

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Proc. 22/2019 R.G. Es.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
DELL'ESPERTO STIMATORE

Illustrissimo signor Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Ester Rita Di Francesco, con decreto della Dott.ssa Rossella Vittorini del **05.07.2019**, notificato a mezzo PEC in data **06.07.2019**, io sottoscritto Ing. Danilo Antonio Notarstefano, venivo nominato Esperto Stimatore nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 22/2019 R.G. Es., promossa dalla “**Elrond NPL 2017 S.r.l.**” con sede in Conegliano, Partita Iva 04880730264”, rappresentata e difesa dall'avv. Alfredo Saia, nei confronti di **Xxxx** **XXXXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXXXX** (XX) il **xx.xx.xxxx** C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, e **XXXXXXXX** **Xxxxxx** **XXXXXXXXXX**, nata a **XXXXXX** il **XXXXXX** C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, entrambi residente a **XXXXXXXXXX** (XX) nella Via **XXXXXXXXXX** n. **XX**.

In data **09.07.2019** accettavo l'incarico, prestando il giuramento di rito, e acquisivo, dal fascicolo telematico, copia dell'atto di pignoramento e della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore.

Effettuati gli studi della documentazione agli atti, in data **10.07.2019** e successive, accedevo telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio



provinciale del Territorio di Caltanissetta per acquisire documentazione utile allo svolgimento del mandato (allegato 1).

In data **03.12.2018**, con la collaborazione del collega di studio Ing. Giuseppe Galanti, effettuavo sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, ubicato tra la via Farini e la via Pier Santi Mattarella del comune di Valledlunga Pratameno (Verbale di sopralluogo – allegato 2).

Nel contesto delle operazioni sui luoghi effettuavo i necessari rilievi metrici (allegato 3) e fotografici (allegato 4) dell'immobile oggetto di pignoramento. Al termine del sopralluogo mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valledlunga Pratameno ove acquisivo copia del titolo abilitativo edilizio dell'immobile di che trattasi (allegato 5).

Provvedevo, inoltre, ad acquisire, presso l'Archivio Notarile di Caltanissetta, copia del titolo di provenienza dell'immobile oggetto di pignoramento (allegato 6), presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Valledlunga, l'estratto dell'atto di matrimonio degli esecutati (allegato 7), nonché a ricercare presso le agenzie immobiliari ed il sito "Aste Giudiziarie.it" tutti i possibili riferimenti merceologici per la stima del bene oggetto di pignoramento (allegato 8).

Redigevo altresì l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile oggetto di pignoramento (allegato 9).

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 quindi redatto la presente relazione di stima, così articolata:

- 1. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
- 2. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2 C.P.C. E DELLA CORRETTEZZA DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**
- 3. STORIA DEL DOMINIO/PROVENIENZE**
- 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**
- 5. ACCERTAMENTO SUL REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI**
- 6. FORMAZIONE DEI LOTTI CON INDICAZIONE DELLE QUOTE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
- 7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON VERIFICHE CATASTALI ED URBANISTICHE**
 - 7.1 Descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento
 - 7.2 Accertamento sulla conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento
 - 7.3 Verifica di rispondenza tra titolo provenienza, documentazione catastale e stato dei luoghi
 - 7.4 Accertamenti sulla conformità e destinazione urbanistica dell'immobile
 - 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 dell'immobile
- 8. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE PIGNORATO**
- 9. STIMA DELL'IMMOBILE 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 DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO
--

L'atto di pignoramento del 03.04.2019 a favore della **"Elrond NPL 2017 S.r.l." con sede in Conegliano, Partita Iva 04880730264**", rappresentata dall'avv. Alfredo Saia, nei confronti di **XXXX XXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX**, notificato da parte dell'UNEP di Caltanissetta il **04.04.2019**, così individua i diritti ed i beni oggetto del procedimento esecutivo:

Bene in piena proprietà di XXXX XXXXXXXXXX, nato a Valledlunga Pratameno (CL) il xx.xx.xxxx e residente a XXXXXXXXXX (XX) (n.d.r. in effetti XXXXXXXX) nella Via XXXXXXXX n° Xx interno 1, con Cod. Fis. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Villalba il 08.09.1949 e residente a XXXXXXXX (XX) (n.d.r. in effetti XXXXXXXX) nella via XXXXXXXX n° XX int. 1, con Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di ½ ciascuno.

"Vano scantinato di mq 208 (metri quadrati duecentootto) sito in Valledlunga Pratameno, tra la via Farini e la Via P. Santi Mattarella, catastato alla partita 2543, foglio 25, particella 1916 sub 9, confinante con locale di proprietà XXXXXXXX, terrapieno di Via Farini scatolare del torrente S. Giovanni e scivolo di accesso.

Dalla Certificazione della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, del 17.06.2019, presente agli atti della procedura, si desume la seguente descrizione identificativa:

"Proprietà 1/1 su fabbricato nel Comune di Valledlunga Pratameno in Catasto al foglio 25, particella 1916 sub 9, natura x, consistenza 208 metri quadrati, indirizzo Via Farini – Via P. S. Mattarella".

Di detto cespite certifica la seguente descrizione catastale.

In ditta a:

XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXX nata a Villalba (CL) il 08.09.1949 C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2;

XXXX XXXXXXXXXX, nato a Vallelunga Pratameno (CL) il xx.xx.xxxx C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2;

Censito:

Catasto fabbricati del Comune di Vallelunga Pratameno **foglio 25 particella 1916 sub 9, categoria C/2, classe 3, consistenza 180 mq, superficie catastale totale 192 mq**, rendita euro 325,37, indirizzo: Via Piersanti Mattarella piano:1S.

Il Notaio riporta altresì a ritroso, le seguenti variazioni occorse al catasto fabbricati:

09.11.2015: Inserimento in visura dei dati di superficie;

21.05.1998: Variazione del classamento in atti dal 21.05.1998 (n° 47/B.4/1998);

01.01.1994: Variazione del quadro tariffario;

01.01.1992: Variazione del quadro tariffario;

05.05.1986: Classamento automatico in atti dal 02.06.1993 (n. 478A/1986);

05.03.1986: Costituzione in atti dal 26.08.1992 (n. 478/A.4/1986).

I predetti dati sono stati oggetto di verifica da parte da parte dello scrivente con la Visura storico catastale al catasto fabbricati N° T317174 del 10.07.2019 (allegato 1).

Il Notaio attesta altresì, per quanto attiene il suolo di sedime del fabbricato, che l'immobile è stato costruito sopra il terreno di cui alla particella 1916 del

foglio 25, in Catasto Terreni del Comune di Vallelunga Pratameno, censita come Ente Urbano, superficie are 12 centiare 10 (mq 1.210).

Della predetta particella riporta altresì i sotto elencati passaggi al catasto terreni:

13.01.2003: Tipo mappale (per inserimento in mappa fabbricato) protocollo n° 1278 in atti dal 13.01.2003 (n. 177.1/2003);

21.06.1977: impianto meccanografico del 21.06.1977.

I predetti dati sono stati oggetto di verifica da parte dello scrivente con la Visura storico catastale al catasto terreni T318434 del 10.07.2019 (allegato 1).

Dall'esame delle suddette visure storico catastali, delle planimetrie, dell'elenco immobili ed dell'elaborato planimetrico, allegate alla presente relazione (**allegato 1**), si è accertata la congruenza con quanto descritto nell'atto di pignoramento e nella suddetta certificazione notarile, con eccezione di alcuni passaggi non completamente documentati nella visura storico catastale al catasto terreni, tuttavia desumibili dal titolo di provenienza acquisito (allegato 6).

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

Il creditore procedente, ha prodotto la certificazione notarile per gli immobili oggetto di pignoramento.

La documentazione prodotta dal creditore procedente, rispetto ai riscontri effettuati dallo scrivente, risulta, sotto il profilo formale, completa e coerente.

3. STORIA DEL DOMINIO/PROVENIENZE

Si riportano, di seguito i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data **04.06.2019** ai nn. 5830/5043, e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, avvenuta in data 04.04.2019, e quindi il **04.04.1999**.

La particella 1916 sub 9 del foglio 25 è stata costituita in data **05.03.1986**, in atti catastali dal 26.08.1992, protocollo n. 478/A.4/1986, data antecedente al ventennio oggetto di accertamento, per denuncia di nuova costruzione.

All'epoca della costituzione i beni risultavano intestati agli odierni debitori, nelle modalità infra specificate, invariate fino all'attualità.

Stante che la denuncia di variazione che ha costituito i beni per come oggi sono iscritti in catasto (05.03.1986), è anteriore al ventennio antecedente alla notifica del pignoramento (04.04.1999), se ne deduce gli stessi sono detenuti dagli esecutati nella odierna identificazione e consistenza, rimasta invariata nel ventennio antecedente il pignoramento.

La Certificazione Notarile riporta altresì i passaggi antecedenti al ventennio, afferenti il suolo ove l'immobile è stato realizzato.

- Agli esecutati, XXXXXXXX Xxxxxx XXXXXXXX e Xxxx XXXXXXXX,
l'immobile è pervenuto in proprietà per la quota di 1/2 ciascuno per atto di

divisione del 19.04.1983 in Notaio Letizia Torretta di Vallelunga, repertorio 15658, trascritto il 02.05.1983 ai nn. 5053/4295, da comproprietà con XXXXXXXX XXXXXX, nata a Castronovo il 21.05.1955 e XXXXXXXX XXXXXX nato a Vallelunga il 14.01.1951.

Ai predetti condividenti era pervenuto:

- a XXXXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXX per atto di vendita del 02.02.1979 notaio Letizia Torretta di Vallelunga rep. 11589 trascritto il 19.02.1979 ai nn. 2508/2230 da potere di XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Vallelunga il 07.02.1955 e XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX nata a Vallelunga il 16.02.1958;

- a XXXX XXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX per atto di vendita del 30.08.1977 notaio Letizia Torretta di Vallelunga rep. 10490 trascritto il 19.09.1977 ai nn. 10105/8927 da potere di XXXXXXXXXX nata a Termini Imerese il 03.02.1906, XXXXXXXX nata a Termini Imerese il 20.11.1907, XXXXXXXX nata a Termini Imerese il 12.08.1904, XXXXXXXXXX nato a Termini Imerese il 03.02.1935, XXXXXXXX, nata a Palermo il 19.01.1931 e XXXXXXXXXX nata a Termini Imerese il 15.08.1933.

Detto ultimo passaggio è documentato, pur con alcune imprecisioni, nei nominativi degli intestatari della visura storico catastale al catasto terreni n° T318434 del 10.07.2019 (allegato 1). I passaggi successivi al catasto terreni non vengono menzionati, tuttavia nella visura storica al catastato fabbricati n° T317174 del 10.07.2019 (allegato 1), i beni risultano correttamente intestati. La correttezza dei passaggi infra menzionati è altresì comprovata dai contenuti dell'atto di provenienza acquisito (allegato 6) di cui si tratterà nella risposta al pertinente quesito (paragrafo 7.3).

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

Sulla scorta della documentazione in atti prodotta dal creditore procedente si sono riscontrate, per l'immobile oggetto di pignoramento, le seguenti formalità pregiudizievoli.

1. Iscrizione n. 11484/1249 del 20.12.2016

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 10.02.1995 notaio Letizia Torretta di Valledlunga Pratameno, repertorio n. 29399.

A favore di: Banca Popolare Sant'Angelo, Società Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede a Licata, codice fiscale 00089160840;

Contro: XXXXXXXX Xxxxxxx XXXXXXXXX nata a Villalba (CL) il 08.09.1949, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2;

Xxxx XXXXXXXXX, nato a Valledlunga Pratameno (CL) il xx.xx.xxxx Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2;

Capitale € 24.789,93, ipoteca € 49.579,86.

2. Trascrizione n. 5830/5043 del 04.06.2019

Verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Caltanissetta in data 04.04.2019 repertorio 365.

A favore di: Elrond NPL 2017 S.R.L. con sede a Conegliano, Codice Fiscale 04880730264.

Contro: XXXXXXXX Xxxxxx XXXXXXXXX nata a Villalba (CL) il 08.09.1949

Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2;

Xxxx XXXXXXXXX, nato a Vallelunga Pratameno (CL) il xx.xx.xxxx Codice

Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2.

Per completezza, vengono altresì segnalate:

- **Concessione Edilizia del 18.08.1981** trascritta il 29.08.1981 ai nn. 9382/7966 a favore di Comune di Vallelunga Pratameno, codice fiscale 80003510858 contro: XXXXXXXX Xxxxxx e Xxxx XXXXXXXXX;

- **Concessione Edilizia del 17.05.1986** trascritta il 25.06.1986 ai nn. 6838/5731 a favore di Comune di Vallelunga Pratameno contro Xxxx XXXXXXXXX.

Le formalità di che trattasi, con eccezione delle trascrizioni delle Concessione Edilizia (di cui ai superiori punti 3 e 4), non saranno opponibili all'acquirente.

Si segnala, inoltre che sono opponibili all'acquirente le sotto elencate reciproche servitù indicate nell'atto di provenienza (allegato 6).

Nell'ambito delle comproprietà statuite con l'atto di divisione del 19.04.1983 in Notaio Letizia Torretta di Vallelunga, sono rimaste comuni *"lo scarrozzo d'accesso allo scantinato confinante con proprietà Coticchio Rosario, il terreno esteso metri quadrati quattrocentosette confinante con*

proprietà Xxxxxxx, scarrozzo comune, proprietà Fiorella Sebastiano e via Mattarella (n.d.r. entrambi oggi censiti con la particella 1916 sub 1).

Si conveniva altresì che “il portico di proprietà Xxxxxxx, è gravato di servitù di passaggio a favore del fabbricato di proprietà Xxx”.

La parte dello scantinato adottato dai coniugi Xxx, colorato in giallo nella pianta (All.A) e trattaggiata diagonalmente, è gravata da servitù d'uso a favore della proprietà Xxxxxxx.

5. ACCERTAMENTO SUL REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI

Su specifica richiesta, il Comune di Vallelunga Pratameno (CL), Ufficio Stato Civile, ha rilasciato in data 01.10.2019 l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati Xxx Xxxxxxxx e XXXXXXXX Xxxxxx Xxxxxxxx (allegato 7) dai cui contenuti si desume che gli stessi hanno contratto matrimonio a Villalba (CL) il giorno 08.10.1969.

Per quanto attiene le annotazioni, nel suddetto estratto, viene riportato quanto segue: “Con atto in data 03.06.1997 a rogito del notaio Dott. Stefano Leoni dei distretti notarili di Como e Lecco, gli sposi Xxx Xxxxxxxx, nato a Vallelunga il xx.xx.xxxx, muratore, e XXXXXXXX Xxxxxx Xxxxxxxx nata a Villalba il 08.09.1949, casalinga, entrambi residenti a Xxxxxxxx (XX) in via XXXXX n. XX, hanno scelto il regime della separazione dei beni”.

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

Essendo oggetto di pignoramento un solo bene immobile, si individua un lotto unico per la cui descrizione si rimanda al paragrafo successivo.

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

7.1 Descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento

Sulla base delle risultanze dei rilievi effettuati (Planimetrie di rilievo – allegato 3 e Documentazione fotografica - allegato 4) nel corso del sopralluogo eseguito sulla scorta della documentazione catastale precedentemente acquisita (Estratti di mappa, Visure e Planimetrie catastali - allegato 1), e della consultazione del titolo di provenienza (allegato 6) viene di seguito riportata la descrizione del bene oggetto di pignoramento, per il quale, come infra precisato, se ne propone la vendita in un lotto unico.

LOTTO UNICO

Diritto di proprietà su una unità immobiliare in Comune di Vallelunga Pratameno (CL) destinata a magazzino/deposito, accessibile a mezzo di rampa da Via Farini civico 2, facente parte di un edificio multipiano ubicato tra la Via Farini e la Via Pier Santi Mattarella e censita in catasto al foglio di mappa 25, particella 1916 sub 9.

L'immobile di che trattasi confina in uno con Via Farini, attraverso uno spazio di intercapedine ove prospiccono delle aperture di illuminazione ed areazione a "bocca di lupo", con rampa condominiale di cui alla particella 1916 sub 1 (dalla quale accede), con vano scala condominiale di cui alla particelle 1916 sub 2 e con altro locale magazzino di cui alla particella 1916 sub 15. E' compreso nella vendita la comproprietà dello scivolo comune di accesso e la corte comune di cui al subalterno 1, il diritto di passaggio dal

portico antistante l'accesso all'immobile al piano seminterrato, nell'elaborato planimetrico indicato "portico a servizio della particella 1916 sub 9" ed il gravame di uso esclusivo a favore della particella 1916 sub 15 della porzione di locale adiacente la scala comune di cui al subalterno 2, quest'ultimo in atto definitivamente separato ed interdetto all'accesso dalla rimanente proprietà di cui alla particella 1916 sub 9. Detta porzione non verrà considerata nell'assegnazione del valore di stima, in quanto fisicamente interdetta all'uso da parte dei proprietari mentre il diritto di passaggio dal portico verrà considerato all'interno del valore assegnato.

Il locale di che trattasi è ubicato nella zona semicentrale del Comune di Valledlunga Pratameno, caratterizzata da edilizia densa. In particolare lo stabile prospicie sulla Via Pier Santi Mattarella, arteria di penetrazione dell'abitato (foto da 1 a 5 - allegato 4). L'accesso del cancello condominiale dal quale parte la rampa che conduce all'ingresso dell'immobile a quota più bassa, è ubicato in Via Farini n. 2, nell'immediata prossimità dell'incrocio con Via Pier Santi Mattarella, condizione che rende la posizione facilmente individuabile. Oltreché l'accesso carraio da Via Farini, alla predetta rampa si giunge anche attraverso un intercapedine pedonale che porta in Via Pier Santi Mattarella, sulla quale si affacciano le bocche di lupo che illuminano ed arieggiano il locale. Detta intercapedine, dalla Via Mattarella, attraverso una piccola scala conduce ad un cancelletto di accesso alla rampa su Via Farini (foto 6 e 7 - allegato 4).

Dal predetto cancello di ingresso su Via Farini, realizzato in ferro ad azionamento manuale, incernierato su due pilastri in calcestruzzo (foto 8 e 9 - allegato 4), si accede alla descritta rampa condominiale pavimentata in

battuto di cemento (foto 10 - allegato 4). Dal piede della rampa si accede al citato portico sul quale si esercita il diritto di passaggio (foto 11 - allegato 4) che filtra l'ingresso al locale, regolato da un serramento metallico.

L'edificio di cui l'immobile fa parte, è realizzato con struttura portante intelaiata in calcestruzzo di cemento armato, con solai latero cementizi e tompani in laterizio.

Il locale, di pianta assimilabile ad un rettangolo, è composto da una porzione di accesso (foto 12 - allegato 4), che disimpegna due zone parzialmente separate da un setto murario finestrato (foto 13 - allegato 4). Una prima porzione (foto 14 - allegato 4), a diretto contatto con il terrapieno di Via Farini, è dotata di aperture a "bocca di lupo", per l'areazione e l'illuminazione, e di un piccolo soppalco nella parete di fondo a contatto con la Via Pier Santi Mattarella (in posizione interrata).

Una seconda porzione (foto 15 - allegato 4), a diretto contatto con la Via Pier Santi Mattarella (in posizione interrata) e vano scala, è dotata di un piccolo servizio igienico (foto 16 - allegato 4) in atto non collegato alla rete idrica e fognaria e di una porta di accesso al predetto vano scala di cui al subalterno 2 per l'accesso comune dello stabile (foto 17 - allegato 4).

I predetti ambienti sono pavimentati in battuto di cemento. Il servizio igienico, dotato di sanitari e rubinetteria, presenta pavimento e rivestimento parietali in piastrelle di ceramica. Le pareti sono trattate in parte con tonachina bianca, il soffitto con rinzafo bianco.

L'immobile versa in buone condizioni igieniche, in discreto stato di conservazione ed è dotato di impianto elettrico e di illuminazione con canalizzazioni, interruttori e gruppi illuminanti esterni in atto non collegati

alla rete di alimentazione elettrica (**foto da 18 a 20 - allegato 4**). La superficie lorda tompagnata della parte effettivamente fruibile (al netto quindi della parte concessa in uso della superficie lorda di mq 21,10) è di mq **193,10** che coincide con la superficie commerciale complessiva. L'altezza netta di ml 3,20.

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

Gli accertamenti effettuati hanno permesso di riscontrare la corrispondenza e l'idoneità degli anzi citati dati identificativi del bene, ai contenuti dell'atto di pignoramento.

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

Per dare risposta al quesito, stante che il titolo di provenienza non risultava in atti, lo stesso è stato acquisito presso l'Archivio Notarile di Caltanissetta. (allegato 6).

Trattasi dell'**atto di divisione del 19.04.1983**, repertorio n° 15658, raccolta n° 61621 tra i coniugi XXXXXXX XXXXXX, nato a Vallelunga il 14.01.1951 e XXXXXXXXXX XXXXXX, nata a Castronovo il 21.05.1955 da una parte ed i debitori dall'altra.

Dal predetto titolo si desume:

- con **atto del 30 agosto 1977** in Notaio Letizia Torretta di Vallelunga, registrato a Caltanissetta il 19.09.1977 al n. 3876, trascritto in pari data ai nn. 10105/8927, i Sig.ri XXXXXXX hanno venduto ai coniugi XXXX XXXXXXXXXX e XXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXX, odierni debitori, la metà indivisa, ed ai coniugi XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX XXXXX,

l'ulteriore metà indivisa, di un appezzamento di terreno edificabile in Vallelunga, contrada San Giovanni, **esteso mq. 1085**, catastato alla partita 1225, foglio 25, particella 1916, **in catasto di mq 1.210 in quanto comprensiva anche dell'estensione espropriata dal Comune di Vallelunga;**

- con **atto del 02 febbraio 1979** in Notaio Letizia Torretta di Vallelunga, registrato il 19.02.1979 al n. 784, trascritto in pari data ai nn. 2508/2230, i coniugi XXXXXXX-XXXXXXX hanno venduto ai coniugi XXXXXXX XXXXXX e XXXXXXXXXX XXXXXX la loro metà indivisa del terreno di cui sopra;

- con **Concessione Edilizia n° 50 del 18.08.1981**, rilasciata dal Comune di Vallelunga, i predetti coniugi XXX-XXXXXXX e XXXXXX-XXXXXXXXXX, iniziavano la costruzione di un fabbricato costituito da piano seminterrato / scantinato, piano terra, piano primo e piano secondo, confinante con Via Farini e Via Pier Santi Mattarella;

Con l'atto di divisione di che trattasi (del 19.04.1983 in Notaio Torretta), i predetti coniugi XXX-XXXXXXX e XXXXXX-XXXXXXXXXX, proprietari ciascuno di 1/2 indiviso, statuivano di porre termine alla comunione, convenendo di dividere in due quote di valore equipollente, il suddetto fabbricato, allora *costituito dai soli muri perimetrali, dal tetto di copertura e dalle quote di piano* e non ancora catastato.

In ragione di ciò i coniugi XXX XXXXXXXXXX e XXXXXXX XXXXXX XXXXXXX, tra l'altro, acquisivano:

- **Vano scantinato di mq 208 (metri quadrati duecento otto), confinante con il vano scantinato adottato dai coniugi XXXXXX, Via Piersanti Mattarella, Via Farini e scarrozzo di proprietà comune.**

Nell'ambito delle comproprietà rimanevano comuni *"lo scarrozzo d'accesso allo scantinato confinante con proprietà Coticchio Rosario, il terreno esteso metri quadrati quattrocentoquarantasette confinante con proprietà Xxxxxxx, scarrozzo comune, proprietà Fiorella Sebastiano e via Mattarella"* (n.d.r. entrambi oggi censiti con la particella 1916 sub 1).

Si conveniva altresì che *"il portico di proprietà Xxxxxxx, è gravato di servitù di passaggio a favore del fabbricato di proprietà Xxxx"*.

La parte dello scantinato adottato dai coniugi Xxxx colorato in giallo nella pianta (All. A) e trattaggiata diagonalmente, è gravata da servitù d'uso a favore della proprietà Xxxxxxx.

La planimetria catastale (allegato 1) presentata il 05.05.1986 rappresenta la situazione descritta nell'atto con alcune modifiche distributive relativa alla porzione in uso ai coniugi Xxxxxxx-Xxxxxxxx rispetto alla planimetria allegata all'atto di provenienza che rappresenta l'immobile ancora in corso di costruzione. La planimetria catastale indica, correttamente, la servitù di passaggio sul portico di proprietà Xxxxxxx a favore dell'immobile oggetto di pignoramento.

In sede di sopralluogo detta porzione è risultata effettivamente in uso ai medesimi. Allo stesso modo la porzione di locale limitrofa alla scala di proprietà Xxxx-XXXXXXX, in uso ai coniugi Xxxxxxx Xxxxxxxx, risulta non accessibile ai predetti proprietari, in quanto in uso esclusivo ai coniugi Xxxxxxx-Xxxxxxxx.

Le informazioni contenute nella planimetria catastale sono fedelmente riportate nell'elaborato planimetrico presentato il 25.06.2015 (allegato 1),

che rappresenta altresì lo scivolo e la corte comune anzi descritte con il subalterno 1.

Gli accertamenti effettuati hanno permesso di riscontrare la rispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati catastali, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi rilevati e rappresentati nella planimetria, eccezion fatta per alcune limitate differenze distributive (realizzazione di bagno e piccolo soppalco, posizione delle porte di accesso alla scala condominiale) e di consistenza, tuttavia non significative ai fini dell'identificazione ed individuazione dei beni.

7.4 Accertamenti sulla conformità e destinazione urbanistica dell'immobile.

In data 24.09.2019 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vallelunga Pratameno, all'esito della consultazione degli atti in archivio, veniva rinvenuta esclusivamente la Concessione Edilizia n° 40/86, pratica n° 950 del 20.05.1986, che si acquisiva unitamente agli elaborati grafici (allegato 5). Con il predetto titolo si concedeva a XXXX XXXXXXXXXX in regime di comunione dei beni, a XXXXXX XXXXXXXX in regime di comunione dei beni, XXXXXX XXXXXX XXXXXX in regime di comunione dei beni e XXXXXX XXXXXXXX (nubile) di eseguire i lavori di ristrutturazione interna dei piani interrato, piano terra, 1° e 2° dell'edificio distinto in catasto al foglio 25, particella 1916, ubicato in Via Pier Santi Mattarella. La Relazione tecnica allegata si riferisce al progetto di variante alla concessione edilizia n° 50 del

18.08.1981 per i lavori di ristrutturazione interna di un fabbricato sito in Valledlunga, Via Pier Santi Mattarella s.n..

I predetti titoli abilitativi edilizi sono indicati nella certificazione notarile, e la concessione edilizia n° 50 del 18.08.1981 è riportata nel titolo di provenienza agli esecutati.

La rappresentazione negli elaborati grafici risulta conforme nella consistenza a quanto rilevato e rappresentato nella planimetria catastale, eccezion fatta per le sotto elencate difformità.

- a) la porzione di immobile in uso agli aventi causa dei coniugi XXXXXXXX, nella planimetria catastale correttamente rappresentata e separata dall'immobile in uso ai debitori, è accorpata alla superficie dell'immobile dei debitori;
- b) nella planimetria catastale e negli elaborati di progetto, non è rappresentato il servizio igienico ed il piccolo soppalco rilevato durante il sopralluogo, né le bocche di lupo;
- c) la posizione di alcune porte interne rispetto al catastale ed agli elaborati di progetto, in sede di sopralluogo si è presentata difforme.

Le predette opere potrebbero oggi realizzarsi con Comunicazione asseverata di inizio lavori, essendo le stesse annoverabili nell'ambito del regime di edilizia libera statuito dall'art. 3 comma 2 L.R. 16/2016. Stante che agli atti le stesse non risultano mai comunicate, sono assoggettate al pagamento di una sanzione di € 516,46, oltre che alla presentazione della documentazione tecnica e relazione asseverata, per una spesa presumibile di € 500,00.

L'immobile ha una destinazione d'uso a magazzino e deposito prescritta nella concessione.

Per quanto attiene il suolo circostante alla costruzione, pertinenziale alla medesima, stante la limitata estensione ed il carattere di pertinenzialità predetto, lo stesso non è assoggettato all'obbligo di certificato di destinazione urbanistica strumentale al trasferimento.

La costruzione ricadeva in zona residenziale dello strumento all'epoca vigente approvato con Decreto del 31.05.1977 dell'Assessorato Regionale allo Sviluppo Economico.

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 attiene la presenza di vincoli storico artistici e paesaggistici, gli immobili sono assoggettati alle prescrizioni del Piano Paesaggistico Territoriale Provinciale vigente, Paesaggio Locale 1 "Valle del Salacio", disciplinato dall'art. 21 delle N.T.A. del predetto piano.

Inoltre:

- non si riscontra la presenza di oneri fissi di tipo condominiale con eccezione della scala e della manutenzione delle aree esterne comuni e gli scivoli, quest'ultima a carattere straordinario non integrante specifiche necessità nell'immediato;
- non risulta dalla documentazione ipotecaria in atti la trascrizione di diritti e servitù pubbliche;
- nei titoli di provenienza e nella documentazione ipotecaria prodotta dal debitore, non sono riportati livelli o usi civici.

7.6 Accertamenti sulla prestazione energetica dell'immobile

Essendo l'immobile privo di Attestato di Prestazione Energetica, si è proceduto alla sua predisposizione i cui risultati vengono di seguito riportati (allegato 9).

Classe Energetica

F

Indice di Prestazione energetica

197,20 kwh/mq anno

8. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE PIGNORATO
--

Al momento del sopralluogo, l'immobile oggetto di pignoramento è risultato in possesso dei debitori che ne hanno consentito l'accesso, come da dichiarazione a verbale (allegato 2).

9. STIMA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Per la stima dell'immobile di che trattasi, si è scelto l'aspetto economico del valore di mercato e l'applicazione del metodo sintetico comparativo, sussistendo un mercato degli immobili oggetto di stima. Per i valori unitari di riferimento si è consultata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, il sito Aste Giudiziarie.it e si sono svolte indagini presso agenzie immobiliari ed operatori del settore (allegato 8).

Per quanto attiene la banca dati dell'O.M.I., si sono rilevati valori per immobili assimilabili, per caratteristiche ubicative e tipologiche, all'immobile in esame, riferiti al 2° semestre 2018.

L'indagine ha riguardato la Microzona n° 1 Centrale ove l'immobile oggetto di stima è contestualizzato, codice di zona B1, destinazione commerciale.

Per la predetta destinazione, relativa ai magazzini, stato conservativo normale, i valori oscillano tra 280 e 410 €/mq.

Dall'esame del sito "Aste Giudiziarie.it" si sono rilevati i seguenti dati per immobili simili ubicati nel Comune di Vallelunga Pratameno.

Riferimento 1) Capannone in vendita in Località Stazione s.n.c.. Trattasi di un unico locale con prospetto al rustico ed in mediocre stato di conservazione. Superficie mq 120, prezzo € 40.000 , prezzo al mq € 333;

Riferimento 2) Relazione dell'Esperto Estimatore Arch. Morgana Eleonora XXXXXX nel procedimento civile n° 32/2017 R.G. Es. Tribunale di Caltanissetta, datata 22.01.2018. Fabbricato civile ubicato in Vallelunga Pratameno Via Luigi Capuana n° 1, piani terra, 1° e 2°. Superficie convenzionale mq 192.

Trattasi di fabbricato in corso di costruzione, privo di finiture interne ed esterne, privo di impianti ed infissi, in pessimo stato di manutenzione e conservazione, realizzato nell'anno 1967.

Il C.T.U. individua il valore di riferimento per immobili di tipo economico in 420 €/mq dimezzandolo in ragione dell'incompletezza in € 210/mq.

Riferimento 3) Relazione dell'Esperto Estimatore Ing. Dario Di Bilio nel procedimento civile n° 50/2017 R.G. Es. Tribunale di Caltanissetta, datata 11.02.2018.

Porzione di fabbricato rurale ubicato a circa Km 1,5 dal centro abitato a destinazione mista residenziale, magazzino e locale di sgombero.

Superficie convenzionale mq 35,52 (porzione a magazzini e locali di sgombero).

Trattasi di porzione di fabbricato (magazzino e locale di sgombero) solo parzialmente rifinito, ed in parte prevalente al rustico, utilizzato per il deposito di macchine agricole ed in generale non ottimale stato di manutenzione.

Il C.T.U. individua il valore di riferimento nelle tabella O.V.I. della zona rurale del Comune di Valledlunga Pratamento in 575 €/mq per la porzione residenziale ed in 200 €/mq per la porzione a magazzino/locale di sgombero.

In ragione dei riferimenti reperiti, sulla scorta delle condizioni e la posizione dell'immoibile oggetto di stima si ritiene di poter determinare il prezzo sul quale effettuare le pertinenti valutazioni nel valore medio dei valori rilevati all'O.M.I. e quindi in 345 €/mq.

Si ritiene di poter caratterizzare come segue il valore di mercato, assumendo le corti le parti comuni e le servitù attive e passive, come di seguito specificato.

$$\text{€/mq } 345 \times \text{mq } 193,10 = \text{€ } 66.619,50$$

A detto valore vanno detratte le sanzioni per mancata presentazione della C.I.L.A., quantificabile in € 516,46, oltre che alla presentazione della documentazione tecnica e relazione asseverata, per una spesa presumibile di € 500,00. Si determina, pertanto, come segue il più probabile valore di mercato al netto d'oneri.

$$\begin{aligned}\text{Valore al netto degli oneri} &= € 66.619,50 - € 516,46 - € 500,00 = \\ &= € 65.603,04 \text{ in C.T. } \mathbf{€ 65.600,00}\end{aligned}$$

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

Con eccezione delle spese di pulizia e manutenzione degli spazi comuni quantificabili in € 400 annui, non vi sono ulteriori condominialità.

ALLEGATI

- | | |
|-------------------|---|
| Allegato 1 | Documentazione catastale |
| Allegato 2 | Verbale di sopralluogo |
| Allegato 3 | Planimetria di rilievo |
| Allegato 4 | Documentazione fotografica |
| Allegato 5 | Documentazione Urbanistico-Edilizia acquisita presso il
Comune di Vallelunga Pratameno |
| Allegato 6 | Titolo di provenienza |
| Allegato 7 | Estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni |

- Allegato 8** Riferimenti merceologici
Allegato 9 Attestato di Prestazione Energetica



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, 07 ottobre 2019

L'Esperto Stimatore

Ing. Danilo A. Notarstefano

