

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro, nell'Esecuzione Immobiliare 31/2024 del R.G.Es.

promossa da

BCC NPLS 21 S.r.l.

Codice fiscale: 00884060526

Via Vittorio Alfieri n.1

31015 Conegliano (TV)

contro

"*".

Partita Iva : **

Via Trieste , 22-24

93017 San Cataldo (CL)

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

Giudice Francesco Lauricella

1

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Lauricella

Indice

1. Premessa	pag. 4
2. Completezza documentazione ex art. 567	pag. 6
3. Compendio immobiliare	pag. 6
4. Risposta ai quesiti posti nel mandato	pag. 7
✓ Cronistoria catastale	pag. 7
✓ Provenienza ventennale	pag. 8
✓ Descrizione dell'immobile	pag. 9
✓ Rilevo fotografico	pag. 13
✓ Normativa urbanistica	pag. 19
✓ Criteri di stima e valutazione degli immobili	pag. 20
✓ Stato attuale di possesso dei beni	pag. 25
✓ Formalità pregiudizievoli	pag. 25
✓ Vincoli o oneri di natura condominiale	pag. 27
✓ Regolarità edilizia	pag. 27

Elenco allegati

- ✓ N. 1 – Verbale di sopralluogo n. 1
- ✓ N. 2 – Visura storica catastale
- ✓ N. 3 – Titolo di proprietà
- ✓ N. 4 – Estratto di mappa
- ✓ N. 5 – Planimetria catastale
- ✓ N. 6 – Visura camerale
- ✓ N. 7 – Ispezione ipotecaria
- ✓ N. 8 – Situazione contabile condominio

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

Giudice Francesco Lauricella

- ✓ N. 9 – Richiesta di accesso agli atti UTC
- ✓ N. 10 – Concessione Edilizia in sanatoria
- ✓ N. 11 – Certificato di Agibilità

1. Premessa

Con provvedimento del 23 ottobre 2024, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Lauricella, nominava la sottoscritta arch. Lucilla Angela Maria Cordaro, con studio a Caltanissetta in via Calabria s.n., mail cordarolucilla@gmail.com, PEC lucillaangelamaria.cordaro@archiworldpec.it ed iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caltanissetta al n. 531, nella qualità di esperto stimatore, per l'incarico di stima tecnica dei beni relativi alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 31/2024 R. G. Es. promossa da BCC NPLS 2021 S.r.l. contro "*****", al fine di provvedere agli adempimenti di seguito elencati nel rispetto dei criteri indicati nell'art. 468 cpc e 173 bis disp. att. cpc.

1. *Identificare i singoli beni pignorati con specificazione dei confini e dei dati catastali ed operarne la stima ai valori di mercato correnti nel luogo in cui essi si trovano, servendosi di valutazioni comparative di mercato e tenendo conto dello stato di conservazione e di ogni altra circostanza ritenuta utile;*
2. *Operare una descrizione degli stessi, fornendo, a corredo, adeguata documentazione fotografica e planimetrica, specificando se vi sia conformità catastale tra situazione fattuale e situazione documentale, quantificando i costi per poter ricondurre la situazione fattuale a quella formale;*
3. *Specificare: - lo stato attuale di possesso dei beni (eventuali occupazioni di fatto o basate su contratti, chiarendo se trattasi di contratti registrati anteriormente o posteriormente al pignoramento); - l'esistenza: - di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli sull'attitudine edificatoria dei beni e di natura storico-artistica; - di vincoli condominiali cancellabili e non opponibili all'acquirente; - di eventuali debiti condominiali pregressi, di spese fisse di gestione o di manutenzione, di spese straordinarie già deliberate che rimarranno a carico dell'acquirente;*

4. *Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità; acquisire, ove non in atti il certificato di destinazione urbanistica dei singoli immobili (terreni) e quello di attestazione energetica APE (per i fabbricati);*
5. *Verificare se gli immobili, ove in tutto o in parte abusivi, siano sanabili, specificando modalità, tempi e costi della sanatoria nonché eventuali istanze di sanatoria già in corso e lo stato delle stesse nonché gli adempimenti ed i costi necessari per il loro completamento, ove possibile;*
6. *Quantificare, nell'ipotesi di vendita di proprietà superficiale immobili costruiti con edilizia agevolata ex L. 22/10/1971, n. 865 l'ammontare della somma necessaria per lo svincolo della stessa nonché l'ammontare della somma necessaria a convertire, successivamente, la proprietà superficiale in proprietà piena ed esclusiva;*
7. *Dedicare in apposito spazio finale della relazione da evidenziare sempre in diverso e maggiore carattere e denominato **"CRITICITA"** se sussistano cause che ostino alla vendita.*

Il Giudice Istruttore concedeva termine ordinatorio di gg. 60 a far data dalla notifica del provvedimento ed ulteriori giorni 5 successivi allo scadere di tale termine per depositare, unitamente agli allegati anche fotografici, la medesima relazione in forma telematica, in Cancelleria, nonché, a notificarla nel medesimo ultimo termine al creditore procedente, ai creditori intervenuti a mezzo PEC ed al debitore esecutato, con invito ai destinatari a far pervenire eventuali osservazioni scritte nei successivi 15 giorni alle quali, il CTU, dovrà rispondere per iscritto nei successivi ulteriori 15 giorni e procedere al deposito telematico.

Le operazioni peritali, si svolsero il giorno diciotto del mese di novembre 2024, così come comunicato al debitore a mezzo raccomandata A/R e al creditore procedente, nonché, al custode dell'immobile a mezzo PEC.

Alla fine del sopralluogo redigevo apposito verbale delle operazioni svolte che alla presente si allega (cfr. allegato n.1), unitamente ad una dettagliata documentazione fotografica dei beni.

Al fine di rispondere ai quesiti posti nel mandato si rendeva necessario accedere presso l'Agenzia del Territorio e presso l'Ufficio Tecnico e Ufficio Anagrafe del Comune di San Cataldo per reperire la documentazione di seguito elencata:

- Estratti di mappa;
- Visure degli immobili;
- Planimetrie catastali;
- Ispezioni ipotecarie;
- Elaborati grafici allegati all'ultimo provvedimento autorizzativo dei rispettivi immobili;
- Concessione Edilizia e Certificato di Agibilità dei beni.

Di seguito la sottoscritta C.T.U., attenendosi scrupolosamente alle disposizioni di nomina, esporrà il risultato dei rilevamenti compiuti, le considerazioni estimative svolte e le conclusioni cui è giunta.

2. Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

Si conferma che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., c. 2 redatta il 3 maggio 2024 a firma del Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari relative all'immobile pignorato per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento risulta formalmente completa.

I dati riportati nella su citata documentazione risultano, infatti, corrispondenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento ed idonei ad identificare inequivocabilmente l'immobile oggetto della procedura.

3. Compendio immobiliare

Il compendio immobiliare della presente procedura esecutiva è costituito da:

- **Locale commerciale** ubicato a San Cataldo (CL) in via Trieste n.22-24, al piano al piano terra di un fabbricato per civile abitazione, censito al NCEU al foglio di mappa 53 particella 20 subalterno 2, cat. C/1, classe 6, consistenza 94 mq, rendita € 1.359,31.

Nella vendita sono comprese le quote di parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni del condominio.

4. Risposta ai quesiti posti nel mandato

- *Identificare i singoli beni pignorati con specificazione dei confini e dei dati catastali ed operarne la stima ai valori di mercato correnti nel luogo in cui essi si trovano, servendosi di valutazioni comparative di mercato tenendo conto dello stato di conservazione e di ogni altra circostanza ritenuta utile.*
- *Operare una descrizione degli stessi, fornendo, a corredo, adeguata documentazione fotografica e planimetrica, specificando se vi sia conformità catastale tra situazione fattuale e situazione documentale, quantificando i costi per poter ricondurre la situazione fattuale a quella formale.*

L'immobile oggetto di esecuzione risulta censito all'Agenzia del Territorio al foglio di mappa 53 particella 20 sub 2 (cfr. allegato n.2).

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part	Sub.	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
urb	53	20	2		C/1	6	94 mq	105 mq	€ 1.359,31	Terra

Cronistoria catastale

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/1978 al 01/07/1980	Proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Sez. urb, Fg. 53, Part. 20, Sub. 2, Categoria C/1 Cl.3, Cons. 94 mq Rendita € 864,14 Piano Terra
Dal 01/07/1980 al 30/11/1996	proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Sez. urb, Fg. 53, Part. 20, Sub. 2, Categoria C/1 Cl.3, Cons. 94 mq Rendita € 864,14

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

Giudice Francesco Lauricella

7

Dal 30/06/1996 al 06/05/1999 Variazione toponomastica Viale Trieste, 22-24	Proprietà per 1/2.	Piano Terra Catasto Fabbricati Sez. urb, Fg. 53, Part. 20, Sub. 2, Categoria C/1 Cl.3, Cons. 94 mq Rendita € 864,14 Piano Terra
Dal 06/05/1999 al 21/07/2010	Proprietà per 1/2.	Catasto Fabbricati Sez. urb, Fg. 53, Part. 20, Sub. 2, Categoria C/1 Cl.6, Cons. 94 mq Rendita € 1.359,31 Piano Terra
Dal 21/07/2010 al 09/11/2015	***** **** proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Sez. urb, Fg. 53, Part. 20, Sub. 2, Categoria C/1 Cl.6, Cons. 94 mq Rendita € 1.359,31 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 14/11/2024 Inserimento dati di superficie Ultimo dato catastale	***** **** proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Sez. urb, Fg. 53, Part. 20, Sub. 2, Categoria C/1 Cl.6, Cons. 94 mq Dati di superficie: totale 105 mq Rendita € 1.359,31 Piano Terra

Provenienza ventennale

L'immobile è pervenuto all'odierno esecutato, sig. *****
nella qualità di socio amministratore e legale rappresentante della società in nome collettivo
"*****" con sede in San Cataldo (CL) in *

C.F. e P.I. **, per la piena proprietà da potere di ***** ciascuno per
1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Ai suddetti venditori l'immobile era pervenuto, giusta Decreto di trasferimento emesso dal
Tribunale di Caltanissetta il 30.11.1996 n. 48/85 R.Fall., n. 1594 Cron. n.521 Rep., registrato a
Caltanissetta il 18.12.1996 al n. 1394 Serie A/4 ed ivi trascritto il 1.04.1998 ai nn. 2637/2219 ed in virtù
del successivo atto ricevuto in forma pubblica amministrativa dal Responsabile dell'Ufficio

Tecnico Speciale per le Trazzere della Regione Siciliana in data 13.03.2000 registrato e trascritto a Caltanissetta il 7.08.2002 ai nn. 7486/6398. (cfr. allegato n. 3).

Descrizione immobile

Il bene oggetto di esecuzione è ubicato al piano terra di un fabbricato per civile abitazione, ubicato a San Cataldo (CL) in via Trieste, che si sviluppa su tre livelli fuori terra.

Esso ricade in una zona semicentrale di San Cataldo il cui contesto è a carattere prevalentemente residenziale, dotata dei servizi primari e secondari, esercizi di vicinato, uffici, attrezzature per lo sport e per il culto e con una buona viabilità pubblica.



Estratto del foglio di mappa

Si tratta di un locale commerciale, posto al piano terra dell'edificio con ingresso dal numero civico 22, confinante a nord con la stessa via Trieste, ad est con la particella 390, a sud con la particella 747 e ad ovest con la particella 19.

Il locale avente una superficie utile totale di mq 149,60 con altezza utile di mt 3,80, risulta costituito da tre vani tra loro comunicanti destinati rispettivamente a zona vendita, deposito con un piccolo ripostiglio e laboratorio con annesso antibagno e bagno.

Esso è dotato di due ampie aperture sul lato nord prospiciente la via Trieste, una finestra sul lato est e tre sul lato sud nel vano laboratorio.

Quanto alle rifiniture, la zona vendita risulta pavimentata con gres porcellanato con pareti e soffitti tinteggiati a ducotone ed infissi esterni in alluminio anodizzato con vetro singolo protette da saracinesche in ferro; il deposito presenta pavimenti in marmo, pareti e soffitti tinteggiati a ducotone e porte interne in legno tamburato di tipo comune; la zona laboratorio, infine, risulta pavimentata con lo stesso marmo e presenta le pareti piastrellate fino ad un'altezza di mt 2 circa, così come i servizi, ed infissi in alluminio anodizzato di vecchia generazione protetti da tapparelle in pvc e grate in ferro.

Il locale è dotato di impianto elettrico sottotraccia a norma di legge, impianto idrico e di scarico collegato alla pubblica fognatura; non è presente alcun tipo di riscaldamento né di climatizzazione.

L'edificio in cui ricade l'unità immobiliare, dal punto di vista costruttivo, è stato realizzato con struttura portante in c.a. del tipo intelaiato con solai in latero – cemento, tompani in laterizio e tetti piani.

Si rileva la presenza di due gradini in corrispondenza dell'ingresso del locale che costituiscono una barriera architettonica.

La superficie complessiva dell'immobile, calcolata secondo i criteri stabiliti dalla norma UNI 10750/2005, risulta essere complessivamente pari a mq 174,25 ottenuta sommando alla superficie lorda la superficie dei muri perimetrali conteggiata fino alla mezzeria per quelli confinanti con altre unità immobiliari e per intero quelli di esclusiva proprietà, altresì, la superficie calpestabile risulta essere di mq 149,60 come esplicitato nella tabella seguente.

<i>Consistenza unità immobiliare Particella 583 sub. 6</i>		
<i>Destinazione ambienti</i>	<i>Superficie utile (SU)</i>	<i>Superficie non residenziale (SNR)</i>
Piano Terra		
Zona Vendita	mq 31,03	
Deposito	mq 53,53	
Ripostiglio	mq 6,75	
Laboratorio	mq 52,24	
WC	mq 6,07	
sommano	mq 149,60	

Quanto allo stato di manutenzione ed uso, ad un esame visivo, non è stato riscontrato alcun vizio statico ma è evidente una infiltrazione d'acqua sul soffitto della zona deposito proveniente dal piano soprastante.



Complessivamente le condizioni dell'immobile possono definirsi buone.

RILIEVO FOTOGRAFICO



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 4 – locale deposito

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 5 – locale deposito

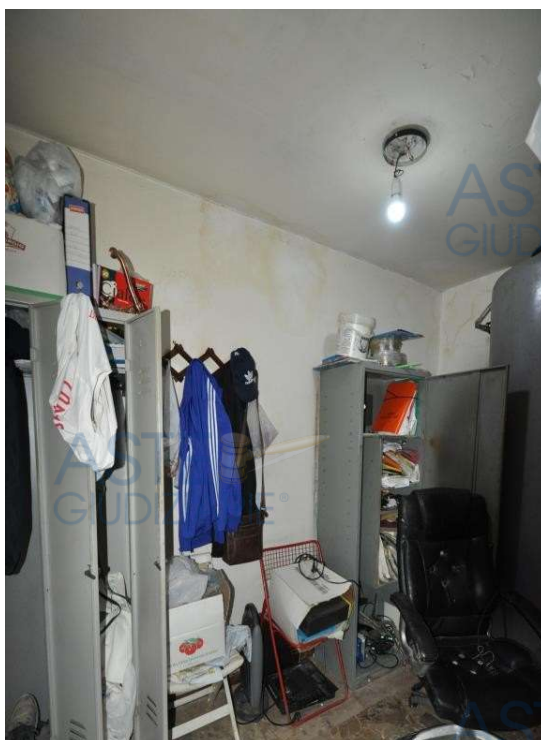


Foto n. 6 - ripostiglio



Foto n. 7 – locale laboratorio



Foto n. 8 – locale laboratorio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 9 – antibagno



Foto n. 10 - bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

Giudice Francesco Lauricella

17

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

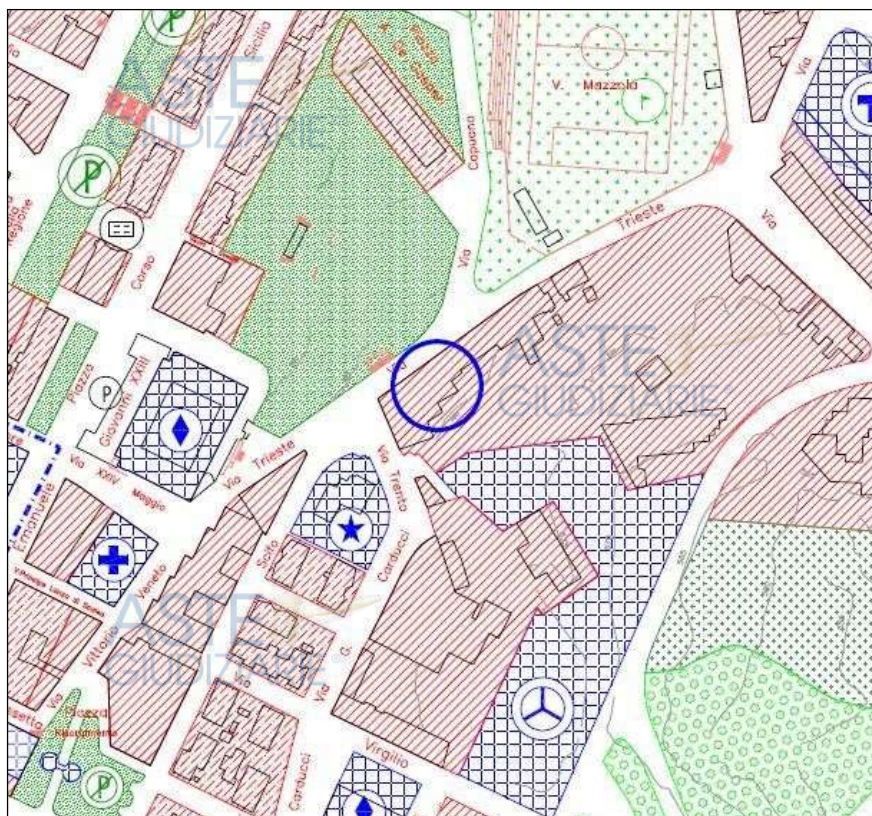
Normativa urbanistica

Nell'ambito del vigente strumento urbanistico del Comune di San Cataldo il fabbricato di cui il bene è parte ricade in zona "B2" – "Abitato di recente edificazione e di completamento".

Secondo le Norme di attuazione allegate al PRG *"la zona B2 comprende le aree adiacenti al centro storico di recente edificazione e parzialmente edificate"*

In tali aree "sono consentite trasformazione per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento, nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale che abbiano una superficie non superiore a mq 1000....".

In particolare le attività edificatorie sono normate dall'art. 29 delle sopradette Norme di Attuazione.



Stralcio del P.R.G.

Criteri di stima e valutazione degli immobili

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo, in quanto, tra tutti i metodi che la tecnica estimativa mette a disposizione risponde alle finalità di accertamento del valore in una libera contrattazione di compravendita. Esso si basa sulla realtà del mercato locale e fa riferimento ad immobili aventi le medesime caratteristiche o simili tenendo conto dei dati economici che influiscono sul probabile valore di mercato.

Il parametro di stima correntemente usato è il metro quadro di superficie commerciale corrispondente, secondo la disciplina estimativa, alla superficie lorda equivalente calcolata sommando alla superficie calpestabile gli spessori dei muri divisorii interni e perimetrali al 100%, oltre il 50% dei muri perimetrali nel caso in cui risultino confinanti con altre unità immobiliari (Norma UNI 10750/2005).

Dovendo determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento la scrivente ha proceduto, preliminarmente, ad eseguire il necessario sopralluogo degli stessi per rilevarne la consistenza, conoscerne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e verificarne lo stato manutentivo.

Successivamente ha individuato tutti gli elementi che possono influire sul loro valore venale, svolgendo, altresì, accurate indagini di mercato onde avere attendibili elementi di confronto, consultando operatori economici ed agenzie immobiliari, attingendo valide informazioni riguardo acquisto di unità immobiliari simili, ed ancora, consultando la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il Borsino Immobiliare, nonché, il portale delle vendite Astegiudiziarie.it.

Le agenzie Immobiliari consultate sono la "Dimensione Casa" con sede in via Vittorio Veneto n. 40 e la "Immobiliare Pilato" con sede in Viale della Rinascita n. 70, entrambi operanti su San Cataldo, che dopo aver preso visione delle planimetrie ed acquisito gli elementi utili alla valutazione hanno fornito le seguenti informazioni riferite ai valori di mercato attuali.

Valori di mercato forniti dell'Agenzia "Dimensione Casa"

- **Locale commerciale** da €/mq 450,00 ad €/mq 600,00;

Valori di mercato forniti dell'Agenzia "Immobiliare Pilato"

- **Locale commerciale** da €/mq 450,00 ad €/mq 550,00;

Per quanto attiene i valori OMI riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, questi sono riferiti al primo semestre 2024 (ultimo dato disponibile) e ad immobili ricadenti nel Comune di San Cataldo in zona classificata semicentrale e micro zona catastale n.2 con prevalente destinazione "abitazioni di tipo economico", e per i locali commerciali variano da €/mq 340,00 ad €/mq 600,00.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: SAN CATALDO

Fascia/zona: Semicentrale/VIA SCIFO,VIA GIOSUE' CARDUCCI, VIA SAN NICOLA, VIA GIOVANNI PASCOLI

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	435	L	1,1	1,9	L
Negozi	NORMALE	340	600	L	1,7	3	L

I valori di mercato riportati dal Borsino Immobiliare, per la zona in cui ricade l'immobile e per la tipologia del cespite di cui si discute, variano da €/mq 546,00 ad €/mq 1.188 con un valore medio di €/mq 867.



 Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 546	Euro 867	Euro 1.188

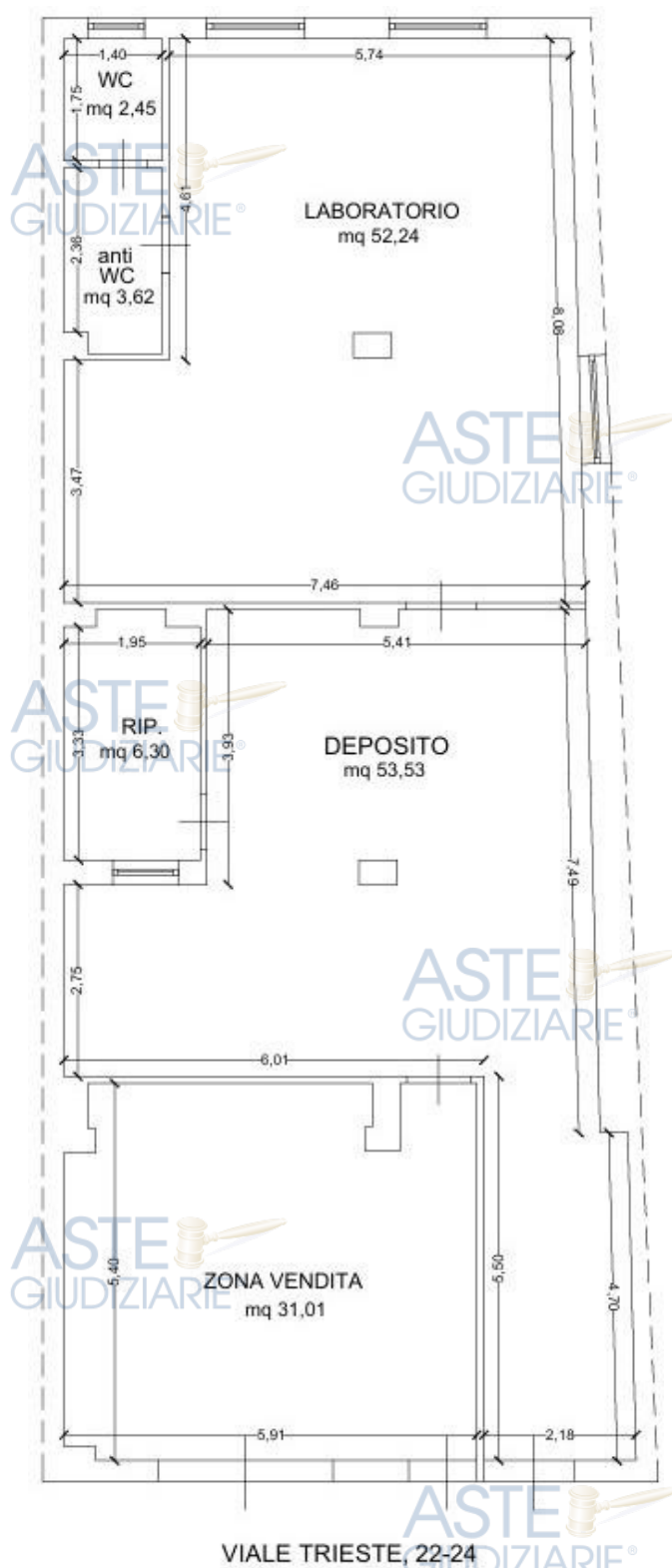
Tutto ciò premesso, considerate le peculiari caratteristiche dell'immobile, la consistenza e destinazione d'uso, la zona nella quale è ubicato, le condizioni d'uso e manutenzione, si ritiene corretto applicare un valore di mercato di €/mq 500,00 tenendo conto del range di valori come sopra reperiti.

La consistenza tiene conto del metro quadro commerciale calcolata sommando alla superficie calpestabile gli spessori dei muri divisorii interni e perimetrali che, se confinanti con altre unità immobiliari, vengono conteggiati fino alla mezzeria, nonché, le superfici non residenziali omogeneizzate con un coefficiente del 25% previsto per i balconi e del 20% per le cantine (Norma UNI 10750/2005).

Nel caso specifico, non essendoci superfici da omogeneizzare la superficie lorda di mq 178,35 coincide con la superficie commerciale.

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	149,60 mq	174,25 mq	1	174,25 mq	3,80 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				174,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				174,25 mq		



Stima del bene – Locale commerciale foglio 53 particella 20 subalterno 2

$$Vm = mq\ 174,25 \times €/mq\ 500,00 = €\ 87.125,00$$

A tale valore vanno applicati dei deprezzamenti relativi allo *status* dell'immobile ed al tipo di vendita all'incanto che vengono di seguito esplicitati nella sottostante tabella.

Tipologia del deprezzamento	Valore
Adeguamento per assenza di garanzie per vizi 5%	€ 4.356,25

Ne deriva che il valore commerciale dell'immobile è pari ad € 82.768,75 come di seguito determinato.

$$Vm = €\ 87.125,00 - €\ 4.356,25 = €\ 82.768,75$$

€ 82.760,00 (Ottantaduemilasettecentosessanta/00) in cifra tonda

- *Specificare: - lo stato attuale di possesso dei beni (eventuali occupazioni di fatto o basate su contratti, chiarendo se trattasi di contratti registrati anteriormente o posteriormente al pignoramento); - l'esistenza: - di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli sull'attitudine edificatoria dei beni e di natura storico-artistica; - di vincoli condominiali cancellabili e non opponibili all'acquirente; - di eventuali debiti condominiali pregressi, di spese fisse di gestione o di manutenzione, di spese straordinarie già deliberate che rimarranno a carico dell'acquirente*

Stato attuale di possesso dei beni

L'immobile risulta nel possesso del debitore che vi esercita l'attività di panificatore come si legge nella visura camerale allegata. (cfr. allegato n. 6)

Formalità pregiudizievoli

Dalla ispezione ipotecaria n. T204839 estratta dall'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta aggiornate al 5 dicembre 2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. allegato n.7):

Immobile Foglio 53 particella 20 sub 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Caltanissetta il 20/07/2010

Reg. gen. 10409 - Reg. part. 1848

Quota: 1/1

Importo: € 370.000,00

A favore di Banca di Credito Cooperativo "G.Toniolo" di San Cataldo

Contro *****

Capitale: € 185.000,00

Rogante: Notaio Gaspare Mazzara

Data: 21/07/2010

N° repertorio: 19107

N° raccolta: 7627

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Caltanissetta il 24/04/2024

Reg. gen. 4815 - Reg. part. 3989

A favore di BCC NPLS 2021 S.r.l

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Non risultano trascritte altre formalità pregiudizievoli successivamente alla trascrizione del pignoramento.

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, comprendono imposta ipotecaria, imposta di bollo e tassa ipotecaria. Per la loro annotazione gli importi dovranno calcolarsi come segue:

- Imposta ipotecaria calcolata sulla base imponibile, che nel caso in specie coincide con il prezzo di aggiudicazione, nella misura del 0,50% e che per legge non può essere inferiore ad € 200,00;
- Tassa ipotecaria varia a seconda del tipo di formalità. Per le iscrizioni l'importo è di € 35,00, mentre per le trascrizioni ammonta ad € 40,00;
- Imposta di bollo pari ad € 59,00 per ciascuna formalità.

In relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente i costi (tassa ipotecaria e imposta di bollo) sono pari ad € 134,00 per ciascun cespite, ai quali dovrà essere aggiunta l'imposta ipotecaria.

Vincoli o oneri di natura condominiale

Al fine di rispondere a quanto richiesto nel mandato la scrivente ha fatto richiesta ufficiale all'amministratore del condominio sig. _____ circa la situazione contabile della ditta eseguita nei confronti del condominio stesso.

Premesso che la quota ordinaria condominiale è pari ad € 34,52 mensili, dalla lettura della documentazione fornitami si evince che l'esecutato alla data odierna risulta debitore nei confronti del condominio per un totale di € 1.861,86 come da Bilancio Consuntivo delle spese dal 01/09/2023 al 31/08/2024 e Bilancio Preventivo delle spese dal 01/09/2024 al 31/08/2025 entrambi approvati con Assemblea ordinaria/straordinaria del 29/11/2024. (cfr. allegato n.8).

Sugli immobili non sono vigenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

- *Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità; acquisire, ove non in atti il certificato di destinazione urbanistica dei singoli immobili (terreni) e quello di attestazione energetica APE (per i fabbricati)*
- *Verificare se gli immobili, ove in tutto o in parte abusivi, siano sanabili, specificando modalità, tempi e costi della sanatoria nonché eventuali istanze di sanatoria già in corso e lo stato delle stesse nonché gli adempimenti ed i costi necessari per il loro completamento, ove possibile.*

Regolarità edilizia

La sottoscritta al fine di accertare la conformità o meno dei beni oggetto di esecuzione ai provvedimenti autorizzativi, nonché, l'esistenza del regolare Certificato di Abitabilità dei beni stessi, ha eseguito accurate ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Cataldo previa regolare richiesta di accesso agli atti protocollata in data 25.11.2024 al n. 35313 (cfr. allegato. n.9)

Da dette ricerche è emerso che il fabbricato cui ricade l'immobile oggetto di esecuzione è stato edificato giusta licenza edilizia n. 00759 del 13.08.1976.

In data 27 febbraio 2003 il Comune di San Cataldo rilasciava la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1364, ai sensi della L.47/85 e L.R. 37/85 e/o ai sensi della L.724/94, avente ad oggetto la

realizzazione di una palazzina plurifamiliare in difformità alla licenza Edilizia n. 00759 del 13.08.1976 (cfr. allegato n.10).

In data 19 marzo 1999 veniva rilasciato il Certificato di agibilità provvisoria Prot. n. 14961, ai sensi dell'art.15 della L.r. 19/94 (cfr. allegato n.11).

In virtù di quanto sopra esposto l'immobile risulta regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

Quanto all'Attestazione di Prestazione Energetica, l'immobile ne risulta sprovvisto, pertanto la sottoscritta provvederà a redigerla, secondo la normativa vigente, in prossimità dell'aggiudicazione, così come disposto nel mandato.

- *Quantificare, nell'ipotesi di vendita di proprietà superficiaria immobili costruiti con edilizia agevolata ex l. 22/10/1971, n. 865 l'ammontare della somma necessaria per lo svincolo della stessa nonché l'ammontare della somma necessaria a convertire, successivamente, la proprietà superficiaria in proprietà piena ed esclusiva.*

Nel caso in esame non ricorre l'ipotesi sopra descritta.

Nel ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami la scrivente C.T.U. ritiene di aver evaso con la dovuta diligenza e meticolosità il mandato conferito e, pertanto, deposita la presente relazione che si compone di n. 28 pagine dattiloscritte e n. 11 allegati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Caltanissetta a mezzo di deposito telematico, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Caltanissetta, li 12.12.2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

Giudice Francesco Lauricella

27