

TRIBUNALE CIVILE

DI

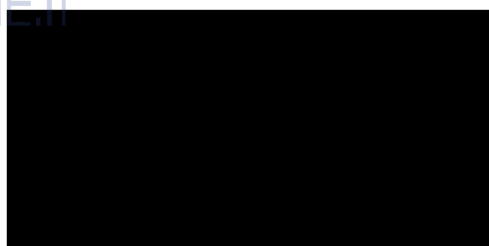
CALTANISSETTA



Giudice istruttore Dott.sa Ester Rita Difrancesco



OGGETTO: Procedimento di espropriazione immobiliare



Iscritta al N. 40/2020 R.G. Es.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



- **Perizia di Consulenza**
- **Specifica competenze**

Allegati:

- **Verbale di sopralluogo**
- **Fotografie**
- **Documentazione varia**



Caltanissetta li, 15/02/2022



**Il C.T.U.
Ing. Nicola Antonio Bello**



INGEGNERE NICOLA ANTONIO BELLO

VIA TRI GONA DELLA FLORESTA N. 12 - 93100 CALTANISSETTA - pec: nicolaantonio.bello@ingpec.eu

CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D

PARTITA IVA 01550260853

Tribunale Civile di Caltanissetta - Sezione Esecuzioni immobiliari**Causa civile:** [REDACTED]**Giudice Istruttore:** Dott.sa Ester Rita DiFrancesco**Procedimento:** n.° 40/2020 R.G.Es.

Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio disposta dal Giudice Dott.sa **Ester Rita DiFrancesco** del TRIBUNALE DI CALTANISSETTA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI in relazione al procedimento promosso dalla [REDACTED] nei confronti della signora [REDACTED]

Premessa:

Il sottoscritto, Dott. Ing. Nicola Antonio Bello, nominato dall'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione Dott.sa Ester Rita DiFrancesco, con provvedimento del 5/11/2021, C.T.U. nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 40/2020 R.G.Es., promossa dalla [REDACTED] nei confronti della signora [REDACTED]

Con giuramento telematico dell'8/11/2021 assumevo l'incarico sottoscrivendo il "Verbale di conferimento incarico di stima" nel contesto del quale sono contenuti i quesiti posti dalla S.V.I.. Effettuati gli studi della documentazione agli atti, accedevo in data 11/11/2021 e successivamente in data 3/12/2021, presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta per acquisire documentazione utile (allegato n. 1) allo svolgimento del mandato.

Il 15/11/2021 inviavo pec presso gli Uffici della Direzione Urbanistica del Comune di Marianopoli ed il 17/12/2021 accedevo fisicamente presso il predetto ufficio ove, all'esito degli accertamenti, acquisivo gli atti utili per i successivi riscontri a seguito delle operazioni peritali.

Il giorno 21 novembre ed il 23 dicembre 2021, inoltravo pec presso la Direzione Servizi Demografici e Stato Civile del Comune di Marianopoli, ove acquisivo l'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio del debitore ed il relativo certificato di residenza (allegato n.2).

Relazione di Consulenza procedura n. 40/2020 R.G.Es.

1

INGEGNERE NICOLA ANTONIO BELLO

VIA TRI GONA DELLA FLORESTA N. 12 - 93100 CALTANISSETTA – pec: nicolaantonio.bello@ingpec.eu

CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D

PARTITA IVA 01550260853

In data 25/11/2021 inoltravo, tramite PEC e A.R. n. 15311916385-9, le comunicazioni per dare inizio alle operazioni peritali alle parti in causa, pertanto, le operazioni di sopralluogo hanno avuto inizio come stabilito il giorno 11/12/2021 alle ore 9:45 e si sono concluse lo stesso giorno alle ore 11:10.

Effettuavo il sopralluogo presso l'edificio unifamiliare con accesso in via Monte Grappa n. 26, ubicazione dell'immobile oggetto di stima, ove risulta attualmente residente il debitore. Accertavo quindi l'effettiva ubicazione del bene e l'effettiva abitazione, possesso ed uso da parte del debitore. Provvedevo pertanto a stilare relativo verbale.

Con il pieno apporto collaborativo del debitore (verbale di sopralluogo – allegato n.3) effettuavo i necessari rilievi grafici (planimetrie immobili – allegato n.4) e fotografici (documentazione fotografica – allegato n.5)

Al contempo provvedevo a vagliare le caratteristiche generali della zona in cui si colloca l'immobile in modo da acquisire ogni elemento utile alla migliore rappresentazione del valore dei beni per cui è causa.

All'esito del summenzionato sopralluogo per l'espletamento delle doverose verifiche sulla consistenza dei beni de quibus, delle indagini esplorative di mercato, nonché delle diverse ispezioni presso gli uffici tecnici comunali, erariali e notarili, finalizzate ad acquisire tutta la necessaria documentazione, io sottoscritto C.T.U provvedevo a stilare la seguente relazione tecnica di stima per espletare il mandato conferitomi in osservanza dell'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del codice civile, redigendo la presente relazione così articolata:

- Parte Prima: Risultanze dell'esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipocatastale.
- Parte Seconda: Elencazione dei quesiti e relative risposte.
- Parte Terza: Conclusioni.
- Parte quarta: Allegati

Relazione di Consulenza procedura n. 40/2020 R.G.Es.

2

INGEGNERE NICOLA ANTONIO BELLO

VIA TRIGONA DELLA FLORESTA N. 12 - 93100 CALTANISSETTA - pec: nicolaantonio.bello@ingpec.eu

CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D

PARTITA IVA 01550260853

PARTE PRIMA: Risultanze dell'esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipocatastale.

A. DESCRIZIONE DEI BENI ESEGUITA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento (allegato n. 6) del 2/12/2020 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Caltanissetta il 12/12/2020, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] ed ivi domiciliata in regime patrimoniale di comunione dei beni, così descrive i beni oggetto di procedura:

1. *Il diritto di proprietà in comunione legale dei beni sull'immobile sito in Marianopoli (CL) - Via Monte Grappa, 24 censito al catasto fabbricati del comune di Marianopoli, al Fg. 10, part. 1717, sub. 1, cat. C6, cl. 2;*
2. *Il diritto di proprietà in comunione legale dei beni sull'immobile sito in Marianopoli (CL) - Via Monte Grappa, 24, censito al catasto fabbricati del comune di Marianopoli, al fg. 10, part. 1717, sub. 2, cat. A4, cl. 1;*
3. *Il diritto di proprietà in comunione legale dei beni sul terreno sito in Caltanissetta (CL), censito al catasto terreni del Comune di Caltanissetta, al fg. 35, part. 57;*
4. *Il diritto di proprietà in comunione legale dei beni sul terreno sito in Caltanissetta (CL), censito al catasto terreni del comune di Caltanissetta, al fg. 35, part. 58;*
5. *Il diritto di proprietà in comunione legale dei beni sul terreno sito in Caltanissetta (CL), censito al catasto terreni del Comune di Caltanissetta, al fg. 37, part. 147 qual. Seminativo.*

INGEGNERE NICOLA ANTONIO BELLO

VIA TRI GONA DELLA FLORESTA N. 12 - 93100 CALTANISSETTA - pec: nicolaantonio.bello@ingpec.eu

CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D

PARTITA IVA 01550260853

B. DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale è stata depositata nel fascicolo telematico il 21.4.2021 e comprende:

- 1) Certificato ipotecario speciale. CL.8268;
- 2) Certificato Destinazione Urbanistica Marianopoli;
- 3) Estratto di mappa CL fg. 35, part.lle 57 e 58;
- 4) Estratto di mappa CL fg. 37, part.la 147;
- 5) Estratto di mappa Marianopoli;
- 6) Certificato Catastale Storico fg. 35 particella 58 CL;
- 7) Certificato Catastale Storico fg. 35 particella 57 CL;
- 8) Certificato Catastale Storico fg. 10 particella 1717 sub. 2 Marianopoli;
- 9) Certificato Catastale Storico fg. 37 particella 147 CL;
- 10) Certificato Catastale Storico fg. 10 particella 1717 sub. 2 Marianopoli;

PARTE SECONDA: Elencazione quesiti e relative risposte

- 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 Territori, 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

INGEGNERE NICOLA ANTONIO BELLO

VIA TRI GONA DELLA FLORESTA N. 12 - 93100 CALTANISSETTA - pec: nicolaantonio.bello@ingpec.eu

CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D

PARTITA IVA 01550260853

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;

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 2001, 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 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 (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.);

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 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



INGEGNERE NICOLA ANTONIO BELLO

VIA TRI GONA DELLA FLORESTA N. 12 - 93100 CALTANISSETTA – pec: nicolaantonio.bello@ingpec.eu

CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D

PARTITA IVA 01550260853

esatte porzioni ricadenti sulla sua 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 specificare altresì graficamente), procedendo a 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 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, indicante 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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di Consulenza procedura n. 40/2020 R.G.Es.

6



INGEGNERE NICOLA ANTONIO BELLO

VIA TRI GONA DELLA FLORESTA N. 12 - 93100 CALTANISSETTA - pec: nicolaantonio.bello@ingpec.eu

CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D

PARTITA IVA 01550260853

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;

16) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in muratura 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 redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

17) **accerti**, se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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 scritto 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 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 affrancamento o riscatto;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di Consulenza procedura n. 40/2020 R.G.Es.

7



INGEGNERE NICOLA ANTONIO BELLO

VIA TRI GONA DELLA FLORESTA N. 12 - 93100 CALTANISSETTA – pec: nicolaantonio.bello@ingpec.eu

CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D

PARTITA IVA 01550260853

20) **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 collegate;

21) **determini** il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato ed 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 stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astejudiziarie.it; specifichi 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** importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e delle 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 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di Consulenza procedura n. 40/2020 R.G.Es.

8



INGEGNERE NICOLA ANTONIO BELLO

VIA TRI GONA DELLA FLORESTA N. 12 - 93100 CALTANISSETTA - pec: nicolaantonio.bello@ingpec.eu

CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D

PARTITA IVA 01550260853

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 **sette giorni** prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per il giorno 2/03/2022 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 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare 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) **alleghi** 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 e/0 planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

alleghi 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di Consulenza procedura n. 40/2020 R.G.Es.

9



INGEGNERE NICOLA ANTONIO BELLO

VIA TRI GONA DELLA FLORESTA N. 12 - 93100 CALTANISSETTA - pec: nicolaantonio.bello@ingpec.eu

CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D

PARTITA IVA 01550260853

Risposte ai quesiti

1) Nell'ambito del controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, prevista dall'art. 173 c.p.c., lo scrivente C.T.U. ha effettuato ed accertato quanto segue.

Documentazione ipocatastale depositata nel fascicolo telematico della procedura il 21.4.2021, ai sensi della legge 302/1998 e riportato al punto B di pagina tre della presente relazione.

Il giorno 11/11/2021 mi sono recato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari ed ivi ho potuto verificare la completezza e l'esattezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma c.p.c..

L'immobile oggetto di procedura, risulta di proprietà della sig.ra [REDACTED], [REDACTED], acquisito con atto di compravendita notarile del 12/8/1998 in Valledlunga Pratameno, notaio [REDACTED], numero di Repertorio 31577 raccolta n. 12233, nota di trascrizione Registro Generale n. 7463 e Registro particolare n. 6420 (vedasi allegato n. 7), [REDACTED]

2) Il giorno 11/12/2021 mi sono recato presso l'Ufficio del Catasto per accertare gli attuali dati identificativi dell'immobile.

⊕ L'immobile ubicato in via Monte Grappa risulta censito come da atto di pignoramento, a parte il civico d'ingresso all'immobile, che erroneamente è stato indicato al 24 che è quello che identifica l'ingresso del garage e non al civico 26.

Richiedo altresì estratto di mappa, visura storica - normale e planimetria catastale dalle quali si può attestare la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento, la congruità con la planimetria catastale e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione.

Dalla visura storica n° CL0035342 e CL0035341 (allegato n.1) effettuata presso catasto fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta si evince che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta oggi come di seguito censita ed intestata:

INGEGNERE NICOLA ANTONIO BELLO

VIA TRIGONA DELLA FLORESTA N. 12 - 93100 CALTANISSETTA - pec: nicolaantonio.bello@ingpec.eu

CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D

PARTITA IVA 01550260853

➤ **Foglio 10, particella 1717 sub. 2**, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita € 92,96 intestato a [REDACTED] proprietari per 1/2 in regime di comunione dei beni;

➤ **Foglio 10, particella 1717 sub. 1**, categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, rendita € 76,69 intestato a [REDACTED] proprietari per 1/2 in regime di comunione dei beni;

⊕ Gli altri immobili (terreni) oggetti della procedura esecutiva, secondo quanto riscontrato nelle visure storiche n° CL0035343 – CL0035345 – CL0035346 (vedasi allegato n. 9) risultano così censiti:

➤ **Foglio 35, particella 57**, porz AA qualità classe seminativo 5, superficie 2 ha 45 are 60 ca, reddito dominicale € 25,37 e reddito agrario € 7,61; porz AB qualità classe seminativo Arbor 2, superficie 83 are 00 ca, reddito dominicale € 45,01 e reddito agrario € 12,86;

➤ **Foglio 35, particella 58**, porz AA qualità classe seminativo 5, superficie 6 ha 13 are 00 ca, reddito dominicale € 63,32 e reddito agrario € 19,00; porz AB qualità classe seminativo Arbor 2, superficie 56 are 00 ca, reddito dominicale € 30,37 e reddito agrario € 8,68;

➤ **Foglio 37, particella 147**, qualità classe seminativo 4, superficie 11 are 70 ca, reddito dominicale € 1,81 e reddito agrario € 0,48;

3.4) Il giorno 11/11/2021 mi recavo presso l'ufficio dei registri immobiliari dell'agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari ed effettuavo ispezione ipotecaria in testa alla [REDACTED] con le seguenti risultanze /vedasi allegato n. 8:

I. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/08/1998 Registro Particolare Particolare 6420 Registro Generale 7463- Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 31577 del 12/08/1998
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Immobili siti in Marianopoli (CL).

SOGGETTO ACQUIRENTE

Relazione di Consulenza procedura n. 40/2020 R.G.Es.

11

INGEGNERE NICOLA ANTONIO BELLO

VIA TRI GONA DELLA FLORESTA N. 12 - 93100 CALTANISSETTA - pec: nicolaantonio.bello@ingpec.eu

CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D

PARTITA IVA 01550260853

- II. ISCRIZIONE CONTRO del 21/08/1998 - Registro Generale 7466 Registro Particolare 669.
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 31597 del 17/08/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Immobili siti in Marianopoli (CL).
SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
Comunicazione n. 1126 del 29/10/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/03/2008.
Cancellazione totale eseguita in data 30/10/2009 (art. 13, comma 8 - decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D. Lgs 385/1993).
- III. TRASCRIZIONE A FAVORE del 8/1/2007 - Registro Particolare 301 Registro Generale 360.
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 17084/5277 del 27/12/2006.
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.
Immobili siti in Caltanissetta (CL).
SOGGETTO ACQUIRENTE
- IV. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/02/2012 - Registro Particolare 2032 Registro Generale 2389.
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1094 del 15/02/2012.
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA.
Immobili siti in Immobili siti in Caltanissetta (CL).
- V. ISCRIZIONE CONTRO del 13/4/2016 - Registro Particolare 321 Registro Generale 3449
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3417/2220 del 12/04/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in Marianopoli (CL)
SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 102 del 23/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Relazione di Consulenza procedura n. 40/2020 R.G.Es.

12

INGEGNERE NICOLA ANTONIO BELLO

VIA TRI GONA DELLA FLORESTA N. 12 - 93100 CALTANISSETTA - pec: nicolaantonio.bello@ingpec.eu

CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D

PARTITA IVA 01550260853

- Annotazione n. 2568 del 05/08/2020 (MODIFICA PIANO DI AMMORTAMENTO)

VI. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/01/2021 - Registro Particolare 384 Registro Generale 4591

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 18 del 12/12/2020.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI-

Immobili siti in Caltanissetta (CL), Marianopoli (CL)

VII. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/09/2021 - Registro Particolare 8476 Registro Generale 9847.

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 18 del 12/12/2020.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI-

Immobili siti in Caltanissetta (CL), Marianopoli (CL)

L'immobile oggetto di procedura, risulta di proprietà [REDACTED]

[REDACTED], acquisito con atto di compravendita notarile del 12/8/1998 in Valledlunga Pratameno, notaio [REDACTED], numero di repertorio 31577 raccolta n. 12233, nota di trascrizione registro generale n. 7463 e registro particolare n. 6420, [REDACTED]

[REDACTED] come da allegato n. 7 richiesto dallo scrivente all'archivio notarile di Caltanissetta in data 6/12/2021 e rilasciato in data 16 dicembre 2021.

L'immobile oggetto di pignoramento quindi ha subito un passaggio di proprietà nel 1998, non ha subito frazionamenti o variazioni catastali tranne la voltura catastale a nome dei [REDACTED] a seguito atto di compravendita del 12/8/1998.

La particella di terreno su cui insiste il fabbricato è la 1717, come meglio descritto al quesito 1 pagina 11 della presente relazione e rappresentato nell'estratto di mappa al foglio 10 particella 1717 (vedasi allegato n. 1).

5.6.7.8) Durante la mia ispezione all'ufficio del catasto ho provveduto a richiedere l'estratto di mappa che identifica l'immobile de quo (allegato n. 1).

Dalla certificazione del 27/12/2021 rilasciata dall'ufficio anagrafe e dall'ufficio di stato civile del Comune di Marianopoli, è scaturito che [REDACTED]

INGEGNERE NICOLA ANTONIO BELLO

VIA TRIGONA DELLA FLORESTA N. 12 - 93100 CALTANISSETTA - pec: nicolaantonio.bello@ingpec.eu

CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D

PARTITA IVA 01550260853

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dal sopralluogo effettuato il giorno 11/12/2021 si è verificato che l'accesso all'unità immobiliare ove i coniugi risiedono avviene dal portone personale di cui al civico 26 di via Monte Grappa (allegato n. 5 - foto n. 4) in Marianopoli quindi **il bene può dichiararsi congruente con la descrizione ed identificazione effettuata nell'atto di pignoramento** anche se, per mero errore, su quest'ultimo è stato riportato il n. civico 24 che è quello d'ingresso del garage (vedasi allegato n. 5 - foto n. 5).

L'unità immobiliare si sviluppa su tre piani con una forma pressoché rettangolare e confina con proprietà [REDACTED] Al piano terra è allocato un garage di circa 30 mq nel quale è stato creato una parete facilmente rimovibile in cartongesso, ricavando un ulteriore ambiente di 5,75 mq, nel quale è stato creato un vano adibito a caldaia (vedasi planimetrie allegato n. 4 e allegato n. 5 foto n. 20 e 22).

Il garage è collegato all'immobile tramite una porta interna comunicante con il vano scala (vedasi planimetrie allegato n. 4 e rilievo fotografico allegato n. 5 foto n. 21).

L'abitazione è accessibile dall'androne della scala, (vedasi rilievo fotografico allegato 5, foto n. 6 e 7) trattasi di immobile unifamiliare, che si sviluppa su tre piani collegati da una comoda scala (immobile privo di ascensore), con l'ultima rampa della scala che porta al sottotetto dell'abitazione. Al piano primo sono ubicati la cucina (allegato n. 5 foto n. 9 - 10) della superficie di mq. 28,00, che si affaccia tramite il balcone (mq. 0,86) sulla via Monte Grappa ed il bagno (mq. 5,33) illuminato da finestra sempre sulla via Monte Grappa (vedasi allegato n. 5, foto n. 11 - 12).

Il piano secondo è destinato alla zona notte, percorrendo la scala, tramite un disimpegno si accede alle due camere di mq 23,80 e mq 5,25 ambedue illuminate, la prima da un ampio balcone di mq 11,79 che si affaccia sia sulla via Monte Grappa che sulla via Fratelli Bandiera, l'altra con finestra prospiciente sulla via Monte Grappa (alleg. n. 5, foto n. 18-19).



INGEGNERE NICOLA ANTONIO BELLO

VIA TRI GONA DELLA FLORESTA N. 12 - 93100 CALTANISSETTA - pec: nicolaantonio.bello@ingpec.eu

CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D

PARTITA IVA 01550260853

A servizio delle camere c'è anche un piccolo ripostiglio non illuminato di mq 3,60 (foto 13). Al piano terzo (sottotetto), sono stati realizzati un piccolo bagno (mq. 4,40, foto n. 15) ed una cameretta mq. 17,10 (vedasi allegato n. 5 foto n. 16 - 17), quest'ultima si affaccia su un ampio terrazzo di mq. 19,36 (vedasi allegato n. 5 foto n. 23 - 24).

La superficie calpestabile complessiva è pari a mq 100,32, a questa superficie si aggiungono mq. 30,78 di sottotetto (con altezza pari a 2,10) adibiti a camera e w.c. (appena descritti), le rispettive superfici verranno considerate in seguito come superficie commerciale, parametro adottato per la valutazione dell'immobile.

L'appartamento è regolarmente censito al N.C.E.U. al foglio 10, particella 1717 sub. 2.

Il livello di finitura e lo stato d'uso del complesso edilizio e dell'unità immobiliare oggetto di accertamento possono definirsi buone.

Il complesso edilizio, di tipologia tri piano è stato realizzato in muratura ordinaria, con pietrame calcareo aventi piani di posa regolari lungo tutta la sua estensione.

La copertura è ad una falda, compagni in laterizio, solai in lame e tavelloni, prospetto esterno in muratura (blocchi di tufo).

L'unità immobiliare, è interamente pavimentata in materiale ceramico con infissi esterni in alluminio anodizzato con vetro singolo, le pareti sono intonacate in gesso scagliola e sovrastante idropittura, i servizi igienici, rivestiti in ceramica, risultano in discrete condizioni, così come la cucina, quest'ultima ampia e molto ben illuminata.

La dotazione impiantistica, elettrica ed idrica, risulta adeguata alle odierne esigenze abitative.

L'immobile è dotato d'impianto di riscaldamento autonomo, la cui caldaia è collocata nel vano realizzato in cartongesso al piano terra, contiguo al garage.

La caldaia è alimentata a legna, [REDACTED] ha dichiarato di occuparsi in prima persona della manutenzione della stessa (che ha acquistato già usata) e di non essere in

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di Consulenza procedura n. 40/2020 R.G.Es.

15



INGEGNERE NICOLA ANTONIO BELLO

VIA TRI GONA DELLA FLORESTA N. 12 - 93100 CALTANISSETTA - pec: nicolaantonio.bello@ingpec.eu

CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D

PARTITA IVA 01550260853

possesto del libretto d'impianto, attualmente obbligatorio per la normativa vigente ai sensi del Decreto del Mise 10 Febbraio 2014.

L'ubicazione del complesso edilizio è all'ingresso del paese.

L'immobile nel suo complesso presenta delle buone caratteristiche di esposizione e soleggiamento.

9.10.11) Dalle verifiche effettuate all'Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, all'archivio Notarile attraverso atto pubblico di compravendita del 12/8/1998 numero di repertorio 31577 rogato dal notaio [REDACTED] in Vallelunga Pratameno (allegato n. 7) e all'Agenzia del Territorio **si attesta che c'è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dai dati di cui alla planimetria catastale.**

Dallo stesso, (atto di compravendita) si evince che l'immobile staggito è pervenuto all'esecutata [REDACTED]

Dal sopralluogo effettuato, rispetto alla planimetria catastale del piano terra, si evince la realizzazione di una parete in cartongesso (disegno redatto dallo scrivente allegato n. 4 foto n. 20 e 22) per creare un vano caldaia, ma la suddetta parete può essere facilmente eliminata per ripristinare lo status quo ante tompagnatura con un costo pari ad euro 200,00.

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

12) L'immobile, ad uso abitativo è regolarmente censito come esposto in dettaglio al quesito 2 pag. 11 e regolarmente intestato all'esecutata ed al relativo coniuge al nuovo catasto edilizio urbano.

13.14) La costruzione oggetto di pignoramento è un edificio di antica realizzazione ubicato all'ingresso del comune di Marianopoli che ricade nella zona "B1" (Ambiti di edilizia semintensiva esistente), come attestato dal certificato rilasciato dal comune di Marianopoli il 3/3/2021 e depositato nel fascicolo telematico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di Consulenza procedura n. 40/2020 R.G.Es.

16



INGEGNERE NICOLA ANTONIO BELLO

VIA TRIGONA DELLA FLORESTA N. 12 - 93100 CALTANISSETTA - pec: nicolaantonio.bello@ingpec.eu

CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D

PARTITA IVA 01550260853

L'immobile è dotato di concessione edilizia n. 3578 del 4/02/1985 rilasciata [REDACTED]

[REDACTED] dal Comune di Marianopoli (vedasi allegato n. 10).

Dagli accertamenti espletati si evince che **l'immobile è regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, conforme alla documentazione tecnico amministrativa ed agli atti presso la Direzione Urbanistica del Comune di Marianopoli.

L'immobile è privo di certificato di abitabilità (SCA) ma ci sono tutti i presupposti e le condizioni per il rilascio, ottemperando a quanto segue:

- Calcolo vani virtuali e relativi versamenti per il rilascio del certificato di abitabilità: € 50,00;
- Dichiarazione di conformità degli impianti: € 200,00;
- Dichiarazione di conformità-perizia giurata da un tecnico abilitato: € 1000,00

L'importo complessivo per il rilascio del certificato di abitabilità è pari ad € 1.250,00

15.16.17.18.19) Per il bene pignorato (la quota pignorata risulta intera) vista la sua conformazione ed il suo accesso univoco (non è possibile realizzarne un altro ingresso) non è ipotizzabile una divisione conveniente in due unità immobiliari.

L'immobile è abitato [REDACTED], l'intero edificio (tre piani) non è mai stato oggetto di contratti di locazione essendo sempre stato occupato dall'esecutata.

L'immobile ad uso abitativo è una residenza unifamiliare quindi privo di amministratore condominiale.

Alla luce di quanto esposto e quanto riscontrato nei vari uffici si può asserire che l'immobile è privo di vincoli o oneri di natura condominiale, così come di vincoli artistici o storici.

20) L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del D.Lgs. 4/6/2013 n. 63.

Lo scrivente non ha potuto provvedere a redigere attestato di prestazione energetica dell'immobile e gli eventuali interventi possibili per migliorare le prestazioni energetiche

INGEGNERE NICOLA ANTONIO BELLO

VIA TRI GONA DELLA FLORESTA N. 12 - 93100 CALTANISSETTA – pec: nicolaantonio.bello@ingpec.eu

CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D

PARTITA IVA 01550260853

dell'immobile, in quanto art. 6 comma 5 del D.Lgs 192/05 prevede che una copia del libretto d'impianto debba essere allegato all'attestato di prestazione energetica al momento della trasmissione al sistema informativo Ape – Sicilia (ENEA),

Per adeguare l'impianto alle normative vigenti è necessario l'intervento di un manutentore specializzato o una ditta abilitata nel rispetto del Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 Gennaio 2008 ed iscritta ai catasti regionali (solo questi possono compilare il libretto d'impianto), oppure collocare una caldaia a condensazione, collegata alla rete di distribuzione dell'energia il cui costo è pari ad € 1.300,00 – 1.500,00.

Un eventuale intervento del manutentore per redigere il libretto d'impianto della caldaia va quantificato, orientativamente secondo lo scrivente, intorno ai 500 €.

Nella valutazione complessiva dell'immobile, come costo a detrarre, lo scrivente prenderà in considerazione l'incidenza maggiore (€ 1.500,00).

21) Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si è scelto l'aspetto economico del valore di mercato ed il metodo estimativo sintetico comparativo.

Detto aspetto individua il più probabile valore che avrebbe il bene in una libera contrattazione e presuppone, per la sua corretta applicabilità, che sussista un volume di scambi di beni simili a quello oggetto di stima.

Il volume di scambi è garanzia di maggiore precisione dell'operazione estimativa in quanto, maggiori sono i dati a disposizione del perito, minore è la possibilità che la sua soggettività influenzi l'operazione estimativa.

Per immobili di caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, e precisamente appartamenti, di buone caratteristiche distributive, in buono stato d'uso e ubicati in zona B, dotati di opere di urbanizzazione e servizi, si sono riscontrati i sotto elencati intervalli di valori di scambio per mq di superficie lorda:

- **Appartamento: 300,00 – 450,00 €/mq**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di Consulenza procedura n. 40/2020 R.G.Es.

18



INGEGNERE NICOLA ANTONIO BELLO

VIA TRI GONA DELLA FLORESTA N. 12 - 93100 CALTANISSETTA - pec: nicolaantonio.bello@ingpec.eu

CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D

PARTITA IVA 01550260853

Considerate le sopra descritte caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter collocare il valore di mercato unitario nella fascia media alta degli intervalli di valori rilevato, confortato dai rilevamenti dell'O.V.I. dell'Agenzia del Territorio con riferimento alla zona B1/Centrale, aggiornati al 1° semestre dell'anno 2021, e dalle consultazioni sul sito aste giudiziarie (esecuzione immobiliare n. 98/94 riunita alla n. 163/96) con valutazione del tecnico incaricato per immobile sito a Sommatino ed (esecuzione immobiliare n. 20/2015) immobile sito in Delia pertanto si ha:

- **Appartamento: 310,00 – 435,00 €/mq**

Per quanto attiene il parametro tecnico di riferimento, ovvero la superficie commerciale, la stessa è stimata in **mq 136,22, il valore di mercato lo si assume pari ad 400,00 €/mq**

Moltiplicando i valori unitari stimati per la superficie commerciale si giunge quindi al più probabile valore di mercato dell'immobile:

- $400,00 \text{ €/mq} \times 136,22 \text{ mq} = \text{€ } 54.488,00$

Considerazioni analoghe vengono effettuate sul garage di superficie utile pari a mq 29,92, allocato al piano terra e comunicante tramite porta al vano scala.

Confortato dai rilevamenti dell'O.V.I. dell'Agenzia del Territorio con riferimento alla zona B1/Centrale, aggiornati al 1° semestre dell'anno 2021, e dalle consultazioni sul sito aste giudiziarie pertanto si ha:

- **Box\Garage: 290,00 – 380,00 €/mq**

Moltiplicando i valori unitari stimati per la superficie lorda si giunge quindi al più probabile valore di mercato dell'immobile:

- $330,00 \text{ €/mq} \times 32,00 \text{ mq} = \text{€ } 10.560,00$

22.23) Sull'immobile non gravano spese condominiali non pagate negli ultimi anni e non sono state deliberate delle spese straordinarie o procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

INGEGNERE NICOLA ANTONIO BELLO

VIA TRI GONA DELLA FLORESTA N. 12 - 93100 CALTANISSETTA - pec: nicolaantonio.bello@ingpec.eu

CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D

PARTITA IVA 01550260853

Sull'immobile, come già espresso precedentemente, non grava nessun contratto di locazione.

Valutazioni dei Terreni

Gli altri immobili oggetti della procedura sono i terreni già identificati catastalmente che per semplicità di lettura vengono di seguito elencati nuovamente secondo quanto riscontrato al N.C.T. nelle visure storiche n° CL0035343 - CL0035345 - CL0035346 (vedasi allegato n. 9) risultando così censiti:

- **Foglio 35, particella 57**, porz AA qualità classe seminativo 5, superficie 2 ha 45 are 60 ca, reddito dominicale € 25,37 e reddito agrario € 7,61; porz AB qualità classe seminativo Arbor 2, superficie 83 are 00 ca, reddito dominicale € 45,01 e reddito agrario € 12,86;
- **Foglio 35, particella 58**, porz AA qualità classe seminativo 5, superficie 6 ha 13 are 00 ca, reddito dominicale € 63,32 e reddito agrario € 19,00; porz AB qualità classe seminativo Arbor 2, superficie 56 are 00 ca, reddito dominicale € 30,37 e reddito agrario € 8,68, (contrada Antinello);
- **Foglio 37, particella 147**, qualità classe seminativo 4, superficie 11 are 70 ca, reddito dominicale € 1,81 e reddito agrario € 0,48, (contrada Antinello).

Lo scrivente in sede di sopralluogo, il giorno 11/12/2021, ha provveduto a visionare i terreni oggetti di procedura effettuando relativo rilievo fotografico (allegato n. 5, foto nn. 27 - 28 - 29 - 30).

I terreni in contrada Antinello, si estendono per una superficie pari a 11 are 70 ca la particella 147 risulta essere un lotto edificabile mentre la particella 58 del foglio 35 si estende per una superficie di 6 ha 69 are 00 ca, (vedasi allegato n. 5, foto n. 30).

L'accesso al fondo è semplice e lineare per i mezzi agricoli, con la giacitura in pendenza man mano che ci si allontana dalla strada.

Il terreno in contrada Mustigarufi si estende per una superficie pari a superficie 3 ha 28 are 60 ca ed ha un accesso al fondo più difficoltoso (vedasi allegato n. 5, foto n. 27 - 28).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di Consulenza procedura n. 40/2020 R.G.Es.

20



INGEGNERE NICOLA ANTONIO BELLO

VIA TRI GONA DELLA FLORESTA N. 12 - 93100 CALTANISSETTA - pec: nicolaantonio.bello@ingpec.eu

CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D

PARTITA IVA 01550260853

Il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Caltanissetta il 22.12.2021 (vedasi allegato n. 11), secondo gli elaborati della Variante Generale di revisione del P.R.G. e fatte salve le destinazioni conseguenti alla visualizzazione delle linee di piano su mappa catastale, certifica che i lotti di terreno di cui trattasi ricadono in zona in z.t.o. E2 "Verde agricolo dei feudi"; la z.t.o. E2 è normata dagli articoli 39 - 41 delle Norme di attuazione della Variante Generale di revisione del P.R.G.;

- La particella 147 del foglio di mappa n. 37 ricade nel paesaggio locale n. 5 "Valle del Salito" senza livello di tutela del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta, approvato con Decreto Assessoriale n. 1858 del 02/07/2015 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'identità Siciliana, pubblicato sul supplemento ordinario della G.U.R.S. n. 31 del 31/07/2015

- Le particelle 57 - 58 del foglio di mappa n. 35 ricadono nel paesaggio locale n. 5 "Valle del Salito" con livello di tutela 3 del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta, approvato con Decreto Assessoriale n. 1858 del 02/07/2015 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'identità Siciliana, pubblicato sul supplemento ordinario della G.U.R.S. n. 31 del 31/07/2015;

Per quanto esposto e confortato dalle indagini di mercato svolte, il sottoscritto ritiene che il valore del fondo per la particella 147 del foglio di mappa n. 37 per ha risulta essere pari a 90.000,00 €:

- Ha 0,1170 x 90.000,00 €/ ha = **€ 10.530,00 area edificabile**

Per la particella 58 del foglio di mappa 35 il valore fondo per ha risulta essere pari a 30.000,00 €:

- ha 6,69 00 x 30.000,00 €/ ha = **€ 200.700,00**

Per la particella 57 del foglio di mappa 35 il valore fondo per ha risulta essere pari a 30.000,00 €:

- ha 3,2860 x 30.000,00 €/ ha = **€ 98.580,00**

INGEGNERE NICOLA ANTONIO BELLO

VIA TRI GONA DELLA FLORESTA N. 12 - 93100 CALTANISSETTA - pec: nicolaantonio.bello@ingpec.eu

CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D

PARTITA IVA 01550260853

PARTE SECONDA: Conclusioni

Si risponde in sintesi come appresso riportato al mandato ricevuto-

Il più probabile valore di mercato dei bene immobili pignorati di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] considerato lo stato di fatto in cui sono stati rilevati al momento del sopralluogo effettuato

risulta dal seguente prospetto riepilogativo:

<u>Valutazione dell'immobile</u>	<u>54.488,000 € -</u>
<u>Costo eliminazione parete cartongesso</u>	<u>200,00,00 € -</u>
<u>Spese per il rilascio dell'abitabilità</u>	<u>1.250,00 € -</u>
<u>Spese per adeguamento/ripristino caldaia</u>	<u>1.500,00 € +</u>
<u>Valutazione Autorimessa annessa all'immobile</u>	<u>10.560,00 €</u>
➤ <u>Totale valore immobili</u>	<u>62.098,00 €</u>
<u>Valutazione fondo per la particella 147 del foglio di mappa n. 37</u>	<u>10.530,00 € +</u>
<u>Valutazione fondo per la particella 57 del foglio di mappa n. 35</u>	<u>98.580,00 € +</u>
<u>Valutazione fondo per la particella 58 del foglio di mappa n. 35</u>	<u>200.700,00 € +</u>
➤ <u>Totale valore terreni</u>	<u>309.810,0 €</u>
➤ <u>Totale valore beni della procedura</u>	<u>371.908,00 €</u>

Riassumendo in un quadro riepilogativo:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di Consulenza procedura n. 40/2020 R.G.Es.

22



INGEGNERE NICOLA ANTONIO BELLO

VIA TRIGONA DELLA FLORESTA N. 12 - 93100 CALTANISSETTA - pec: nicolaantonio.bello@ingpec.eu

CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D

PARTITA IVA 01550260853

RIEPILOGO STIMA IMMOBILI PROCEDURA N. 40/2020 R.G.Es.

COMUNE	FG	PART.	DEST. URB.	INDIRIZZO	SUPEF. COMMERC. MQ	VALORE MQ €	DESCRIZ. COSTI	COSTI A DETRARRE €	VALORE €
Marianopoli	10	1717 sub. 2	Residenziale	Via Monte Grappa n. 26	136,22	400,00	Eliminazione parete in cartongesso	200,00	51.538,00
							Rilascio SCA	1.250,00	
							Collocazione caldaia a condensazione	1.500,00	
Marianopoli	10	1717 sub. 1	Autorimessa	Via Monte Grappa n. 24	32,00	330,00			10.560,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA IMMOBILI € 62.098,00**RIEPILOGO STIMA TERRENI PROCEDURA N. 40/2022 R.G.Es.**

COMUNE	FG.	PART.	C/DA	HA	STIMA €/HA	vaolore unitario espresso in €/mq	IMPORTO A HA
Caltanissetta	35	57	Mustarufi	3,2860	30.000,00	3,00	98.580,00
Caltanissetta	35	58	Antinello	6,6900	30.000,00	3,00	200.700,00
Caltanissetta	37	147	Antinello	0,1170	90.000,00	9,00	10.530,00

VALORE COMPLESSIVO TERRENI € 309.810,00**Valutazione complessiva immobili oggetto della procedura € 371.908,00**ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di Consulenza procedura n. 40/2020 R.G.Es.

23



INGEGNERE NICOLA ANTONIO BELLO

VIA TRI GONA DELLA FLORESTA N. 12 - 93100 CALTANISSETTA - pec: nicolaantonio.bello@ingpec.eu

CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D

PARTITA IVA 01550260853

PARTE QUARTA: Allegati

Il sottoscritto C.T.U., così come disposto dalla S.V.I., ha trasmesso entro i termini prestabiliti, copia del proprio elaborato peritale al creditore procedente tramite pec ed al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta con avviso di raccomandata.

Lo scrivente, con quanto fin qui esposto, conclude la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio che si compone di 25 pagine dattiloscritte, n. 12 allegati e n. 30 fotografie, ritenendo di aver assolto il mandato ricevuto, avendo rispettato tutte le procedure del caso. Rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, il sottoscritto CTU, ringraziando per la fiducia a lui accordata, consegna la presente in Cancelleria.

Allega alla presente la documentazione eseguita e raccolta per l'espletamento dell'incarico, includendo:

➤ Allegato n° 1

Accertamenti catastali: estratto di mappa, visura attuale, visura storica, planimetria catastale appartamento;

➤ Allegato n° 2

Certificati comunali vari: certificato di residenza [REDACTED]
certificato di residenza, estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio;

➤ Allegato n° 3: Verbale di sopralluogo;

➤ Allegato n° 4: Planimetria immobili redatte dallo scrivente;

➤ Allegato n° 5: Documentazione fotografica;

➤ Allegato n° 6: Atto di pignoramento;

➤ Allegato n° 7: Atto di compravendita;

➤ Allegato n° 8: Ispezioni ipotecarie;

➤ Allegato n° 9: Visure catastali terreni ed estratti di mappa;

➤ Allegato n° 10: Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Marianopoli;

➤ Allegato n° 11: Certificato destinazione urbanistica terreni;

➤ Allegato n° 12: Spese CTU.

INGEGNERE NICOLA ANTONIO BELLO

VIA TRIGONA DELLA FLORESTA N. 12 - 93100 CALTANISSETTA – pec: nicolaantonio.bello@ingpec.eu

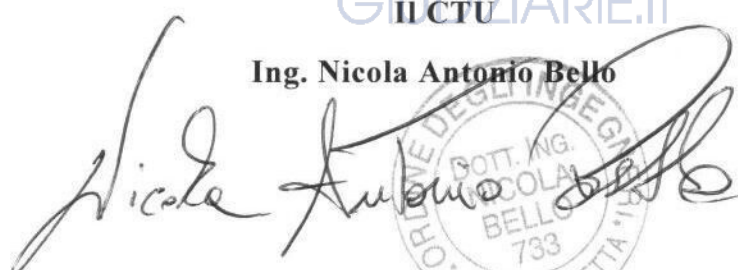
CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D

PARTITA IVA 01550260853

Caltanissetta, 15/02/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
IL CTU
Ing. Nicola Antonio Bello



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di Consulenza procedura n. 40/2020 R.G.Es.

25

