



- Premessa
- Risposta ai quesiti oggetto di incarico
- Conclusioni

- Allegato A *Visura per immobile – Subalterno 7 - Subalterno 12*
- Allegato B *Visura planimetrica - Subalterno 7 - Subalterno 12*
- Allegato C *Estratto di mappa*
- Allegato D *Certificato di matrimonio*
- Allegato E *Prova di invio alle parti della relazione in bozza*



Illustrissimo Giudice del Tribunale di Caltanissetta

Dott.ssa Difrancesco Ester Rita

## PREMESSA



Con decreto della S.V. del 27 febbraio 2025, il sottoscritto Dr. Ing. Cataldo Pilato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n. 548, veniva nominato consulente tecnico del Giudice nella causa civile n. [REDACTED] p. [REDACTED] Sp. [REDACTED]

[REDACTED]

Lo scrivente tecnico incaricato prestava il giuramento di rito e acquisiva i documenti del fascicolo telematico ai fini della risposta al quesito peritale che qui si trascrive.

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) consulti 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 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 21, 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 (calpestable) 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...) 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 artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 21,

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; alleggi, 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. e 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 della casa coniugale 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 del 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 predisporre 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: i 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); specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 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 teletrasmessi, 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 all'esperto 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 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 7.2.28 (G.U. n. 47 del 25.2.28), 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 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.

Effettuato lo studio della documentazione agli atti il tecnico incaricato accedeva telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Caltanissetta per acquisire la documentazione catastale quale foglio di mappa e visure catastali (visura per immobile e visura planimetrica) utili allo svolgimento del mandato.

All'interno delle operazioni peritali lo scrivente effettuava un sopralluogo presso l'immobile oggetto di causa e precisamente in Via Veneto n° 46 nel centro urbano di

Sommatino identificato catastalmente con il foglio 11 particella 2619 subalterno 7 e subalterno 12 del catasto fabbricati del Comune censuario di Sommatino.

In quell'occasione prendevano parte alle operazioni peritali il Signor Calcagno Calogero e la Signora Russello Concetta Maria. Le operazioni riguardavano l'esame dell'esterno degli immobili e dell'interno degli stessi con il rilievo fotografico dei luoghi ed il confronto tra la planimetria catastale e lo stato effettivo in cui si trovava l'immobile.

## **RISPOSTA AI QUESITI OGGETTO DI INCARICO**

### **Risposta al quesito 1**

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;

La documentazione in atti comprende quanto previsto dal quesito 1

### **Risposta al quesito 2**

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;

Nell'ambito delle attività peritali, è stata integrata la documentazione del fascicolo con i seguenti elaborati:

- visura planimetrica degli immobili
- visura catastale per singolo immobile



miccetta  
1

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2025

7. Dati amministrativi:  
Comune di SOMMATINO (824) (CL)  
Foglio 11 Particella 2619 Subalterno 1  
Pianta: 0226  
Particelle corrispondenti al catasto:  
Comune di SOMMATINO (824) (CL)  
Foglio 11 Particella 2619

Indirizzo:  
VIA VENEZIO VENETO n. 48, Piano 2

Data: 27/02/2025  
Ora: 19:34:03  
Numero Pratico: 1463566/2025  
Pag. 1 - Segue

Impianto meccanografico del 30/06/1987

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Sommatino Via Venezia n. 48 - sub. 12  
Data Redatta: Foglio 11, n. 2619, sub. 12, a Sommatino il 2-6-1938  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Caltanissetta.

Via Venezia  
P. II

06327761

ORIENTAMENTO  
SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PRAT. N° 10/25

2619/10

Completata dal Tecnico Geom. Stefano  
T. A. L. 19/12/1938  
Scritta all'Atto del Catasto (10)  
della Provincia di Caltanissetta  
n. 11-12-13  
Tecnico Erariale Stefano Longo



granzia entrate

Direzione Provinciale di Caltanissetta  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2025

Immagine di catasto fabbricati Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/02/2025:  
Dati identificativi: Comune di SOMMATINO (824) (CL)  
Foglio 11 Particella 2619 Subalterno 7  
Classamento:  
Rendita: Euro 43,38  
Rendita: Lire 84,000  
Categoria C/6<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 24 m<sup>2</sup>

Indirizzo: VIA VENEZIA n. 35 Piano T  
Data di superficie: Totale: 27 m<sup>2</sup>  
Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al  
Comune di SOMMATINO (824)  
Foglio 11 Particella 2619

Indirizzo:  
VIA VENEZIA n. 35 Piano T

Data: 27/02/2025  
Ora: 19:34:03  
Numero Pratico: 1463566/2025  
Pag. 1 - Segue

Impianto meccanografico del 30/06/1987

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Sommatino Via Venezia n. 35  
Data Redatta: Foglio 11, n. 2619, sub. 7, a Sommatino il 2-6-1938  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Caltanissetta.

Via Venezia  
P. T.

06327753

ORIENTAMENTO  
SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PRAT. N° 10/25

2619/7

Completata dal Tecnico Geom. Stefano  
T. A. L. 19/12/1938  
Scritta all'Atto del Catasto (10)  
della Provincia di Caltanissetta  
n. 11-12-13  
Tecnico Erariale Stefano Longo

- Stralcio di mappa

Le due unità immobiliari in oggetto si identificano agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Sommatino come foglio 11, particella 2619, subalterno 12 e subalterno 7.







**Risposta al quesito 4**

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);

Subalterno 12

L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni è il seguente.

TRASCRIZIONE del 08/04/2024 - Registro Particolare 3383 Registro Generale 4126

Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE DI APPELLO DI CALTANISSETTA Repertorio  
351 del 26/03/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Subalterno 7

TRASCRIZIONE del 08/04/2024 - Registro Particolare 3383 Registro Generale 4126

Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE DI APPELLO DI CALTANISSETTA Repertorio  
351 del 26/03/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Risposta al quesito 5**

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 21, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Dall'Ufficio Provinciale del Territorio della Provincia di Caltanissetta è stata acquisita la mappa censuaria redatta dall'Agenzia delle Entrate. Nella mappa del foglio 11 sono stati rilevati gli immobili oggetto di causa.





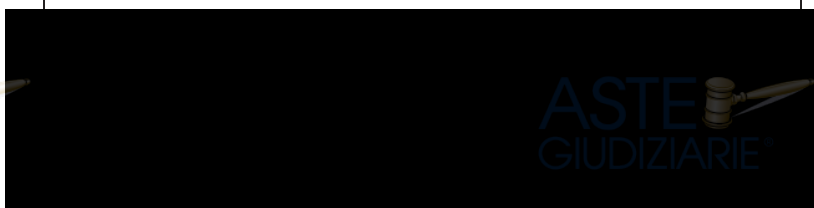
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### **Risposta al quesito 7**

7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

#### Esterno e parti comuni

I due beni immobili oggetto di studio sono ubicati nel territorio di Sommatino, all'interno del centro abitato della stessa città, lungo la via Veneto posta nella periferia del centro abitato, non distante dalla villa comunale e dall'acquapark Conte.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dal punto di vista commerciale l'area in cui sorge il manufatto edilizio dove sono ubicati i due immobili ha un discreto interesse. La palazzina in questione a tre livelli è vicina ad una strada abbastanza trafficata e di buon interesse commerciale che conduce a Riesi.

La zona è servita da bar, negozi di alimentari, altri esercizi commerciali e altri centri di aggregazione come il Parco Urbano. Anche il servizio di trasporto pubblico urbano ha fermate non distanti dagli immobili in questione.



*Foto satellitare del fabbricato in questione*

L'accesso al vano scala è direttamente sulla strada al civico n° 46. Il vano scala, non dotato di ascensore, presenta le superfici rivestite ed intonacate al civile e la pavimentazione in marmo. Sempre dal vano scala è possibile fare ingresso, attraverso un passaggio in quota, alla porta secondaria del garage censito catastalmente al subalterno

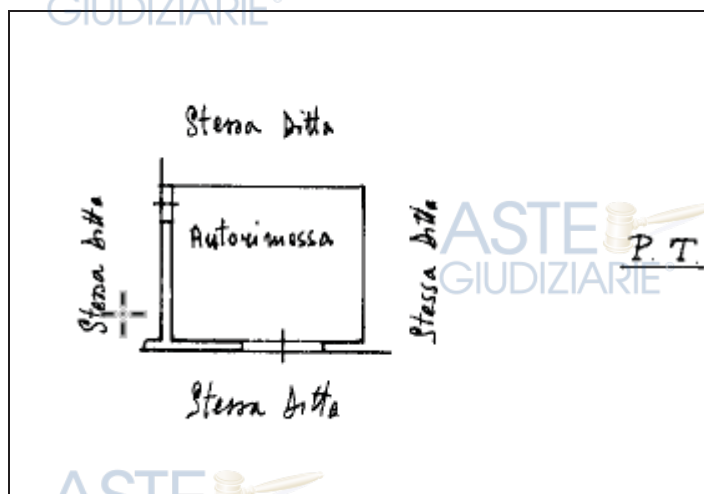
7. Attraverso la scala condominiale si raggiunge il piano secondo dove è situato l'appartamento censito catastalmente al subalterno 12.



Prospetto principale e prospetto posteriore della palazzina dove sono ubicati gli immobili

### Subalterno 7

Il locale deposito/garage è accessibile dalla strada attraverso un infisso metallico a saracinesca. L'ingresso secondario è garantito da una porta ad una unica anta in legno.



Planimetria catastale del deposito / garage

Lo spazio interno è intonacato al civile con pittura di colore bianco sulle pareti e sul soffitto. Il pavimento è in mattoni in graniglia di marmo con sfondo beige. L'impianto elettrico è del sia sotto traccia che con un cavo elettrico fissato sulle pareti, con una sufficiente illuminazione artificiale.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Porta secondaria di ingresso al garage e vista interna della saracinesca*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### Subalterno 12

L'appartamento è ubicato al secondo piano del fabbricato sopra descritto, salendo le scale sulla destra.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Esterno del fabbricato condominiale. E' evidenziato il subalterno 12*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

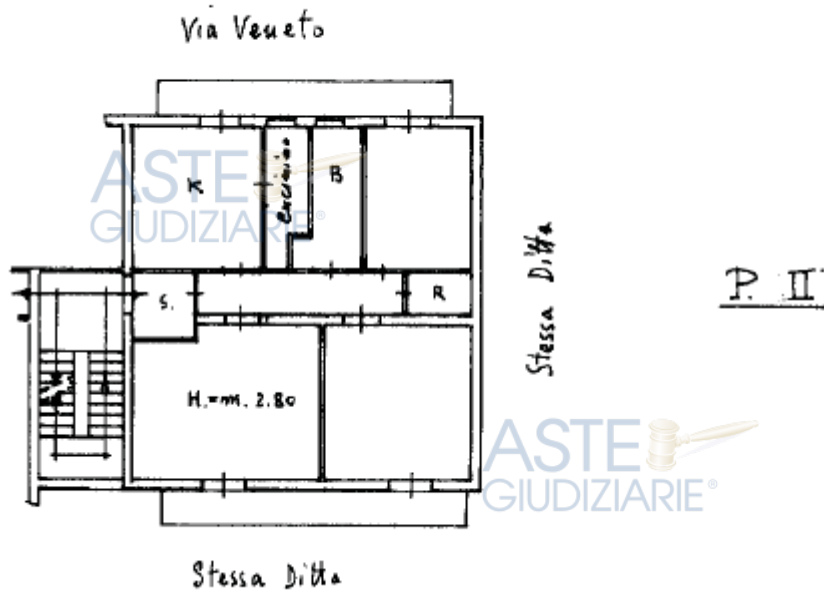
ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dopo avere attraversato la porta caposcala in legno del tipo blindato, l'immobile presenta un vestibolo di ingresso che poi diventa un corridoio di distribuzione delle varie stanze.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Planimetria catastale dell'appartamento al subalterno 12

A sinistra si apre un soggiorno cucina ampio con riscaldamento garantito da una stufa a pellet direttamente collegata con l'esterno attraverso una tubazione di scarico. A sinistra un ambiente abitabile anch'esso riscaldato da una stufa a pellet.



Sistema di riscaldamento a pellet nella foto di sinistra. Ambiente soggiorno nella foto di destra



ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Stanza a destra del corridoio e soggiorno cucina*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

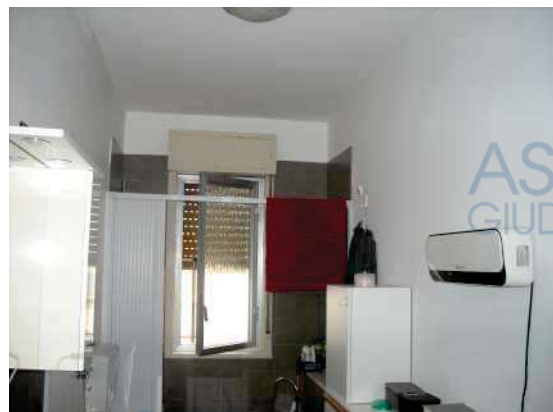


*Mobili della cucina*

Proseguendo in avanti lungo il corridoio a sinistra è ubicato un vano WC riscaldato da un elemento elettrico a muro. I sanitari sono in buone condizioni con lavandino, vaso, bidet e doccia in fondo alla stanza, vicino alla finestra.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Stanza da bagno*

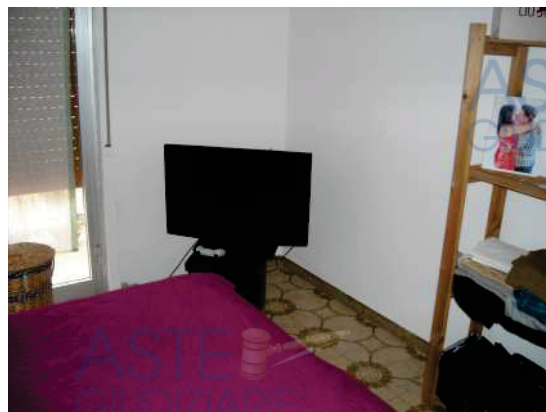
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Infine a destra ed a sinistra sono presenti due camere da letto. Quella di destra presenta un problema di infiltrazione d'acqua dal tetto superiore con formazione di muffa al soffitto.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Camere da letto

Le pareti esterne dei balconi sono danneggiate da umidità con distacco di intonaco. La pensilina in calcestruzzo armato superiore presenta fenomeni di distacco di intonaco e di malta copriferro.



Balcone sul prospetto di via Veneto e pensilina superiore con distacco di intonaco

Tutto l'appartamento è pavimentato con piastrelle in ceramica. Gli infissi sono in alluminio con unico vetro. Le porte interne sono in buone condizioni. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. L'impianto idrico, anch'esso sottotraccia, dispone di una riserva di un totale di 2000 litri composta da due vasche da 1000 litri ciascuna.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



### **Risposta al quesito 8**

**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;

Secondo quanto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Sommatino l'immobile staggito è identificato dai seguenti dati censuari:

Foglio 11 Particella 2619 Subalterno 7 Categoria C/6 Cl.2 Consistenza 24 m<sup>2</sup>  
Rendita Catastale € 43,38. Ubicazione Sommatino via Venezia n° 35 piano Terra.

Foglio 11 Particella 2619 Subalterno 12 Categoria A/3 Cl.2 Consistenza 6  
vani Rendita Catastale € 162,68 Ubicazione Sommatino via Vittorio Veneto n°  
46 piano 2

La visura catastale degli immobili effettuata in data 27/02/2025 allegata alla presente relazione, accerta ed evidenzia la congruenza tra i dati catastali e quelli contenuti nell'atto di pignoramento.

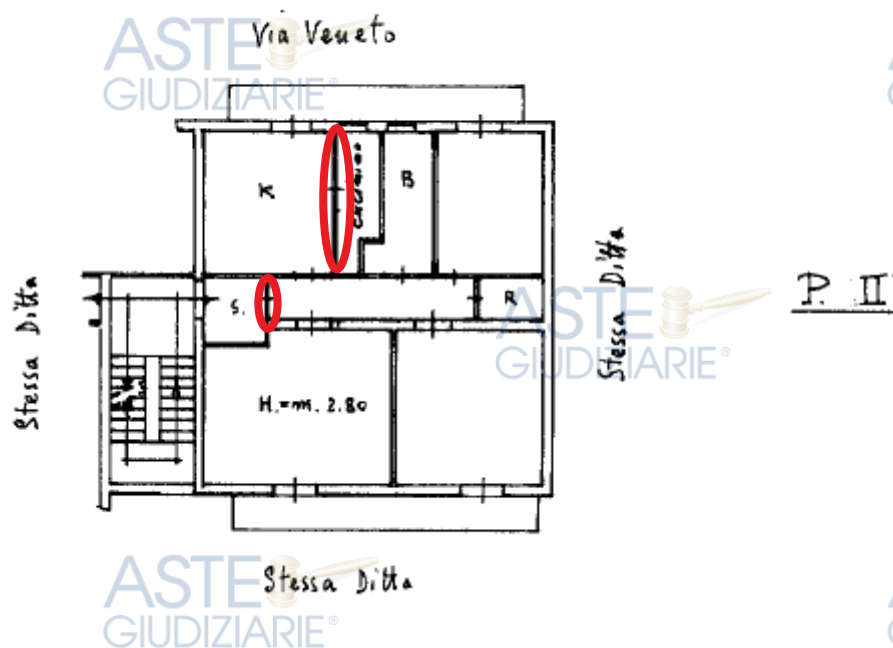
### **Risposta al quesito 9**

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;

Si è constatata la corrispondenza del cespite indicato nel titolo di provenienza con quella desunta dalla visura catastale.

La visura planimetrica dell'appartamento censito al subalterno 12 evidenzia una difformità nella distribuzione degli ambienti. La planimetria che segue mette in risalto i due tramezzi che sono stati demoliti ma non registrati all'Ufficio del Territorio.



### Risposta al quesito 10

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;

L'identificativo catastale degli immobili non include porzioni aliene comuni o comunque non pignorate e non presenta locali adiacenti fusi.

### **Risposta al quesito 11**

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;

Dalla lettura delle visure catastali anche planimetriche del 27/02/2025 si è rilevato che gli immobili pignorati hanno subito variazioni e che l'attuale conformazione è stata riportata nella planimetria precedente in risposta al quesito 9.

### **Risposta al quesito 12**

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;

Vista la difformità riscontrata nella planimetria catastale è necessario aggiornare la visura planimetrica e per questo è indispensabile procedere ad una preventiva pratica edilizia presso l'ufficio urbanistica del Comune di Sommatino.



**Risposta al quesito 13**

**13)** indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

La visita effettuata dallo scrivente presso l'ufficio urbanistica del Comune di Sommatino previo invito alle parti svolta in data 4 aprile 2025 ha messo in luce la conformità urbanistica del fabbricato in questione rispetto alla zona urbanistica in cui ricade. Ciò per quanto riguarda l'abitazione e per quanto concerne il deposito garage.



**Risposta al quesito 14**

**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 artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 21, 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;

La concessione edilizia rilasciata dal Comune di Sommatino con il numero 79 in data 22 agosto 1980 e la successiva concessione rilasciata con il numero 12 in data 17 marzo 1982 sono riportate nell'atto di compravendita redatto dagli odierni esecutati avanti il Notaio Gabriele Vancheri di Caltanissetta in data 10 dicembre 1990.

La ricerca effettuata dallo scrivente presso l'archivio dell'ufficio urbanistica del Comune di Sommatino non ha permesso di ritrovare alcun documento delle due citate concessioni edilizie. Non è neanche stato ritrovato il certificato di abitabilità rilasciato dal medesimo Comune di Sommatino in data 27 aprile 1982 citato nell'atto di compravendita.

Per questo motivo non è possibile affermare la congruità o meno del manufatto edilizio alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Sommatino.

**Risposta al quesito 15**

**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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Le due unità immobiliari ricadenti nel subalterno 1 e nel subalterno 12 della particella 2619 del foglio 11 del Comune di Sommatino sono vendibili separatamente.

**Risposta al quesito 16**

**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. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Le due unità immobiliari sono pignorate per l'intera quota, tutta di proprietà dei

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]



**Risposta al quesito 17**

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;

Durante il sopralluogo effettuato presso l'immobile lo scrivente ha rilevato che sia il deposito garage al subalterno 7 che l'abitazione al subalterno 12 sono attualmente in p[REDACTED] [REDACTED] f[REDACTED] m[REDACTED] [REDACTED] in questi immobili.



Immobile oggetto di stima

Foto aerea del bene oggetto di stima





**Risposta al quesito 18**

18) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale 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 del 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);

mm [REDACTED] p [REDACTED]

**Risposta al quesito 19**

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;

L'immobile staggito non rientra nel perimetro delle zone vincolate

**Risposta al quesito 20**

20) provveda ad acquisire ovvero a predisporre l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso;



L'attestato di Prestazione Energetica, ai fini della sua validità considerati i tempi di scadenza, sarà redatto in prossimità del trasferimento di proprietà del bene.

### **Risposta al quesito 21**

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: i 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); specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 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;

È stato preso in esame il valore delle abitazioni civili e dei garage ubicati in zone simili alla via Veneto del territorio di Sommatino e dunque il valore ordinariamente ipotizzabile.

Lo scrivente tecnico ha svolto le ordinarie ricerche assumendo informazioni presso operatori locali. Le indagini di mercato condotte a partire dal primo semestre del 2023 e fino al dicembre del 2024 porgono risultati sostanzialmente sovrapponibili e comunque, come si vedrà, ricomprensibili in uno stesso ordine di grandezza. Si tratta di n° 7 compravendite di immobili a destinazione abitativa, alcuni con garage, avvenuti nell'ultimo anno nella periferia

Est di Sommatino ed in particolare

- Compravendita 1 del dicembre 2024 – zona OMI D1 – Immobile ad uso abitativo A/2 di ampiezza m<sup>2</sup> 159 con garage C/2 ampiezza m<sup>2</sup> 31 – valore € 40.000,00;
- Compravendita 2 del dicembre 2024 – zona OMI D1 – Immobile ad uso abitativo A/2 di ampiezza m<sup>2</sup> 104 – valore € 36.071,00;
- Compravendita 3 del novembre 2024 – zona OMI D1 – Immobile ad uso abitativo A/3 di ampiezza m<sup>2</sup> 142 con garage C/6 ampiezza m<sup>2</sup> 23 – valore € 30.000,00;
- Compravendita 4 del settembre 2024 – zona OMI D1 – Immobile ad uso abitativo A/3 di ampiezza m<sup>2</sup> 96 con garage C/2 ampiezza m<sup>2</sup> 18 – valore € 60.000,00;
- Compravendita 5 del giugno 2024 – zona OMI D1 – Immobile ad uso abitativo A/3 di ampiezza m<sup>2</sup> 142 con garage C/6 ampiezza m<sup>2</sup> 23 – valore € 14.500,00;
- Compravendita 6 del maggio 2024 – zona OMI D1 – Immobile ad uso abitativo A/3 di ampiezza m<sup>2</sup> 146 – valore € 27.000,00;
- Compravendita 7 dell'aprile 2024 – zona OMI D1 – Immobile ad uso abitativo A/2 di ampiezza m<sup>2</sup> 191 con garage C/6 ampiezza m<sup>2</sup> 31 – valore € 155.000,00;

Lo scrivente tecnico ha preferito fare riferimento alle banche dati più accreditate, assumendo i valori relativi a fabbricati collocati territorialmente nella stessa zona del bene da stimare o, come nei casi di studio, in zone di simile pregio commerciale.

I valori medi delle banche dati, lungi dall'essere privi di riferimenti ai mercati immobiliari, derivano da elaborazioni statistiche di un grande numero di osservazioni, quelle di cui l'autore della banca dispone. Tanto più prestigiosa è la banca, tanto più affidabili sono i singoli dati. Il limite della banca dati è però rappresentato dalla natura dei valori che in genere sono valori medi, anche di zona, ma non puntuali.

Una banca di dati storici attendibile è quella dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) curato dall'Agenzia del Territorio. Questa è destinataria in tempo reale, se così può dirsi, di tutti gli atti di compravendita per il compito della registrazione fiscale che svolge. I parametri di consistenza e di valore sono utilizzati (in misura di circa il 40% del complesso dei dati elaborati – l.f. 1996 comma 497) per la compilazione delle banche che sono pubblicate sull'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) attraverso

il sito internet dell’Agenzia (D. L.vo 30-07-1999 n. 300). Occorre rilevare che i valori dichiarati negli atti di compravendita sono comprovati da effettivi pagamenti tracciati e tali pagamenti sono registrati dal rogante. Pertanto i valori dichiarati sono proprio i prezzi e cioè i dati di effettiva compravendita.

Sebbene le informazioni sull’uso della banca tengano a specificare che i dati non sono sostitutivi della stima ma soltanto di ausilio, il percorso estimativo con l’utilizzo di queste rilevazioni è sempre utile.

Non proponibile è, invece, il ricorso ai dati di emeroteca in parte più facilmente reperibili anche su vari siti internet. Tali dati, infatti, non orientano su dati storici di compravendite effettivamente verificatesi nel tempo, ma orientano su dati attesi che riflettono solo le aspettative degli operatori. Nel caso specifico tali valori attesi sono maggiorati di circa il 30%-40% rispetto a quelli poi effettivamente realizzati.

Tornando alla banca dati OMI dell’Agenzia delle Entrate il valore di stima unitario per immobili ad uso residenziale in zona D1, quella in oggetto, nel Comune di Sommatino e nel secondo semestre del 2024 ha una “forbice” compresa tra 300,00 €/m<sup>2</sup> e 430,00 €/m<sup>2</sup>. Mentre per un uso deposito o garage la medesima banca dati fornisce un valore unitario compreso tra 310,00 €/m<sup>2</sup> e 390,00 €/m<sup>2</sup>.

Pertanto considerando le caratteristiche intrinseche dei beni va scelto un valore basso tra quelli indicati dall’Agenzia delle Entrate si avrà quindi:

Subalterno 7	Superficie m <sup>2</sup> 27,00 x 310,00 €/m <sup>2</sup> = € 8.370,00
Subalterno 12	Superficie m <sup>2</sup> 108,33 x 300,00 €/m <sup>2</sup> = € 32.500,00

Per l’appartamento al subalterno 12 si è attribuito un valore di stima dell’immobile avendo considerato la superficie di calpestio dell’appartamento ed un terzo dell’ampiezza dei balconi.



**Risposta al quesito 22**

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;

Al fine di rispondere al quesito lo scrivente ha richiesto alla famiglia [REDACTED] i costi che vengono sostenuti. Per la pulizia della scala si spendono € 13,00 al mese mentre per l'energia elettrica si spendono € 60,00 al bimestre.



**Risposta al quesito 23**

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;

I due immobili non sono in locazione.

**Risposta al quesito 24**

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 teletrasmessi, 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 all'esperto note contenenti osservazioni al suo elaborato;





**Risposta al quesito 25**

25) depositi il suo elaborato peritale almeno sette giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita;



**Risposta al quesito 26**

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.



**Risposta al quesito 27**

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 7.2.28 (G.U. n. 47 del 25.2.28), 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;



**Risposta al quesito 28**

28) alleggi alla relazione 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);





La presente relazione ha inteso rispondere ai quesiti posti dal Giudice del Tribunale di Caltanissetta. Fanno parte integrante delle risposte i numerosi allegati che documentano quanto scritto nelle pagine che precedono e che formano la base documentale per la futura vendita del bene oggetto di causa.

Ringraziando per la fiducia concessa, il sottoscritto CTU resta a disposizione per eventuali precisazioni che dovessero essere rappresentate agli interessati ed al Tribunale.



Caltanissetta, maggio 2025



## II CTU



*Dr. Ing. Cataldo PILATO*





## **Allegato A**

*Visura per immobile  
Subalterno 7*



*Subalterno 12*



Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **27/02/2025**



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/02/2025**

**Dati identificativi:** Comune di **SOMMATINO (I824) (CL)**  
Foglio **11** Particella **2619** Subalterno **7**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 43,38**

Rendita: **Lire 84.000**

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **24 m<sup>2</sup>**

**Indirizzo:** VIA VENEZIA n. 35 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **27 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** Impianto meccanografico del 30/06/1987

**> Dati identificativi**

Comune di **SOMMATINO (I824) (CL)**  
Foglio **11** Particella **2619** Subalterno **7**  
Partita: **3225**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **SOMMATINO (I824) (CL)**  
Foglio **11** Particella **2619**

**> Indirizzo**

VIA VENEZIA n. 35 Piano T

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 43,38  
Rendita: Lire 84.000  
Categoria C/6<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 24 m<sup>2</sup>



Impianto meccanografico del 30/06/1987



> **Dati di superficie**

Totale: 27 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
22/03/1982, prot. n. 1056



> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

> [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

> [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]  
[REDACTED]



Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **27/02/2025**



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/02/2025**

**Dati identificativi:** Comune di **SOMMATINO (I824) (CL)**

Foglio **11** Particella **2619** Subalterno **12**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 162,68**

Rendita: **Lire 315.000**

Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **6 vani**

**Indirizzo:** VIA VITTORIO VENETO n. 46 Piano 2

**Dati di superficie:** Totale: **108 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **103 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** Impianto meccanografico del 30/06/1987

**> Dati identificativi**

Comune di **SOMMATINO (I824) (CL)**

Foglio **11** Particella **2619** Subalterno **12**

Partita: **3225**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **SOMMATINO (I824) (CL)**

Foglio **11** Particella **2619**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**> Indirizzo**

VIA VITTORIO VENETO n. 46 Piano 2

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 162,68  
Rendita: Lire 315.000  
Categoria A/3<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 6 vani



Impianto meccanografico del 30/06/1987



> **Dati di superficie**

Totale: 108 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 103 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
22/03/1982, prot. n. 1066

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

> [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
532 - UU Sede CALTANISSETTA (CL) Registrazione  
[REDACTED]

> [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



## **Allegato B**



*Visura planimetrica*

*Subalterno 7*

*Subalterno 12*



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 306

Mod. A (Nuovo Catasto)



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

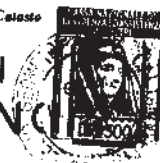
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1926, N. 687)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Sommattino Via Venezia, N. 35

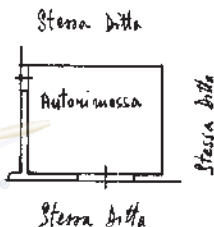
Ditta Ciacci Filippo (R.F. CUC FPP 33405 1824U) u. a Sommattino il 5-6-1933

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Caltanissetta



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



08327753

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

1056

M 2619/7

Compilata dal Scritt. Luigi Scalia  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
 AL 19/12/1982  
 Iscritto all'Albo dei Periti (110)  
 della Provincia di Caltanissetta  
 DATA 18-3-82  
 Firma: Scritt. Luigi Scalia

IPS-OFFICINA C.C. ROMA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/02/2025 - Comune di SOMMATINO(1824) - < Foglio 11 - Particella 2619 - Subalterno 7 >  
VIA VENEZIA n. 35 Piano T

Ultima planimetria in atti

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 298



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1930, N. 457)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Sommataro Via Veneto, N.46 - int. 3

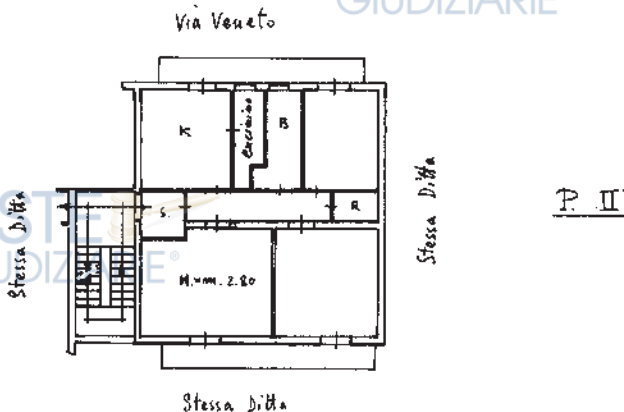
Ditta Crauci Filippo (ex ene FPP 33405 18240) n.a. Sommataro il 5-6-1933

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Caltanissetta



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



06327761

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N° 1009

M 2619/12

Compilata dal Geom. Luigi Peolis  
(Titol. n. 1244 del 1970)  
 del 12/12/1980  
 Iscritto all'Albo dei Geometri (140)  
 della Provincia di Caltanissetta  
 DATA 18-3-82  
 Firma: Geom. Peolis Luigi

Ultima planimetria in atti



### Allegato C







## Allegato D

*Certificato di matrimonio*



# COMUNE DI SOMMATINO

PROVINCIA DI CALTANISSETTA

Ufficio Stato Civile

## CERTIFICATO DI MATRIMONIO

L'Ufficiale dello Stato Civile,  
visto il registro degli atti di matrimonio di questo Comune  
**Anno 1987 Numero 23 Parte II Serie A Ufficio 1**

certifica che

il ver  
nel Comune di SOMMATINO (CL)

si sono uniti in matrimonio

SPOSO

SPOSA

Rilasciato con modalità: Carta libera

Esenzione dai diritti ai sensi dell' art. 7, comma 5, L. n. 405/1990 e art. 110 D.P.R. n. 396/2000

SOMMATINO ( CL ), 30-05-2025

Ora 13:23

L'UFFICIALE DI STATO CIVILE

Russo Giuseppe

Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)

Diritti n.reg.: 1023



## Allegato E

*Prova di invio alle parti della relazione in bozza*



**esecuzione immobiliare n.26/2024 Tribunale di Caltanissetta**

**Da** cataldo.pilato@ingpec.eu <cataldo.pilato@ingpec.eu>

**A** andrea.fioretti@realpec.it <andrea.fioretti@realpec.it>

**Data** venerdì 30 maggio 2025 - 17:25

Si allega relazione di consulenza in bozza nella esecuzione in oggetto.  
Distinti saluti

Dr. Ing. Cataldo Pilato  
ITINERA Studio Associato  
via Fra Giarratana n° 32  
93100 Caltanissetta

tel 0934 551233  
cell 338 2773466

pilato@itinera.org  
cataldo.pilato@ingpec.eu  
www.itinera.org

Relazione in bozza **Unicredit contro Calcagno - Sommario**\_compressed.pdf

**esecuzione immobiliare n.26/2024 Tribunale di Caltanissetta**

---

**Da** cataldo.pilato@ingpec.eu <cataldo.pilato@ingpec.eu>  
**A** antonio.asaro@avvocaticl.legalmail.it <antonio.asaro@avvocaticl.legalmail.it>  
**Data** venerdì 30 maggio 2025 - 17:29

---

Si allega relazione di consulenza in bozza nella esecuzione in oggetto.  
Distinti saluti

Dr. Ing. Cataldo Pilato  
ITINERA Studio Associato  
via Fra Giarratana n° 32  
93100 Caltanissetta

tel 0934 551233  
cell 338 2773466

pilato@itinera.org  
cataldo.pilato@ingpec.eu  
www.itinera.org

---

Relazione in bozza **Unicredit contro Calcagno - Sommatino** compressed.pdf

**esecuzione immobiliare n.26/2024 Tribunale di Caltanissetta**

**Da** cataldo.pilato@ingpec.eu <cataldo.pilato@ingpec.eu>

**A** [alessandrocalcagno30@gmail.com](mailto:alessandrocalcagno30@gmail.com) <alessandrocalcagno30@gmail.com>

**Data** venerdì 30 maggio 2025 - 18:56

Si allega relazione di consulenza in bozza nella esecuzione in oggetto.  
Distinti saluti

Dr. Ing. Cataldo Pilato  
ITINERA Studio Associato  
via Fra Giarratana n° 32  
93100 Caltanissetta

tel 0934 551233  
cell 338 2773466

[pilato@itiner.org](mailto:pilato@itiner.org)  
[cataldo.pilato@ingpec.eu](mailto:cataldo.pilato@ingpec.eu)  
[www.itinera.org](http://www.itinera.org)

Relazione in bozza [Unicredit contro Calcagno - Sommatino](#) compressed.pdf