delle cornici in gesso;
- del rivestimento con piastrelle di ceramica maiolicate collocate nella parete della cucina confinante con il doppio servizio;



- del bagno principale;
- degli impianti di cui era dotato (video citofono, d'impianto di riscaldamento autonomo, d'acqua, elettrico sottotraccia, telefonico, TV).

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento, oggetto di stima, necessita di una completa ristrutturazione interna, (Vedasi All."B").

Tenendo conto dei prezzi di mercato per la fornitura e collocazione dei lavori necessari per effettuare la ristrutturazione dell'appartamento interno, le competenze tecniche per progettazione dei lavori, presentazione SCIA al comune di Caltanissetta, direzione dei lavori, pratiche catastali e nuova agibilità occorrono almeno euro settantamila/00.

A parere dello scrivente C.T.U. l'attuale stato di fatto dell'appartamento rende più appetibile l'acquisto dello stesso, in quanto l'aggiudicatario ha la possibilità di acquisire il bene ad un prezzo minore e di ristrutturare l'appartamento secondo i propri gusti e le proprie esigenze e con nuovi e più moderni impianti.

Il bene pignorato per l'intera quota è un appartamento in condominio ed è opportuno procedere alla sua vendita in unico lotto.

A fronte dei diversi criteri di valutazione che la tecnica estimativa pone a disposizione per determinare il valore dell'appartamento con riferimento agli attuali prezzi di mercato, la scelta del metodo non è influente sull'attendibilità del risultato, poiché esso dipende non tanto e non solo dalla bontà del metodo in senso assoluto (cioè, tutti sono teoricamente validi ed attendibili) ma dalla migliore aderenza del metodo alle condizioni di mercato in quel momento. Dopo un'attenta valutazione dell'attuale situazione di mercato, caratterizzata da momenti di stasi e di relativa



estimativo più idoneo e che sarà di seguito assunto, appare il "METODO COMPARATIVO".

Consultati i valori minimi e massimi elaborati a cura dell'Agenzia del Territorio Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare, per il Comune, la zona, la tipologia, la condizione dell'intero edificio ed infine, lo stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento da adibire a civile abitazione. Assunte inoltre le dovute informazioni presso operatori pubblici e privati sulla situazione attuale di mercato per la medesima zona, per immobili simili e comunque paragonabili a quelli in esame, fatti gli opportuni raffronti, si valuta come segue.

Appartamento di civile abitazione, sito in Caltanissetta [REDACTED]

[REDACTED] ubicato al piano terzo della scala "C", censito al N.C.E.U. al [REDACTED]

[REDACTED] zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2^a, consistenza 6,5 vani e rendita € 453,19.

Superficie utile mq. 115.00

Superficie non residenziale mq. 21.50

Superficie complessiva mq 115.00 + 60% di mq. 21.50 = mq. 127.90

Valore medio venale euro 400,00/mq. (Rif. Dicembre 2015).

Il più probabile valore venale dell'appartamento oggetto di stima (giusto prezzo dello stesso appartamento in una libera contrattazione di compravendita) nel periodo Marzo 2014 è quindi:

mq. 127.90 x euro 400,00/mq. = euro 51.160,00

Ovvero in cifra tonda euro 51.000,00.



Da informazioni ricevute dall'Avv. [REDACTED] lo stesso appartamento nell'ultimo tentativo di vendita effettuato in data 17/06/2025 era stato messo all'asta al prezzo base di euro 68.344,00.

4- CONCLUSIONI

Quesito: Il C.T.U. descriva le attuali condizioni dell'immobile e provveda ad aggiornare il valore di stima, avuto riguardo in ogni caso al prezzo base di cui all'ultimo tentativo di vendita.

Risposta: Il bene pignorato di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] è costituito da un appartamento di civile abitazione, posto al piano terzo della scala "C", con ingresso nel lato a sinistra uscendo dall'ascensore, porzione di un edificio sito in Caltanissetta [REDACTED]. Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento, oggetto di stima, necessita di una completa ristrutturazione interna, (Vedasi All."B").

Tenendo conto dei prezzi di mercato per la fornitura e collocazione dei lavori necessari per effettuare la ristrutturazione dell'appartamento interno, le competenze tecniche per progettazione dei lavori, presentazione SCIA al comune di Caltanissetta, direzione dei lavori, pratiche catastali e nuova agibilità occorrono almeno euro settantamila/00.

A parere dello scrivente C.T.U. l'attuale stato di fatto dell'appartamento rende più appetibile l'acquisto dello stesso, in quanto l'aggiudicatario ha la possibilità di acquisire il bene ad un prezzo minore e di ristrutturare l'appartamento secondo i propri gusti e le proprie esigenze e con nuovi e più moderni impianti.

Il bene pignorato per l'intera quota è un appartamento in condominio ed è opportuno procedere alla sua vendita in unico lotto.



Appartamento di civile abitazione, sito in Caltanissetta [REDACTED]

[REDACTED] ubicato al piano terzo della scala "C", censito al N.C.E.U. al [REDACTED]

[REDACTED] zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2^a, consistenza 6,5 vani e rendita € 453,19.

Superficie utile mq. 115.00

Superficie non residenziale mq. 21.50

Superficie complessiva mq 115.00 + 60% di mq. 21.50 = mq. 127.90

Valore medio venale euro 400,00/mq. (Rif. Dicembre 2015).

Il più probabile valore venale dell'appartamento oggetto di stima (giusto prezzo dello stesso appartamento in una libera contrattazione di compravendita) nel periodo Marzo 2014 è quindi:

mq. 127.90 x euro 400,00/mq. = euro 51.160,00

Ovvero in cifra tonda euro 51.000,00.

Da informazioni ricevute dall'Avv. [REDACTED] lo stesso appartamento nell'ultimo tentativo di vendita effettuato in data 17/06/2025 era stato messo all'asta al prezzo base di euro 68.344,00.

Il sottoscritto, ritenendo di avere esaurito l'incarico ricevuto, rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli.

ALLEGATI

A) Verbale di sopralluogo;

B) Documentazione fotografica, composta di n. 18 foto.

Caltanissetta, 05/12/2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Ing. Gaetano Alfio Longo)