



## TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

### SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Riggi Raffaella Rosa, nell'**Esecuzione Immobiliare**  
**4/2022 del R.G.E. promossa da M.M.B. SPARK s.r.l.**

Contro



*Codice fiscale: ... Nato a ...*

...



*Codice fiscale: ... Nata a ...*



**INCARICO**

Con decreto del 16/06/2022, la sottoscritta Arch. Riggi Raffaella Rosa, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caltanissetta con il n° 604, con studio in Viale Trieste n° 308 – 93100 - Caltanissetta (CL), email [raffaellariggi@hotmail.it](mailto:raffaellariggi@hotmail.it), PEC [raffaellarosa.riggi@archiworldpec.it](mailto:raffaellarosa.riggi@archiworldpec.it), Tel. 339 6835015, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

**PREMESSA E OPERAZIONI PERITALI**

Io sottoscritta, eseguito il giuramento di rito, acquisivo dal fascicolo telematico copia della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico ricevuto.

I beni oggetto di pignoramento sono esclusivamente quelli di cui alla lettera a) dell'atto di pignoramento, ossia:

- **Appartamento** ubicato a Serradifalco (CL) – Via Della Regione Siciliana n. 24, piano terzo
- **Garage** ubicato a Serradifalco (CL) – Via Della Regione Siciliana n. 24, piano seminterrato

I proprietari, nella quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni, sono ...

Analizzata la documentazione agli atti, acquisivo quanto necessario per lo studio dello stato di fatto degli immobili oggetto di pignoramento presso: l'Agenzia del territorio di Caltanissetta per la documentazione catastale ed ipocatastale, l'Ufficio Tecnico del Comune di Serradifalco per la documentazione urbanistica, l'Ufficio Anagrafe del Comune di Serradifalco per la documentazione inerente lo stato civile degli esecutati, l'Archivio notarile di Caltanissetta per gli atti di proprietà degli immobili. Ricercavo, quindi, presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché presso le agenzie immobiliari ed il sito "Aste Giudiziarie.it" tutti i possibili riferimenti merceologici per la stima dei beni.

Esaminati gli atti di causa, raccolta tutta la documentazione amministrativa e tecnica, la scrivente comunicava ai debitori a mezzo raccomandata A/R nr. 15334390532-6 del 02/08/2022 indirizzata al sig. ... e nr. 13046580093-5 del 02/08/2022 indirizzata alla sig.ra ..., ed al creditore procedente a mezzo pec del 01/08/2022, l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 03/09/2022.

La raccomandata indirizzata al sig. ..., nr. 15334390532-6 del 02/08/2022 veniva consegnata al destinatario in data 05/08/2022; la nr. 13046580093-5 del 02/08/2022 indirizzata alla sig.ra ... invece tornava al mittente per compiuta giacenza.

In data 02/09/2022 il sig. ... mi inviava una mail con la quale comunicava l'impossibilità ad essere presente al sopralluogo convocato per il giorno dopo in quanto trovavasi fuori sede per motivi personali. Contestualmente mi chiedeva di rinviare l'accesso ai luoghi ai primi giorni di ottobre. Preso atto dell'impossibilità ad effettuare le operazioni peritali, in data 13/09/2022 comunicavo a mezzo mail all'esecutato la nuova data del sopralluogo fissato per il giorno 03/10/2022 alle ore 10.30 presso gli immobili oggetto della procedura siti a Serradifalco in Via Della Regione Siciliana n. 24 (Cfr. *Allegato 01*).

Giunta sui luoghi al giorno e all'ora stabilita, preliminarmente accertavo l'esatta ubicazione degli immobili e, successivamente, proseguivo con l'accesso alle singole unità immobiliari: l'appartamento posto al piano terzo (a destra salendo le scale) ed al garage posto al piano seminterrato. Alla presenza continua del sig. ... ho effettuato il sopralluogo. Per entrambi gli immobili sono stati condotti gli opportuni accertamenti tecnici constatando i confini, lo stato di occupazione, lo stato conservativo e manutentivo, le caratteristiche strutturali, la dotazione e l'efficienza degli impianti, la conformità dell'elaborato grafico allegato all'ultimo provvedimento autorizzativo ed alle rispettive planimetrie catastali. E' stato eseguito anche il rilievo fotografico di entrambe le unità immobiliari estraendo immagini di tutti gli ambienti e dei dettagli più rilevanti ai fini della valutazione economica dei beni.

Sempre in sede di sopralluogo l'esecutato, su mia richiesta, mi ha fornito il libretto di impianto della caldaia e il certificato di conformità dell'impianto termico, necessari alla redazione dell'attestato di prestazione energetica e alla sua trasmissione presso il Catasto Energetico dei fabbricati.

Al termine del sopralluogo è stato redatto un verbale con una sintetica descrizione delle operazioni svolte, che è stato da me letto e sottoscritto da tutte le parti (Cfr. *Allegato 02*).

Condotte le operazioni peritali, esaminati gli atti di causa, verificato lo stato e le condizioni del bene, raccolti gli elementi utili, effettuate le verifiche tecniche ed amministrative, si ritiene di poter rispondere in maniera esaustiva ai quesiti secondo l'ordine riportato nel provvedimento di nomina, la cui risoluzione ed esposizione occorre in osservanza dell'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del codice civile.

#### *RISPOSTE AI QUESITI POSTI NEL MANDATO*

- 1. Verificati, 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.**

Tra i documenti depositati nel fascicolo telematico della procedura in oggetto esiste Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 2° comma C.P.C) redatta dal dall'Avv. Antonio Del Gaudio, Notaio in Rimini in data 23/02/2022. La sopradetta documentazione contiene la descrizione dei beni pignorati, l'intestazione catastale, la provenienza nel ventennio e la specifica delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli in capo ai beni relative al ventennio anteriore alla data della trascrizione del pignoramento avvenuta il 15/02/2022. Alla certificazione notarile sono allegate le visure catastali dei cespiti, l'elenco dei subalterni delle proprietà immobiliari facenti parte del fabbricato in cui ricadono gli immobili pignorati, nonché, l'estratto del foglio di mappa. Mancano le planimetrie catastali dei beni che sono state reperite dalla sottoscritta presso l'Agenzia del territorio.

Per quanto sopra, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

**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.**

Dalle ricerche condotte presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caltanissetta – Servizi Catastali, risulta che le unità immobiliari sono così censite (Cfr. Allegato 03):

Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Graffato
15	2964	9	-	A/2	2	6 vani	Tot. 135 mq Tot. secluse aree scoperte: 127 mq	340,86 €	No
In ditta a ..., odierni esecutati, proprietari nella quota di ½ ciascuno									
15	2964	20	-	C/6	2	37 mq	-	91,72 €	No
In ditta a ... pieno proprietario.									

I dati identificativi degli immobili corrispondono a quelli indicati nella lett. a) dell'atto di pignoramento.

Relativamente all'idoneità dei dati catastali ai fini della esatta identificazione, si relaziona che il garage, immobile sub 20, risulta ancora oggi intestato al precedente proprietario Sig. ... per la piena proprietà. Questo perchè l'atto di vendita a favore dei coniugi ... non è mai stato trasmesso in catasto per la dovuta voltura.

**3. Consulți i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, 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 ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati.**

L'atto di pignoramento è stato notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Caltanissetta in data **15/12/2021** al debitore esecutato. Le ricerche afferenti il ventennio riguardano, pertanto, il periodo tra il 15/12/2021 ed il 15/12/2001a ritroso.

I beni oggetto della procedura sono pervenuti al sig. ... e alla sig.ra ... in regime di comunione legale dei beni e nella quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno in forza dei seguenti titoli:

**APPARTAMENTO:** (Cfr. Allegato 04)

- Atto di vendita del 12 gennaio 1994 ai rogiti del Notaio Marretta Vincenzo di Serradifalco (CL), Rep./Racc. 3381/1127, registrato a Caltanissetta il 27 gennaio 1994 al n. 282, vendita che avveniva da .... La vendita, oltre all'appartamento, comprendeva la proporzionale quota di comproprietà su tutti gli spazi, luoghi, enti ed impianti del fabbricato comuni per legge e per quanto in fatto esistenti e destinati a servizio di quanto venduto.

Al catasto fabbricati a seguito di variazione nel classamento del 21/04/1989 in atti dal 20/12/1995 n. 311/B.1/1989:

- Foglio 15, p.lla 2964, sub 9, ctg. A/7, Cl. U, vani 6,5

Variato diviene l'attuale:

- Foglio 15, p.lla 2964, sub 9, ctg. A/7, Cl. U, vani 6

**GARAGE:** (Cfr. Allegato 05)

- Atto di vendita del 11 gennaio 1996 ai rogiti del Notaio Marretta Vincenzo di Serradifalco (CL), Rep./Racc. 4843/1729, registrato a Caltanissetta il 26 gennaio 1996 al n. 279, vendita che avveniva da ....
- A sua volta ... aveva acquistato il bene con atto del 27/02/1990 ai rogiti del Notaio Dibenedetto Salvatore di Caltanissetta (CL), Rep.17979, registrato a Caltanissetta il 12/03/1990 al n. 800, da ....

- A loro volta ... avevano acquistato il bene con atto del 10/04/1989 ai rogiti del Notaio Dibenedetto Salvatore di Caltanissetta (CL), Rep. 14031, registrato a Caltanissetta il 24/04/1989 al n. 1045, da ...

Al catasto fabbricati a seguito di frazionamento del 11/12/1995 in atti dal 15/03/1999 n. 2245B.1/1995:

- Foglio 15, p.lla 2964, sub 20, ctg. C/6, Cl. 2, mq 71  
Variato diviene l'attuale:
- Foglio 15, p.lla 2964, sub 20, ctg. C/6, Cl. 2, mq 37

**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).**

Sulla scorta della documentazione in atti, e segnatamente la certificazione notarile prodotta ai sensi dell'art. 567 comma 2° c.p.c., si sono riscontrate le seguenti formalità pregiudizievoli a carico dei debitori eseguiti nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare avvenuta in data 15/02/2022:

- **ISCRIZIONE del 16/12/2005 Reg. Gen. 20230 Reg. Part. 6018:**

**Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo n. 415/2005 del 29-11-2005 del Tribunale di Ravenna.

*A favore:*

M.M.B. SRL con sede a Faenza (RA) – Cod. Fisc.: 01444440398

*A carico:*

...

*Capitale:* € 57.481,40

*Totale:* € 100.000,00

*Gravante su:*

Piena proprietà dei coniugi ... dei beni immobili siti in Serradifalco (CL) in Via Della Regione Siliana n. 24, in catasto al foglio 15, p.lla 2964, sub 9, ctg. A/2, vani 6 e al foglio 15, p.lla 2964, sub 20, ctg. C/6, mq 37.

- **TRASCRIZIONE del 21/03/2013 Reg. Gen. 2864 Reg. part. 2307:**

**Verbale di pignoramento immobili** del 13/03/2013 Rep. 431/2013 del Tribunale di Caltanissetta.

*A favore:*

ASTE  
GIUDIZIARIE

M.M.B. SRL con sede a Faenza (RA) – Cod. Fisc.: 01444440398

*A carico:*

...

*Gravante su:*

Piena proprietà dei coniugi ... dei beni immobili siti in Serradifalco (CL) in Via Della Regione Siliana n. 24, in catasto al foglio 15, p.lla 2964, sub 9, ctg. A/2, vani 6 e al foglio 15, p.lla 2964, sub 20, ctg. C/6, mq 37.

**Tale pignoramento non è mai stato iscritto a ruolo dal creditore procedente ed è pertanto decaduto.**

• **ISCRIZIONE del 17/10/2014 Reg. Gen. 11238 Reg. Part. 838:**

**Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo n. 4983/2014 del 16/07/2014 del Tribunale Civile di Bologna.

*A favore:*

...

*A carico:*

...

*Capitale:* € 29.863,34

*Totale:* € 36.185,96

*Gravante su:*

Quota di ½ di proprietà di ... dell'abitazione sita in Serradifalco (CL) in Via Della Regione Siliana n. 24, in catasto al foglio 15, p.lla 2964, sub 9, ctg. A/2, vani 6.

• **TRASCRIZIONE del 10/02/2022 Reg. Gen. 1332 Reg. part. 1159:**

**Verbale di pignoramento immobili** del 15/12/2021 Rep. 1084 del Tribunale di Caltanissetta.

*A favore:*

M.M.B. SRL con sede a Faenza (RA) – Cod. Fisc.: 01444440398

*A carico dei coniugi in regime di comunione legale:*

...

*Gravante su:*

Piena proprietà dei coniugi ... dei beni immobili siti in Serradifalco (CL) in Via Della Regione Siliana n. 24, in catasto al foglio 15, p.lla 2964, sub 9, ctg. A/2, vani 6 e al foglio 15, p.lla 2964, sub 20, ctg. C/6, mq 37.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



- 5. *Acquisisca, ove non depositate, 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 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.***

Il fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto della procedura è situato in zona urbanistica "B3 - Area di edilizia residenziale in corso di completamento" del vigente P.R.G. comunale ed è distinto al catasto fabbricati al foglio 15, particella 2964. La mappa censuaria con l'indicazione del fabbricato è allegata alla presente.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto in quanto i beni pignorati non sono terreni.

- 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).***

Su richiesta della sottoscritta, l'Ufficio Anagrafe del Comune di Serradifalco in data 02/08/2022 ha rilasciato i certificati di residenza dei sig.ri ... e l'estratto dell'Atto di matrimonio. Dai sopradetti certificati è emerso quanto segue:

- 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..***

Le due unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva sono parte integrante di un edificio condominiale ubicato in via Della Regione Siciliana n. 24. Quest'ultimo è composto da cinque piani fuori terra: il piano seminterrato ed il piano terra sono adibiti ad autorimesse e ad attività

commerciale, mentre i tre piani superiori sono adibiti ad abitazione. L'area è interamente recintata, con accesso governato da un cancello.

Il condominio (cod. fisc.: 92068940854) è stato edificato a seguito di Concessione Edilizia n° 80 del 1987 e successiva variante n° 18 del 1989 con un sistema costruttivo a struttura intelaiata in cemento armato con pareti perimetrali in laterizio forato. La copertura è piana e la finitura dei prospetti, attualmente, è in intonaco chiaro. E' situato in zona urbanistica "B3 - Area di edilizia residenziale in corso di completamento" del vigente P.R.G. comunale ed è distinto al catasto fabbricati al foglio 15, particella 2964. Il fabbricato confina ad est con la Via Della Regione Siciliana, da dove attraverso un cancello si accede all'area condominiale, lateralmente confina con area di parcheggio ed altre proprietà. La zona in cui sorge è periferica ma è urbanizzata e dotata dei principali servizi. La tipologia edilizia prevalente è di tipo residenziale.

Le unità immobiliari oggetto della procedura sono ubicate al piano seminterrato (garage) ed al piano terzo (appartamento).

**L'appartamento** occupa la porzione nord-sud-est del piano terzo del fabbricato e l'accesso si trova sulla destra salendo le scale. Si rileva che il fabbricato è privo di ascensore. Dalla porta di ingresso, blindata, si accede al disimpegno/corridoio lungo cui di dispongono tutti i vani della casa. A sinistra un ampio varco da accesso al soggiorno, ampio e luminoso. Seguono, sempre sulla sinistra, due bagni e la cucina. Di fronte vi è un ripostiglio mentre sulla destra si susseguono i tre vani letto, due singoli ed uno matrimoniale. La superficie dell'appartamento (compresi muri perimetrali e tramezzi interni) è di circa mq 124,00.

Sulle tre pareti perimetrali si trovano tre balconi per una superficie non residenziale complessiva di circa mq 31,00.

Alla data del sopralluogo, lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento è apparso buono; non sono stati rilevati segni di degrado. Le pareti interne sono intonacate, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, con avvolgibili in plastica e cassonetti con imbotti metallici in ferro. E' presente l'impianto elettrico e quello idrico. L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è garantito da una caldaia a metano a camera aperta collocata all'aperto nel balcone sul prospetto nord. Gli elementi radianti interni sono in alluminio e sono di adeguate dimensioni in ogni vano. L'appartamento è panoramico, ben areato e luminoso. In generale si sono riscontrate buone caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

**Il garage** è posto al piano seminterrato con accesso diretto dalla stradella condominiale a nord del fabbricato. Il vano garage in oggetto è l'ultimo e confina con il terrapieno nord-est. E' composto da un vano unico con un piccolo vano wc. La superficie complessiva è di circa mq 37,00 e l'altezza netta interna è di ml. 2,70. Il garage versa in uno stato mediocre di conservazione poiché presenta un

degrado da umidità di infiltrazione presumibilmente proveniente da una scarsa o compromessa impermeabilizzazione del confinante terrapieno. (Cfr. Allegato 08)

Si relaziona che in sede di sopralluogo si è rilevata la presenza di lavori in corso nell'intero condominio. Si tratta di lavori di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia per l'efficientamento energetico, ai sensi del D.L. n. 34 del 19 maggio 2020 – Superbonus 110%.

L'intervento comprende lavori trainanti sulle parti comuni dell'edificio e lavori trainati all'interno di ogni singola unità immobiliare.

Le opere trainanti condominiali riguardano:

- Isolamento termico dei prospetti con un sistema a cappotto in polistirene estruso EPS da 14 cm di spessore con conseguente rasatura e finitura con intonaco antimuffa e antialga;
- Isolamento dei balconi con rimozione dell'attuale strato di piastrelle, collocazione di nuovo isolante e nuovo rivestimento in piastrelle. L'estradosso del ballatoio verrà isolato termicamente con EPS da 12 cm e successiva rasatura e finitura;
- Rifacimento della copertura con rimozione dell'attuale manto di tegole, apposizione di barriera al vapore e posa in opera di isolante termico con XPS da 12 cm.

Le opere trainate sui singoli appartamenti, quindi anche in quello oggetto della presente procedura, riguardano:

- Sostituzione delle esistenti caldaie con nuove a condensazione e posa in opera negli elementi radianti esistenti di valvole termostatiche e nuovo cronotermostato;
- Installazione di impianto di solare termico ad integrazione dell'impianto di riscaldamento, collegato alle singole caldaie;
- Sostituzione degli infissi attuali con nuovi in alluminio a taglio termico con vetro camera basso emissivo stratificato con gas argon all'interno e trasmittanza inferiore o uguale ai limiti di legge;
- Sostituzione degli avvolgibili esistenti con nuovi con doghe in alluminio coibentato.

I lavori di efficientamento energetico, già in opera, sono eseguiti in forza del provvedimento C.I.L.A.S. inoltrata al Comune di Serradifalco (CL) con protocollo n. 11147 del 29 giugno 2022.

Gli interventi, una volta conclusi, porteranno ad un maggior beneficio in termini di risparmio energetico dell'intero complesso e delle singole unità immobiliari con un conseguente complessivo aumento del valore economico degli stessi beni. Di ciò si terrà conto nella valutazione del più probabile valore di mercato.

Si riportano di seguito i dati metrici dai quali desumere la superficie commerciale:

Destinazione	Superfici e Utile Abitabile *	Superficie Non residenziale	Superficie Non residenziale raggugliata	Superficie Lorda Vendibile	Altezza netta	Piano
Appartamento	Mq 106,65	Mq 31,01	Mq 31,01x0,25=7,75	Mq 131,07	2.90 m	Terzo
Garage	-	Mq 37,00		Mq 37,00	2.70 m	Seminterrato

\* per Superficie Utile Abitabile si intende la superficie dell'unità immobiliare al netto di murature, pilastri, tramezzi, eventuali scale interne, logge e balconi.

\* per Superficie Lorda Vendibile si intende la superficie dell'unità immobiliare al lordo di murature, pilastri, tramezzi, eventuali scale interne e la superficie non residenziale di logge e balconi valutata al 25%.

**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.**

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

**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 dei 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.**

Gli accertamenti effettuati hanno consentito di riscontrare la corrispondenza tra la descrizione dei beni contenute nei titoli di provenienza. Per quanto riguarda la conformità con la planimetria catastale dell'appartamento, eseguito il sopralluogo, è stata riscontrata una lieve difformità tra lo

stato dei luoghi relativo all'appartamento e la planimetria catastale agli atti. La difformità, meglio evidenziata nello schema grafico allegato alla presente, consiste nella chiusura con un tramezzo della zona pranzo e la trasformazione dell'annesso cucinino con ripostiglio in wc, e nella trasformazione del wc, che in planimetria catastale si trova alla fine del corridoio (frontalmente alla porta di ingresso), in ripostiglio. (Cfr. Allegato 09)

Tale difformità è sanabile presentando al comune di Serradifalco una C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) a firma di un tecnico abilitato, per interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 2, lett. A) della L.R. n. 16/2016. Essendo l'intervento già stato realizzato, la comunicazione è soggetta al pagamento di una sanzione pari a € 1.000,00.

Conformità piena è stata invece riscontrata nell'unità immobiliare adibita a garage.

**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.**

Per gli immobili in esame non ricorre nessuna delle condizioni di cui al quesito.

**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.**

Per gli immobili esaminati non si ravvisa la su indicata fattispecie.

**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.**

Per l'unità immobiliare adibita ad appartamento e censita in catasto al foglio 15, p.lla 2964, sub 9, sarebbe necessario, previa richiesta al G.Es., provvedere alla rettifica della planimetria catastale

riportando le modifiche interne riscontrate in sede di sopralluogo. Preventivamente sarebbe necessario provvedere alla presentazione della C.I.L.A. al comune di Serradifalco e al pagamento della sanzione pecuniaria di € 1.000,00.

Per il garage al foglio 15, p.lla 2964, sub 20 non è invece necessaria alcuna variazione essendo stata riscontrata la piena conformità.

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

Il fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto di pignoramento è situato in zona urbanistica "B3 - Area di edilizia residenziale in corso di completamento" del vigente P.R.G. 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 al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, 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.**

A seguito di accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Serradifalco è emerso che il fabbricato condominiale è stato edificato con Concessione Edilizia n° 50/87 rilasciata in data 13/08/1987 e successiva Variante n° 18/89 rilasciata in data 11/11/1989. (Cfr. Allegato 10). Non è presente Certificato di Abitabilità.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia per l'efficientamento energetico, ai sensi del D.L. n. 34 del 19 maggio 2020 - Superbonus 110%, attualmente in corso è stata inoltrata al Comune di Serradifalco (CL) C.I.L.A.S. con protocollo n. 11147 del 29 giugno 2022. (Cfr. Allegato 11)

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'appartamento oggetto di pignoramento, come sopra esposto, presenta delle difformità interne rispetto al progetto approvato con variante n° 18/89 ed alla planimetria castale agli atti, per le quali non è stata ad oggi presentata alcuna istanza di regolarizzazione.

Il garage rispetto al progetto approvato con variante n° 18/89 è stato frazionato in due unità a seguito di frazionamento del 11/12/1995 agli atti catastali dal 15/03/1999 (n. 2245B.1/1995), e dunque non presenta difformità.

**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.**

A parere della scrivente è opportuno ipotizzare la formazione di due lotti, dei quali uno costituito dal solo appartamento, di cui al sub 9, ed uno costituito dall'autorimessa, di cui al sub 20. Di seguito si riporta una sintetica descrizione dei due lotti.

#### LOTTO 1

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione, ubicato al piano terzo del fabbricato condominiale sito in Via Delle Regione Siciliana n. 24 del comune di Serradifalco (CL).

L'abitazione è composta da un ingresso-disimpegno-corridoio, cucina, vano soggiorno, tre vani letto, due wc, ripostiglio e tre ampi balconi, per una superficie lorda complessiva di 123,32 mq, oltre 31.00 mq di balconi.

Censita al catasto fabbricati del Comune di Serradifalco al foglio 15 particella 2964 sub 9, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq 135 e 127 mq escluse aree scoperte, con rendita di € 340,86, Via Della Regione Siciliana n. 24, piano 3°.

Confinante con la particella 2964 sub 7 al piano inferiore, con terrazzo condominiale al piano superiore, con vano scala lateralmente.

Il tutto compreso le quote di pertinenza delle parti condominiali, con ogni altro diritto, azione, ragione, pertinenza e dipendenza, accessorio e accessione, servitù e comunione, tutto incluso e nulla eccettuato, così come risulta dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza.

## LOTTO 2

Piena proprietà di un locale autorimessa ubicato al piano seminterrato del fabbricato condominiale sito in Via Delle Regione Siciliana n. 24 del comune di Serradifalco (CL).

L'immobile, con ingresso dall'ultima apertura a sinistra del piano seminterrato guardando il prospetto nord, è composto da un unico locale con annesso servizio igienico, della superficie lorda complessiva di 37,00 mq.

Censito al catasto fabbricati al Comune di Serradifalco al foglio 15 particella 2964 sub 20, categoria C/6, classe 2<sup>a</sup>, consistenza 37 mq, superficie catastale 37 mq, rendita € 91,72, Via Delle Regione Siciliana n. 24, piano seminterrato.

Confinante ad ovest con garage di altra ditta, a sud-est con terrapieno, a nord con corte condominiale.

Il tutto compreso le quote di pertinenza delle parti condominiali, con ogni altro diritto, azione, ragione, pertinenza e dipendenza, accessorio e accessione, servitù e comunione, tutto incluso e nulla eccettuato, così come risulta dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza.

**10) 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.**

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono pignorati per intero.

**11) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando 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.**

Al momento del sopralluogo ha acconsentito l'accesso ai beni pignorati il sig. ... che ha dichiarato di risiedere nell'appartamento insieme alla sua famiglia come residenza primaria; tale dichiarazione è confutata dai certificati di residenza dello stesso e della moglie ...

**12) 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).**

Per gli immobili in esame non si palesano le ipotesi indicate in quesito.

**13) 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.**

Per gli immobili in esame non si palesano le ipotesi indicate in quesito.

**14) Provveda ad acquisire ovvero a redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso ed a compiere tutte le attività ad esso collegate.**

Va preliminarmente rilevato che, per quanto indicato nel Decreto 26.6.2009 del Ministero dello Sviluppo Economico, pubblicato sulla G.U. 10.07.2009 n° 158 in vigore dal 25.7.2009, recante "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici", nonché nelle "Linee guida del Consiglio Nazionale del Notariato approvate dall'Area Scientifica Studi Pubblicistici il 18 settembre

2015", si ritiene di poter escludere dalle procedure di certificazione energetica il locale autorimessa (sub 20).

Con riferimento, invece, all'unità immobiliare a destinazione abitativa, la scrivente ha, in riscontro al mandato ricevuto, proceduto alla redazione dell'A.P.E., dal quale è scaturita, per l'appartamento in esame, la classe "G" con un EPgl,nren pari a 346.7963 Kwh/mqanno. (Cfr. Allegato 12)

**15) 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: 21.1 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); 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 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.**

L'aspetto economico da considerare nelle valutazioni che scaturiscono dalle procedure esecutive è quello del più probabile valore di mercato che gli immobili avrebbero in una libera contrattazione di compravendita. Per potere determinare quest'ultimo nella maniera più aderente possibile alla realtà, si è utilizzato il criterio della stima sintetico-comparativo.

Per determinare i valori unitari di riferimento è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) e si sono svolte delle ricerche di mercato sia

presso agenzie immobiliari (Immobiliare.it e Idealista, rilevando gli stessi riferimenti) che sul sito Aste Giudiziarie.it, per immobili simili e ricadenti in zona urbana compatibile a quelli oggetto della procedura.

Si relaziona che gli immobili ricadono in una zona periferica del Comune di Serradifalco (CL) comunque contraddistinta da buone caratteristiche ubicative e di panoramicità, prossima al centro cittadino e dotata di opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria.

Per quanto riguarda la banca dati dell'O.M.I., si sono rilevati i valori di seguito riportati, confrontabili per caratteristiche ubicative e tipologiche agli immobili in esame, riferiti al 1° semestre 2022. (Cfr. Allegato 13)

L'indagine ha riguardato la Microzona Periferica, ove gli immobili oggetto di stima sono contestualizzati, codice di zona D1, microzona catastale n° 2, tipologia prevalente abitazioni di tipo civile.

Per la **destinazione residenziale-abitazioni civili**, stato conservativo normale, i valori oscillano tra €/mq 540 ed €/mq 710. Valore medio €/mq 625.

Per la **destinazione autorimessa (box)**, stato conservativo normale, i valori oscillano tra €/mq 350 ed €/mq 520. Valore medio €/mq 435.

Dall'esame degli annunci delle agenzie immobiliari si sono riscontrati i seguenti valori: (Cfr. Allegato 14)

Annuncio n. 1) Quadrilocale in Via Crucillà n. 131 posto al quarto piano di una palazzina di 5 piani con ascensore.

Caratteristiche specifiche:

- 125 mq
- 4 locali
  - 2 bagni
  - Doppia esposizione con balconi
  - Buono stato (ristrutturato)
  - Riscaldamento autonomo
  - Classe energetica G

Prezzo di richiesta: € 79.000,00 ossia **€/ mq 632,00**.

La consultazione dei dati presenti sul sito Astegiudiziarie.it ha dato il seguente riscontro: (Cfr. Allegato 15)

1) R.G. Es. 2/2022 Tribunale di Caltanissetta: Piena proprietà di un Appartamento posto al piano primo di un edificio residenziale sito in Via Piersanti Mattarella di vani 6, sup. catastale 145 mq. Prezzo a base d'asta € 97.562,00 ossia **€/mq 672,84**.

Effettuando la media dei valori reperiti si ha:

$$(625,00 + 632,00 + 672,84)/3 = \text{€/mq } 643,28 \text{ arrotondato a } \text{€/mq } 650,00$$

Atteso quanto sopra, valutando obiettivamente le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni si ritiene equo adottare, per il LOTTO N. 1 - Appartamento, la quota mediana risultante dalle ricerche effettuate comunque in linea con quella stabilita dal mercato in regime di libera compravendita nonché con le quote delle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni.

A tutto ciò, a parere della sottoscritta, va aggiunta una percentuale di incremento del valore di mercato dell'immobile adibito ad appartamento pari al 25% in virtù dei lavori di efficientamento energetico in corso ai sensi del Decreto Legge n. 34 del 19 maggio 2020 - Superbonus 110%.

Per il LOTTO N. 2 - Garage si ritiene equo adottare il valore medio di riferimento desunto dall'O.M.I e pari a €/mq 435,00. In questo caso non si applica la percentuale di incremento in quanto i lavori del superbonus 110% non riguardano le unità immobiliari con destinazione d'uso diversa da quella abitativa.

I valori di mercato individuati dalla scrivente sono pertanto i seguenti:

- **Lotto n. 1 - Appartamento: €/mq (650,00 + 25%) = €/mq 905,00**
- **Lotto n. 2 - Garage: € 435,00**

Pertanto la stima è la seguente:

Identificativo Lotto di Vendita	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO N. 1 - Appartamento al piano 3°	Mq 131,07	905,00 €/mq	€ 118.618,35	1/1	€ 118.618,35
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 113.351,25</b>
LOTTO N. 2 - Garage al piano seminterrato	Mq 37,00	435,00 €/mq	€ 16.095,00	1/1	€ 16.095,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 16.095,00</b>

Si fa presente che il giudizio di stima espresso ha carattere puramente previsionale. Il prezzo di vendita degli immobili può essere infatti il risultato di una trattativa tra le parti che tiene conto di diversi fattori, non ultimo il contingente momento economico in cui essa viene effettuata.

**16) 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.*

In sede di sopralluogo il sig. .. ha riferito alla sottoscritta che non esiste un condominio legalmente costituito. Nella C.I.L.A.S. presentata al comune di Serradifalco (CL) per i lavori di Superbonus 110% viene indicato il sig. ... come amministratore. Contattato dalla sottoscritta, il sig. ... ha confermato quanto detto dal sig.... in sede di sopralluogo. Ha anche riferito che i condomini, all'arrivo della bolletta elettrica o al momento dell'esecuzione di determinati lavori, suddividono la somma versando equamente la quota spettante. Al momento non esistono pendenze a carico dell'esecutato.

**17) 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.**

Per gli immobili in esame non si palesano le ipotesi indicate in quesito.

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

Caltanissetta, li 24/10/2022

L'Esperto

Arch. Riggio Raffaella Rosa

**DIVISIONE LOTTI DI VENDITA**

**LOTTO N° 1 - Appartamento per civile abitazione**, ubicato al piano terzo del fabbricato condominiale sito in Via Delle Regione Siciliana n. 24 del comune di Serradifalco (CL), composto da un ingresso-disimpegno-corridoio, cucina, vano soggiorno, tre vani letto, due wc, ripostiglio e tre ampi balconi, per una superficie lorda vendibile di mq 131,07. Identificato al catasto fabbricati del Comune di Serradifalco al Fg. 15 particella 2964 sub 9, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq 135 e 127 mq escluse aree scoperte, con rendita di € 340,86, Via Della Regione Siciliana n. 24, piano 3°.

Immobile non graffato, viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

**LOTTO N. 2 - Locale autorimessa**, ubicato al piano seminterrato del fabbricato condominiale sito in Via Delle Regione Siciliana n. 24 del comune di Serradifalco (CL), composto da un unico locale con annesso servizio igienico, della superficie lorda complessiva di 37,00 mq. Censito al catasto fabbricati al Comune di Serradifalco al foglio 15 particella 2964 sub 20, categoria C/6, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 37 mq, superficie catastale 37 mq, rendita € 91,72, Via Delle Regione Siciliana n. 24, piano seminterrato.

Immobile non graffato, viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).





ALLEGATI



- N. 01 – Convocazione operazioni peritali
- N. 02 – Verbale di Sopralluogo
- N. 03 – Documentazione catastale: Estratto di Mappa, Planimetrie e Visure
- N. 04 – Atto di vendita appartamento sub 9
- N. 05 – Atto di vendita garage sub 20
- N. 06 – Certificati di residenza
- N. 07 – Estratto di matrimonio
- N. 08 – Documentazione fotografica
- N. 09 – Rappresentazione grafica sub 9 con difformità evidenziate
- N. 10 – Concessione Edilizia n° 50/87 del 13/08/1987 e succ. variante n° 18/89 del 11/11/1989
- N. 11 – C.I.L.A.S. prot. N° 11147 del 29/06/2022
- N. 12 – Attestato di prestazione energetica
- N. 13 – Valori O.M.I. – Agenzia del territorio
- N. 14 – Annuncio agenzia immobiliare “Idealista”
- N. 15 – Annuncio asta “Astegiudiziarie.it”

