

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro, nell'Esecuzione Immobiliare 41/2022 del R.G.Es.



promossa da
****Omissis****

contro
****Omissis****
****Omissis****

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Francesco Lauricella**

CTU Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

1

Indice

1. Premessa	pag. 4
2. Svolgimento delle operazioni	pag. 5
3. Completezza documentazione ex art. 567	pag. 7
4. Titolarità degli immobili	pag. 8
5. Risposta ai quesiti posti nel mandato	pag. 11
5.1 Dati catastali fabbricati	pag. 13
5.2 Confini fabbricati	pag. 13
5.3 Dati catastali terreni	pag. 14
5.4 Confini terreni	pag. 14
5.5 Conformità catastale	pag. 17
6. Descrizione dei fabbricati	pag. 23
6.1 Descrizione dei terreni	pag. 31
7. Normativa urbanistica	pag. 35
8. Regolarità edilizia	pag. 36
9. Criteri di stima e valutazione	pag. 38
9.1 Stima dei fabbricati	pag. 42
9.2 Stima dei terreni	pag. 44
10. Stato di possesso	pag. 46
11. Formalità pregiudizievoli	pag. 47

Elenco allegati

- ✓ N. 1 – Verbali di sopralluogo
- ✓ N. 2 – Estratto del foglio di mappa 162
- ✓ N. 3 – Visura catastale storica part. 602 sub 1
- ✓ N. 4 – Visura catastale storica part. 602 sub 2
- ✓ N. 5 – Visura catastale storica part. 602 sub 3
- ✓ N. 6 – Visura catastale storica part. 602 sub 4

- ✓ N. 7 – Visura catastale storica part. 602 sub 5
- ✓ N. 8 – Visura catastale storica part. 602 sub 6
- ✓ N. 9 – Visura catastale storica Fg. 162 part. 450
- ✓ N. 10 – Visura catastale storica Fg. 162 part. 617
- ✓ N. 11 – Visura catastale storica Fg. 162 part. 621
- ✓ N. 12 – Visura catastale storica Fg. 162 part. 622
- ✓ N. 13 – Visura catastale storica Fg. 162 part. 87
- ✓ N. 14 – Planimetria catastale part. 602 sub 2
- ✓ N. 15 – Planimetria catastale part. 602 sub 3
- ✓ N. 16 – Planimetria catastale part. 602 sub 4
- ✓ N. 17 – Planimetria catastale part. 602 sub 5
- ✓ N. 18 – Planimetria catastale part. 602 sub 6
- ✓ N. 19 – Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ N. 20 – Titolo di proprietà
- ✓ N. 21 – Contratto di comodato d'uso
- ✓ N. 22 – Computo Metrico Estimativo
- ✓ N. 23 – Rilievo fotografico

ASTE
GIUDIZIARIE



1. Premessa

Con provvedimento del 11 aprile 2023, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Lauricella, nominava la sottoscritta arch. Lucilla Angela Maria Cordaro, con studio a Caltanissetta in via Calabria s.n., mail. cordarolucilla@gmail.com, PEC: Lucillaangelamaria.cordaro@archiworldpec.it ed iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caltanissetta al n. 531, esperto stimatore, per l'incarico di stima tecnica dei beni relativo alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 41/2022 R. G. Es. promossa da ****Omissis**** contro ****Omissis**** e ****Omissis**** al fine di provvedere agli adempimenti di seguito elencati nel rispetto dei criteri indicati nell'art. 173 bis disp. att. cpc.:

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

5. *Verificare se gli immobili, ove in tutto o in parte abusivi, siano sanabili, specificando modalità, tempi e costi della sanatoria nonché eventuali istanze di sanatoria già in corso e lo stato delle stesse nonché gli adempimenti ed i costi necessari per il loro completamento, ove possibile;*
6. *Quantificare, nell'ipotesi di vendita di proprietà superficaria immobili costruiti con edilizia agevolata ex L. 22/10/1971, n. 865 l'ammontare della somma necessaria per lo svincolo della stessa nonché l'ammontare della somma necessaria a convertire, successivamente, la proprietà superficaria in proprietà piena ed esclusiva;*
7. *Dedicare in apposito spazio finale della relazione da evidenziare sempre in diverso e maggiore carattere e denominato **"CRITICITA"** se sussistano cause che ostino alla vendita.*

2. Svolgimento delle operazioni

Dopo aver esaminato i documenti estratti dal fascicolo telematico e richiesto, presso i competenti uffici quelli mancanti agli atti, fissavo l'inizio delle operazioni peritali, previo avviso al debitore e al creditore procedente a mezzo PEC, in data 21 aprile 2023, presso l'immobile oggetto di esecuzione sito a Caltanissetta in contrada Serra dei Ladroni.

Nel corso del primo sopralluogo, dopo aver dato lettura del mandato, alla presenza dei debitori eseguivo una ricognizione dei luoghi prendendo nota degli elementi utili allo svolgimento dell'incarico su separati fogli iniziando a scattare alcune fotografie per cristallizzare lo stato dei luoghi e, avendo constatato notevoli difformità rispetto agli elaborati grafici catastali in mio possesso, rendendosi necessario un dettagliato rilievo metrico, rinviavo il prosieguo delle operazioni a data da destinarsi con l'ausilio di un collaboratore, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

Le operazioni di rilievo, alla presenza della parte eseguita e del mio ausiliario Arch. Giuseppa Maria Grazia Russo, sono proseguite nei giorni 29 e 31 maggio e sono terminate in data dodici giugno 2023.

Alla fine di ogni sopralluogo redigevo apposito verbale delle operazioni svolte, tutti allegati alla presente unitamente ad una dettagliata documentazione fotografica del bene.

Per rispondere ai quesiti posti nel mandato si rendeva necessario accedere presso l'Agenda del Territorio, l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta e l'Archivio Notarile per reperire la documentazione di seguito elencata:

- Estratto di mappa;
- Visure degli immobili;
- Planimetria catastale;
- Ispezioni ipotecarie;
- Documentazione edilizia ed urbanistica;
- Copia conforme all'originale del titolo di proprietà.

Avendo riscontrato delle inesattezze nella documentazione notarile inoltravo, in data 06.06.2023, istanza al Giudice per renderlo edotto e per chiederne la rettifica, necessaria ai fini della valutazione del compendio immobiliare.

Vista la complessità delle operazioni di rilievo ed in attesa che il creditore procedente rettificasse la relazione notarile e la nota di trascrizione dei beni sottoposti a pignoramento nella stessa data chiedevo al Giudice una proroga di giorni 60.

In data 27 luglio 2023 non avendo ricevuto riscontro circa la rettifica della Relazione Notarile mi vedevo costretta a chiedere un'ulteriore proroga di 60 giorni a decorrere dalla sopradetta rettifica.

Il 6 ottobre 2023 il giudice dell'esecuzione disponeva il deposito della relazione peritale nonostante le questioni tecniche sollevate.

La scrivente in data 21 febbraio c.a. chiedeva termine fino al 13 marzo 2024 per il deposito della propria relazione.

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



3. Completezza documentazione ex art. 567 C.p.C.

Dalla lettura della Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della L.302/1998, c. 2 redatta il 7 giugno 2022 a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari relative agli immobili pignorati per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, nonostante si evinca che i dati in essa riportati siano idonei ad identificare, inequivocabilmente, gli immobili oggetto della procedura è emersa una incongruenza con l'Atto di Pignoramento Immobiliare Ex Art. 555 C.P.C. riguardante i cespiti pignorati.

Più precisamente nella su citata certificazione vengono riportati i seguenti beni:

Catasto fabbricati

- Fg 162 particella 602 sub 2
- Fg 162 particella 602 sub 3
- Fg 162 particella 602 sub 4
- Fg 162 particella 602 sub 5
- Fg 162 particella 602 sub 5

Catasto terreni

- Fg 162 particella 450
- Fg 162 particella 617
- Fg 162 particella 621
- Fg 162 particella 622
- Fg 162 particella 87

omettendo di citare la particella censita 602 sub 1 corte comune (cfr. allegato n.9) dello stesso foglio di mappa.

Si rileva, inoltre, una discordanza della toponomastica in quanto, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare i beni staggiti risultano ubicati in contrada Serra dei Ladroni, così come riportato

nell'Atto di compravendita e divisione, mentre nella Certificazione notarile risultano ubicati in contrada Cozzo di Naro, così come all'Agenzia delle Entrate – ufficio del Territorio.

4. Titolarità degli immobili

I beni sopradetti risultano nella piena proprietà dei signori ****Omissis**** nato a ****Omissis**** il ****Omissis**** C.F. ****Omissis**** e ****Omissis**** nata a ****Omissis**** il ****Omissis**** C.F. ****Omissis****, coniugi in regime di comunione dei beni, per la quota di ½ ciascuno, ai quali sono pervenuti per atto di compravendita e divisione, richiesto dalla scrivente ed allegato alla presente (cfr. allegato n.20), rogato a Caltanissetta il 17 gennaio 2007 dal Notaio Salvatore Romano, rep n. 235630/ 24475, trascritto il 25 gennaio 2007 ai numeri 1366/1095 per i diritti pari a 500/540, come specificato nella tabella che segue.

Periodo	Proprietà	Atti			
dal 17/01/2007 alla data di stesura della relazione	****Omissis****, nato a ****Omissis**** il ****Omissis**** C.F. ****Omissis****, proprietà 500/540 in regime di separazione dei beni. ****Omissis****, nata a ****Omissis**** il ****Omissis**** C.F. ****Omissis****, proprietà 500/540 in regime di separazione dei beni.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Rep. n°	Racc. n°
		Romano Salvatore	17/01/2007	235630	24475
		Trascrizione			
		Presso	Data	reg. gen.	reg. part.
		Ufficio di Registri Immobiliari di Caltanissetta	25/01/2007	1366	1095
dal 01/08/1993 al 17/01/2007	****Omissis****, nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 10/540 ; ****Omissis****, nato a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 15/540 ; ****Omissis****, nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 15/540 ; ****Omissis****nata a ****Omissis**** il ****Omissis**** proprietà 15/540 ; C.F. ****Omissis****, proprietà 30/540 ; ****Omissis****nata a ****Omissis**** il ****Omissis**** C.F. ****Omissis****, proprietà 10/540 ; ****Omissis**** nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 5/540 ; ****Omissis**** nata a ****Omissis**** il ****Omissis**** C.F. ****Omissis****, proprietà 2/540 ; ****Omissis**** nato a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 45/540 ; ****Omissis**** nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F.	Successione ereditaria-accettazione tacita di eredità (in morte di ****Omissis****)			
		Rogante	Data	Rep. n°	Racc. n°
			01/08/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	reg. gen.	reg. part.
		Ufficio del Registro di Caltanissetta	25/01/2007	1359	1088
		Registrazione			
		Presso	Data	reg. n°	vol. n°
		Successione ereditaria-accettazione tacita di eredità (in morte di ****Omissis****)			
		Rogante	Data	Rep. n°	Racc. n°

<p>****Omissis****, proprietà 30/540; ****Omissis**** nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 20/540; ****Omissis**** nato a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 10/540; ****Omissis**** nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 30/540; ****Omissis**** nato a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 10/540; ****Omissis**** nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 2/540; ****Omissis**** nato a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 2/540; ****Omissis**** nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 10/540; ****Omissis**** nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 20/540; ****Omissis**** nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 30/540; ****Omissis**** nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 2/540; ****Omissis**** nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 5/540; ****Omissis**** nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 2/540; ****Omissis**** nato a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 45/540; ****Omissis**** nato a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 45/540; ****Omissis**** nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 20/540; ****Omissis**** nato a Caltanissetta (CL) il 29/09/1940, C.F. ****Omissis****, proprietà 45/540; ****Omissis**** nato a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 30/540; ****Omissis**** nato a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 30/540; ****Omissis**** nato a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 45/540; ****Omissis**** nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 10/540.</p>	11/03/1997			
	Trascrizione			
	Presso	Data	reg. gen.	reg. part.
	Ufficio del Registro di Caltanissetta	25/01/2007	11361	1090
	Registrazione			
	Presso	Data	reg. n°	vol. n°
	Successione ereditaria-accettazione tacita di eredità (in morte di ****Omissis****)			
	Rogante	Data	Rep. n°	Racc. n°
		15/02/1999		
	Trascrizione			
	Presso	Data	reg. gen.	reg. part.
	Ufficio del Registro di Caltanissetta	25/01/2001	1360	1089
	Registrazione			
	Presso	Data	reg. n°	vol. n°
	Successione ereditaria-accettazione tacita di eredità (in morte di ****Omissis****)			
	Rogante	Data	Rep. n°	Racc. n°
		13/12/2001		
	Trascrizione			
	Presso	Data	reg. gen.	reg. part.
	Ufficio del Registro di Caltanissetta	25/01/2007	1363	1092
	Registrazione			
	Presso	Data	reg. n°	vol. n°
	Successione ereditaria-accettazione tacita di eredità (in morte di ****Omissis****)			
	Rogante	Data	Rep. n°	Racc. n°
		05/08/2002		
	Trascrizione			
	Presso	Data	reg. gen.	reg. part.
	Ufficio del Registro di Caltanissetta	25/01/2007	1362	1091
Registrazione				
Presso	Data	reg. n°	vol. n°	
Successione ereditaria-accettazione tacita di eredità (in morte di ****Omissis****)				
Rogante	Data	Rep. n°	Racc. n°	
	16/04/2006			
Trascrizione				
Presso	Data	reg.	reg.	

		Ufficio del Registro di Caltanissetta	25/01/2007	gen. 1365	part. 1094
		Registrazione			
		Presso	Data	reg. n°	vol. n°
		Testamento - accettazione tacita di eredità (in morte di ****Omissis****)			
		Rogante	Data	Rep. n°	Racc. n°
			28/08/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	reg. gen.	reg. part.
		Ufficio del Registro di Caltanissetta	25/01/2007	1364	1093
		Registrazione			
		Atto di divisione (tra ****Omissis****) e ****Omissis****)			
		Rogante	Data	Rep. n°	Racc. n°
		Romano Salvatore	17/01/2007	235630	24475
		Trascrizione			
		Presso	Data	reg. gen.	reg. part.
			25/01/2007	1367	1096



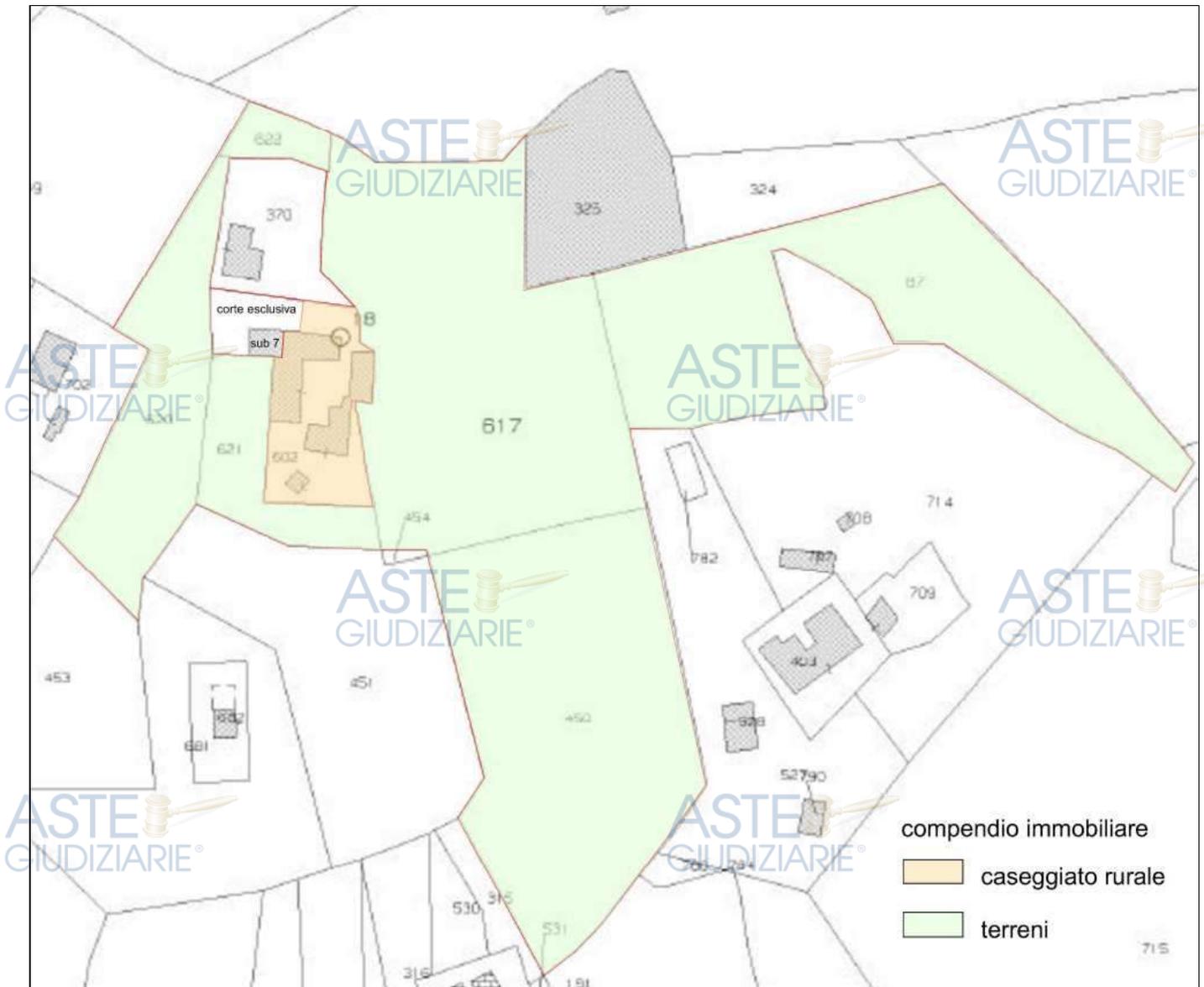
5. Risposta ai quesiti posti nel mandato

Il compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva è costituito da un caseggiato rurale di vecchissima costruzione comprendente diversi corpi di fabbricati, successivamente ristrutturati ed ampliati, oltre, n. 5 lotti di terreno agricolo (cfr. allegato n. 19).

I sopradetti beni sono ubicati a Caltanissetta alla contrada Serra dei Ladroni, distante circa otto chilometri dal centro abitato, facilmente raggiungibile da una strada vicinale che si innesta dalla SP 136 in una zona rurale caratterizzata da ville ed abitazioni stagionali, come meglio rappresentato nell'immagine che segue.



Estratto immagine satellitare



Estratto del foglio di mappa

Gli immobili risultano, oggi, censiti, all’Agenzia dell’Entrate – Ufficio del Territorio di Caltanissetta come di seguito specificato (cfr. allegati n.9 -13).

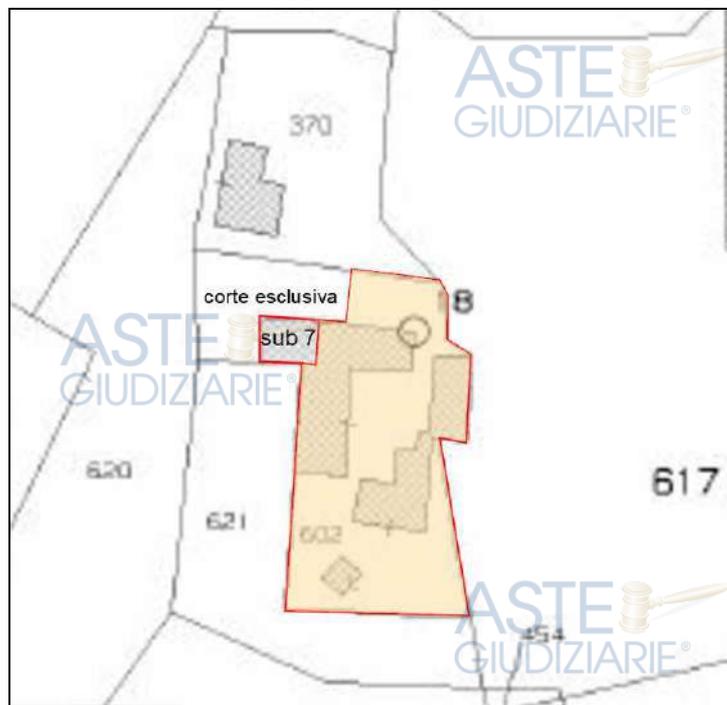
5.1 Dati catastali fabbricati

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
urb	162	602	2	2	C2	1	45 mq	62 mq	116,2 €	terra	
urb	162	602	3	2	C2	1	36 mq	54 mq	92,96 €	terra	
urb	162	602	4	2	C2	1	16 mq	25 mq	41,32 €	terra	
urb	162	602	5	2	C2	1	44 mq	54 mq	113,62 €	terra	
urb	162	602	6	2	A4	1	4,5 vani	111 mq	107,37 €	terra - 1	

5.2 Confini fabbricati

Il caseggiato, costituito dall'insieme dei fabbricati, confina a nord con la particella 370 di altra proprietà, ad est con la particella 617, a sud con la particella 621 e ad ovest con la particella 621 e 602 subalterno 7 entrambe di proprietà della ditta eseguita ed anch'esse oggetto di pignoramento, ad eccezione della particella 602 subalterno 7.

I confini come sopra individuati sono evidenziati nell'immagine che segue.



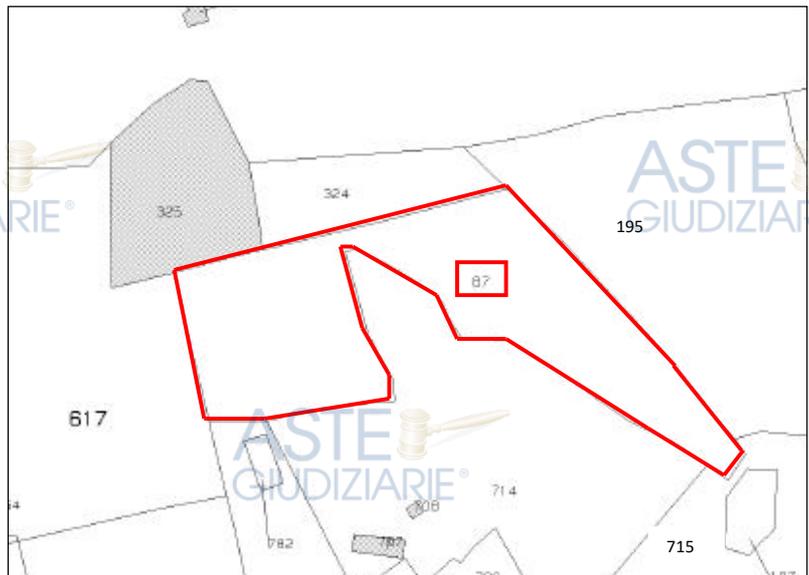
5.3 Dati catastali terreni

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
162	450				Oliveto	3	004060 mq	15,73 €	10,48 €	
162	617		AA		Seminativo	2	000426 mq	2,2 €	0,66 €	
162	617		AB		Oliveto	3	004105 mq	15,9 €	10,6 €	
162	621				Oliveto	3	000732 mq	2,84 €	1,89 €	
162	622				Seminativo	2	000221 mq	1,14 €	0,34 €	
162	87				Oliveto	3	003750 mq	14,53 €	9,68 €	

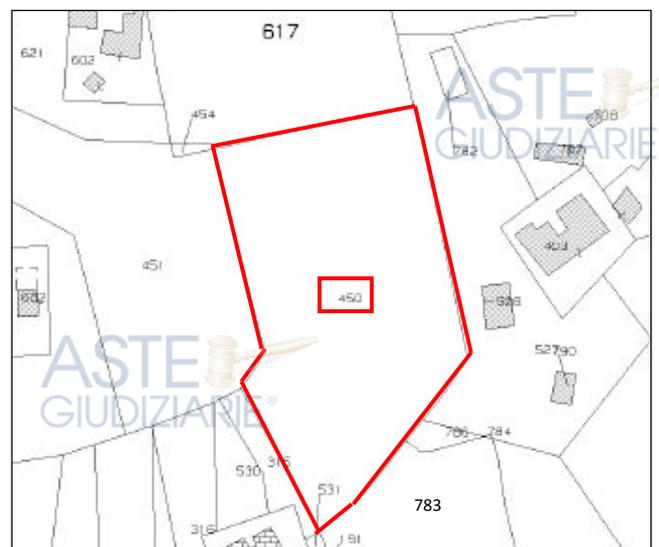
5.4 Confini terreni

Quanto ai confini dei terreni, per chiarezza espositiva si procederà per singolo lotto di terreno.

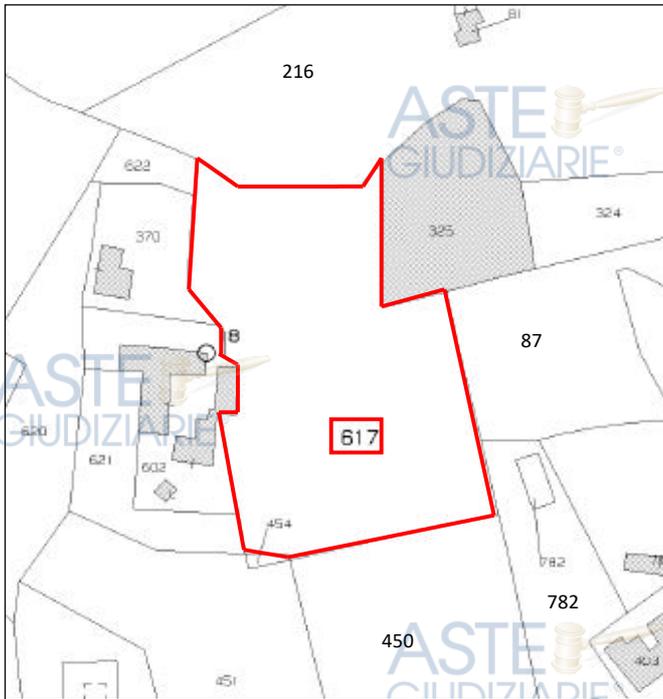
Il lotto di terreno censito alla **particella 87** confina a nord con le particelle 324 e 325, ad est con la particella 195, a sud con le particelle 714 e 715 tutte estranee alla procedura ed infine ad ovest con la particella 617 anch'essa oggetto di pignoramento.



La **particella 450** confina a nord con la particella 617 oggetto di pignoramento, ad est con le particelle 782, 528 e 527 di altra ditta, a sud con le particelle 786, 191, 531 e 783 tutte di altra proprietà, e ad ovest con la particella 451 estranea alla procedura.

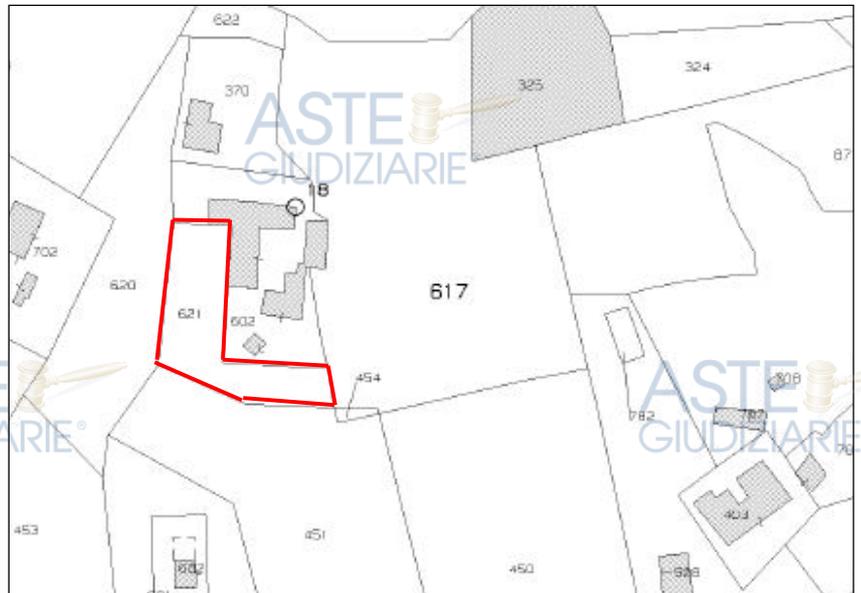


CTU Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

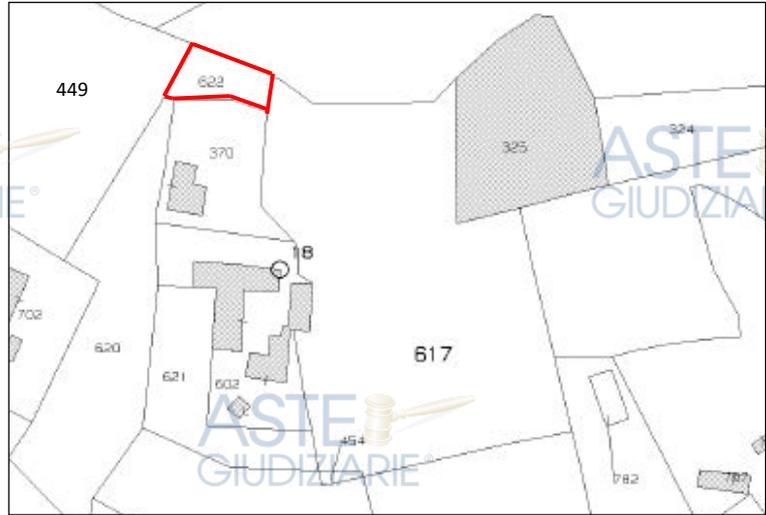


La **particella 617** confina a nord con la particella 216 di altra proprietà, ad est con la particella 325 estranea alla procedura, 87 oggetto di pignoramento e con la particella 782 di altra ditta, a sud con la particella 450 anch'essa pignorata e 454 di altra ditta, e ad ovest con le particelle 621, 602 e 622 tutte oggetto di pignoramento e 370 di altra ditta.

Il lotto di terreno censito alla **particella 621** confina a nord con la particella 602 sub 7 non oggetto di esecuzione, ad est con la particella 602 e 617 facenti parte della procedura, a sud con la particella 451 e ad ovest con la particella 620 entrambe di altra proprietà.



Il fondo censito alla **particella 622**, confina a nord con strada vicinale, ad est con la particella 617 di proprietà della ditta esecutata ed oggetto del presente pignoramento, a sud con le particelle 370 e 620 di altra proprietà e ad ovest con la particella 449 di proprietà estranea alla procedura.



5.5. Conformità catastale

Si fa presente che durante i sopralluoghi esperiti si è riscontrata la mancata corrispondenza tra lo stato dei luoghi dei fabbricati e le planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate.

Tali difformità consistono nel diverso calibro delle sagome di alcune particelle, nella loro diversa distribuzione interna e nella diversa destinazione d'uso.

Ciò che *ab origine* era un insieme di corpi di fabbrica, tra loro autonomi ed indipendenti, oggi costituisce un unico grande immobile in seguito alla realizzazione di nuovi ampliamenti non censiti al N.C.E.U. in quanto edificati abusivamente.

Ed ancora, l'attuale destinazione d'uso del caseggiato risulta difforme dalla categoria catastale assegnata all'impianto.

Per maggiore chiarezza espositiva si procederà con la descrizione delle difformità riscontrate per singola particella.

Particella 602 sub 2



Planimetria catastale



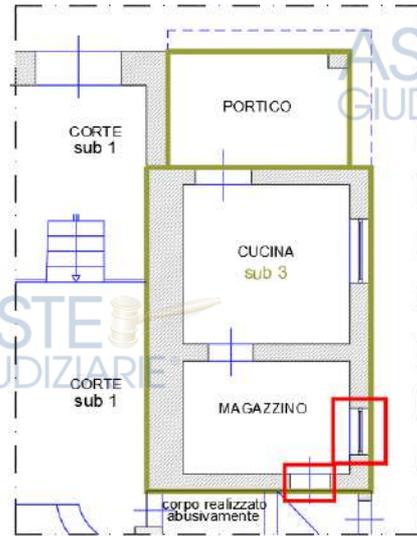
Planimetria dello stato di fatto

Come visibile negli elaborati sopra riportati, tra la planimetria catastale e lo stato di fatto è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi e la realizzazione di un wc, oltre, la presenza di una porta che collega tale particella con il subalterno 6 e di nuova finestra nel vano wc.

Particella 602 sub 3



Planimetria catastale

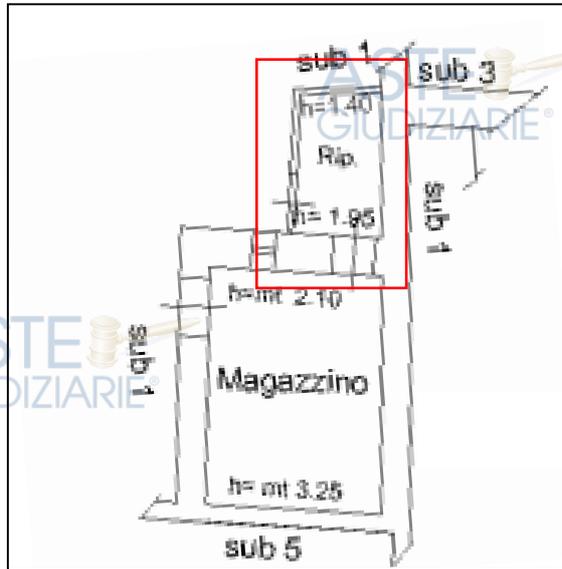


Planimetria dello stato di fatto

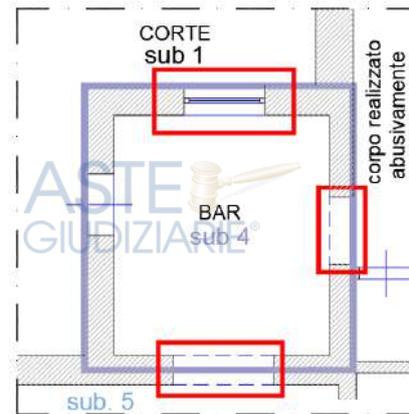
Lo stato di fatto di tale unità immobiliare differisce dalla planimetria catastale *in primis* per il diverso calibro della stessa e secondariamente per la presenza di nuove aperture e di un portico prospiciente il lato nord.

In particolare sul lato sud è stata realizzata una porta di collegamento con uno dei corpi di nuova costruzione.

Particella 602 sub 4



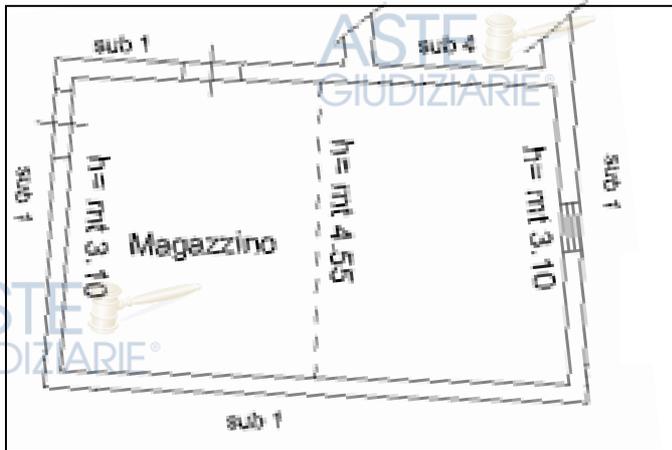
Planimetria catastale



Planimetria dello stato di fatto

Dal confronto da tali elaborati si evince che rispetto alla planimetria catastale, oggi, l'unità immobiliare risulta difforme per la demolizione del locale destinato a ripostiglio, la presenza di una porta di comunicazione con il subalterno 5 e la modifica delle aperture sui lati nord ed est.

Particella 602 sub 5



Planimetria catastale

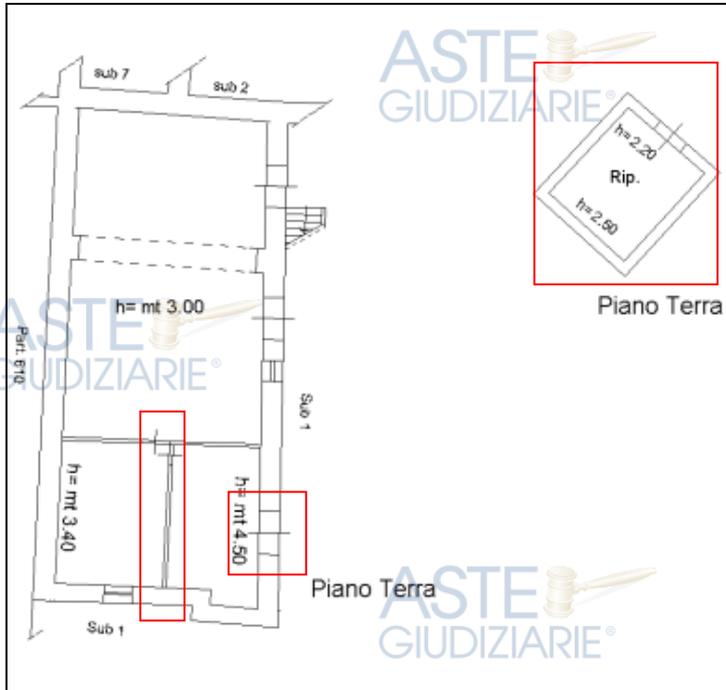


Planimetria dello stato di fatto

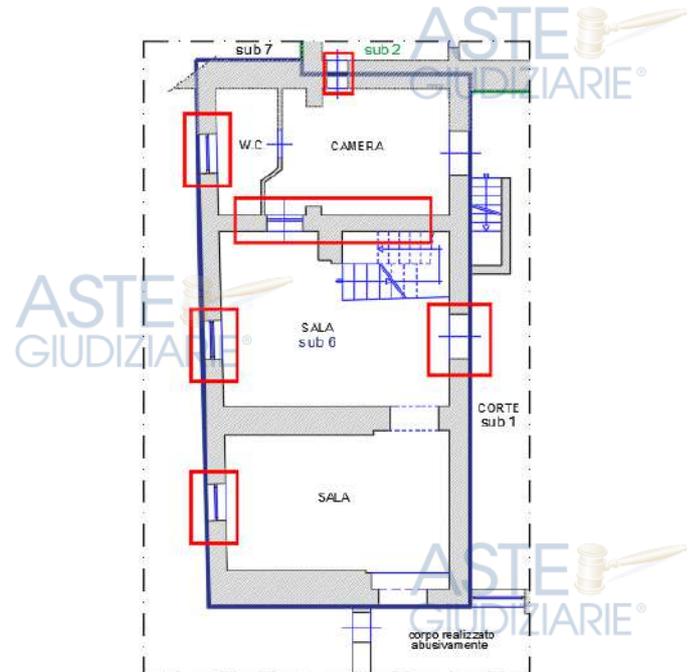
In questo caso le difformità rilevate tra planimetria catastale e lo stato di fatto consistono nell'apertura di un passaggio che collega la stessa particella con il subalterno 4, la modifica di una finestra sul lato est e l'apertura di una nuova porta sul lato sud che conduce al locale pizzeria (corpo abusivo).



Particella 602 sub 6



Planimetria catastale

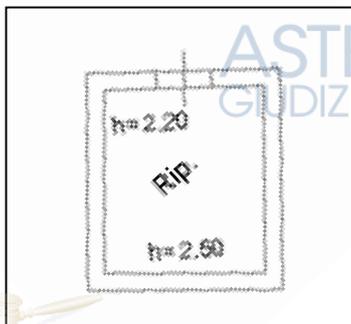


Planimetria dello stato di fatto

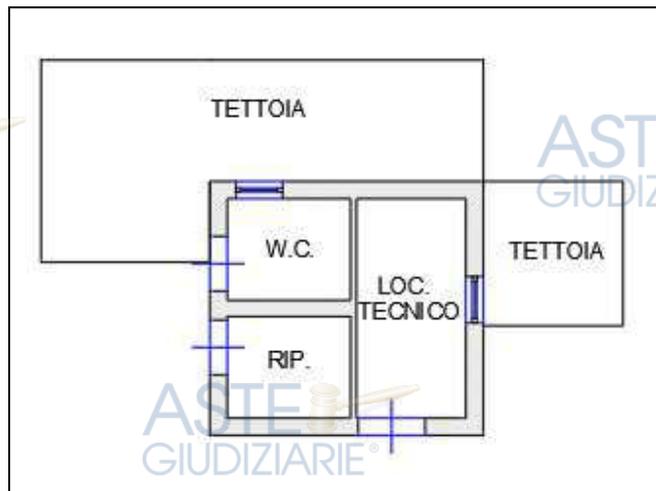
La planimetria catastale relativa alla particella 602 sub 6, al piano terra, differisce rispetto allo stato di fatto per la diversa distribuzione interna consistente nella demolizione di un tramezzo, nella realizzazione di una scala di collegamento con il piano superiore e nella creazione di un nuovo tramezzo al fine di ricavare una camera con wc.

Sono state, inoltre, create tre nuove finestre sul lato ovest e modificate le aperture sul lato prospiciente la corte. Ed infine, è stato ricavato un passaggio tra tale ambiente e l'ingresso.

In merito al piccolo locale destinato a ripostiglio è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi e la realizzazione di due tettoie.



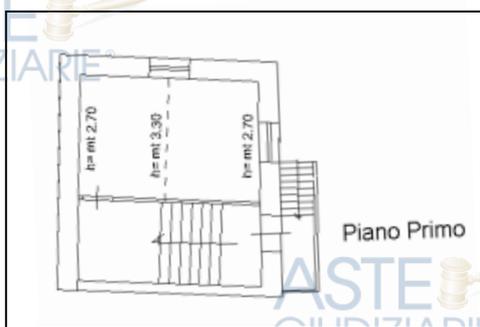
Planimetria catastale



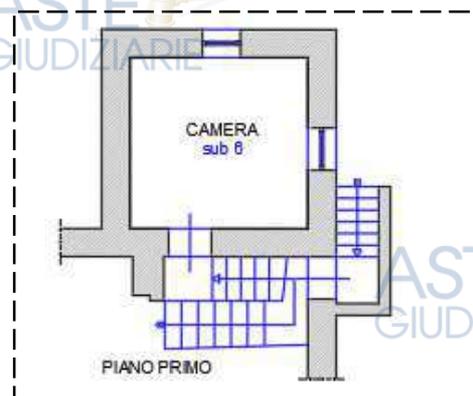
Planimetria dello stato di fatto

Al piano primo l'incongruenza rilevata tra planimetria catastale e lo stato di fatto consiste nell'aver demolito la scala originariamente interna al vano per ricostruirla all'esterno.

Tale modifica ha consentito l'ingresso alla camera, oltre, che dalla corte esterna anche dalla sala posta al piano terra.



Planimetria catastale



Planimetria dello stato di fatto

Tutto ciò premesso, al fine di rendere catastalmente conforme il complesso immobiliare, occorre presentare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Caltanissetta un nuovo tipo mappale per l'inserimento in mappa del portico, oggi destinato a pizzeria, una pratica DocFa per

l'allineamento delle planimetrie esistenti, fusione delle particelle 602 sub 6 e 602 sub 2 e il cambio di destinazione d'uso di quest'ultima, previa presentazione presso l'UTC di Caltanissetta di regolare Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 38/2001.

Quanto ai corpi di fabbrica edificati abusivamente, non ricorrendo le condizioni per un eventuale condono, andranno demoliti per ripristinare gli originari luoghi.

Per tale regolarizzazione i costi sono pari ad € 200,00 di spese catastali, oltre, € 2.000 circa per le competenze tecniche del professionista che si occuperà della regolarizzazione.

6. Descrizione dei fabbricati

Il caseggiato oggetto di esecuzione risulta, come già detto, composto da diversi corpi di fabbrica tra loro connessi. Si tratta di alcuni locali con destinazione catastale a magazzino (C/2) ed un'abitazione di tipo civile (A/4) (cfr. allegati n.3 – 8).

Oggi l'insieme dei suddetti fabbricati costituisce un unico grande immobile, adibito ad attività di ristorazione ed abitazione degli odierni debitori che si sviluppa attorno ad una corte comune, quest'ultima censita con la particella 602 sub 1.

Più particolarmente, le unità immobiliari censite al foglio di mappa 162 particelle 602 sub 3, 602 sub 4, 602 sub 5, difformemente dalla loro reale destinazione d'uso a magazzino sono destinati ad attività di ristorazione, la particella 602 sub 6 avente destinazione ad abitazione viene utilizzata in parte come attività di ristorazione ed in parte come abitazione, ed infine la particella 602 sub 6 con destinazione magazzino costituisce l'abitazione degli odierni esecutati.

Oggi la struttura di cui sopra è costituita da un piccolo ingresso, anti-wc e servizio (corpo abusivo), tre sale di somministrazione, area bar, area preparazione pizze (corpo abusivo), servizio per i dipendenti, un piccolo locale deposito, disimpegno (corpo abusivo) e due locali destinati rispettivamente a locale deposito e cucina.

Quanto alla zona adibita ad abitazione, questa, risulta ubicata in parte al piano terra, con accesso sia dalla corte comune che da una delle sale e comprende una cucina soggiorno, due camere e due servizi. Vi è, inoltre, una ulteriore camera posta al piano primo cui si accede dalla stessa sala di somministrazione per mezzo di una scala interna, oppure, esternamente dalla corte comune.

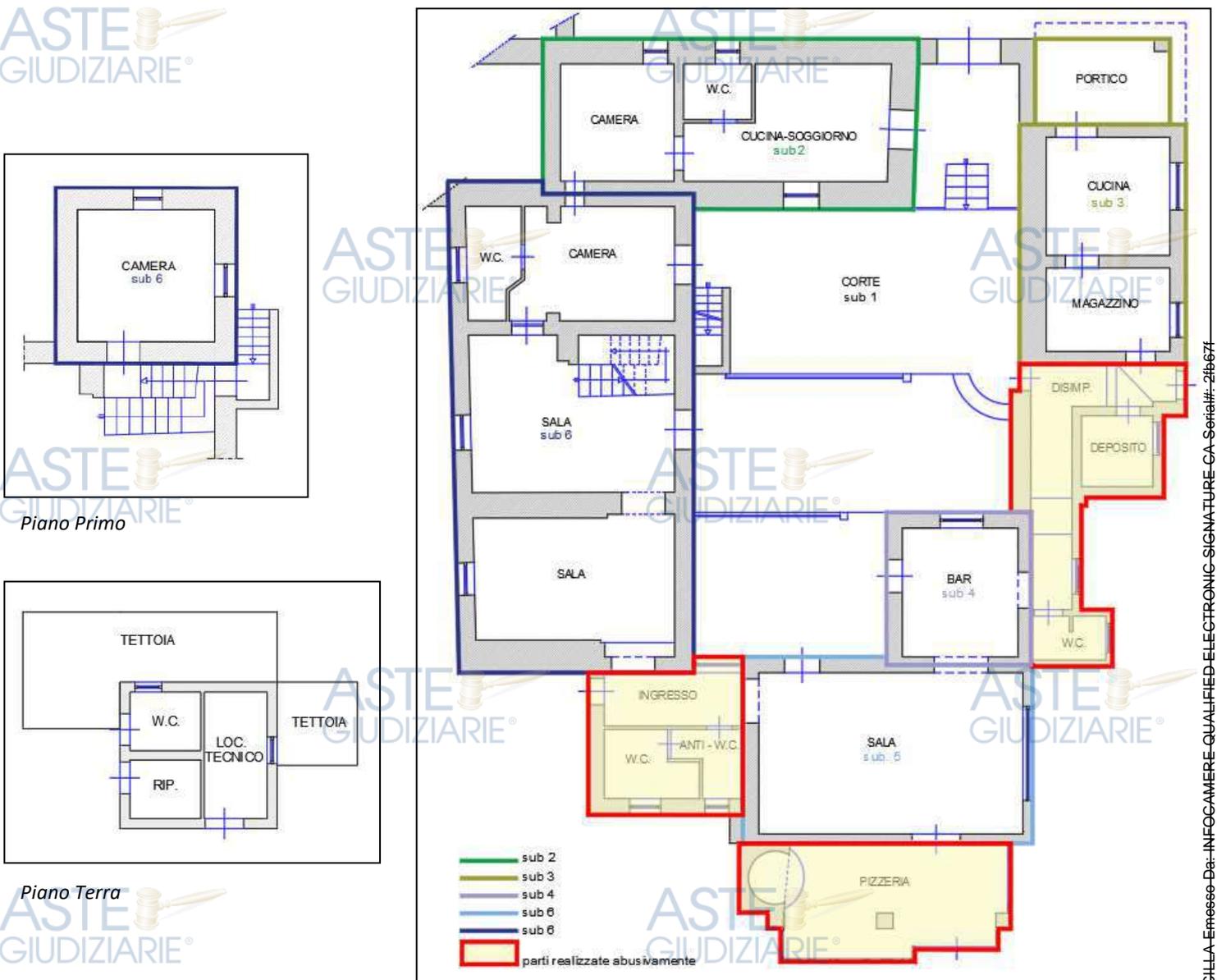
L'area circostante il fabbricato è utilizzata per spazi di manovra e parcheggio.



Si sottolinea che, come rappresentato nell'elaborato che segue, alcune porzioni dell'immobile sono state realizzate in epoca successiva all'impianto originale senza alcun provvedimento autorizzativo come in seguito specificato al paragrafo riguardante la regolarità edilizia.

La superficie calpestabile complessiva, desunta dalla scrivente sulla scorta del rilievo metrico effettuato, risulta essere di mq 253,92 mentre la superficie non residenziale è pari a mq 214,16. Gli ambienti hanno altezze diverse che variano da mt. 2,10 a mt 4,55.

Planimetria dello stato di fatto



Piano Terra

<i>Consistenza unità immobiliare Particella 602 subalterno 2 (C/2)</i>			
<i>Destinazione ambienti</i>	<i>Superficie utile (SU)</i>	<i>Superficie non residenziale (S.N.R.)</i>	<i>Superficie coperta</i>
Cucina-soggiorno	20,05 mq		
Camera	13,36 mq		
WC	3,81 mq		
Sommano	37,22 mq		61,47 mq
<i>Consistenza unità immobiliare Particella 602 subalterno 3 (C/2)</i>			
<i>Destinazione ambienti</i>	<i>Superficie utile (SU)</i>	<i>Superficie non residenziale (S.N.R.)</i>	<i>Superficie coperta</i>
Cucina	14,67 mq		
Magazzino	10,35 mq		
Sommano	25,02 mq		
Portico		11,60 mq	
			39,93 mq
<i>Consistenza unità immobiliare Particella 602 subalterno 4 (C/2)</i>			
<i>Destinazione ambienti</i>	<i>Superficie utile (SU)</i>	<i>Superficie non residenziale (S.N.R.)</i>	<i>Superficie coperta</i>
Bar	14,97 mq		
Sommano	14,97 mq		
			22,07 mq
<i>Consistenza unità immobiliare Particella 602 subalterno 5 (C/2)</i>			
<i>Destinazione ambienti</i>	<i>Superficie utile (SU)</i>	<i>Superficie non residenziale (S.N.R.)</i>	<i>Superficie coperta</i>
Sala	42,73 mq		
Sommano	42,73 mq		
			52,98 mq
<i>Consistenza unità immobiliare Particella 602 subalterno 6 (A/4)</i>			
<i>Destinazione ambienti</i>	<i>Superficie utile (SU)</i>	<i>Superficie non residenziale (S.N.R.)</i>	<i>Superficie coperta</i>
sala	25,93 mq		
sala	31,65 mq		
camera	17,44 mq		
WC	5,71 mq		
camera	13,69 mq		
Sommano	94,42 mq		
			142,59 mq
Locale tecnico		7,14 mq	
Ripostiglio		3,73 mq	
WC		3,73 mq	
Sommano		14,60 mq	
Tettoia		20,02 mq	
Tettoia		6,00 mq	
Sommano		26,02 mq	
			20,68 mq



Consistenza unità immobiliare (realizzata abusivamente)			
Destinazione ambienti	Superficie utile (SU)	Superficie non residenziale (S.N.R.)	Superficie coperta
Ingresso	7,43 mq		
Anti-WC	3,74 mq		
WC	5,57 mq		
Sommano	16,74 mq		
			22,81 mq
Consistenza unità immobiliare (realizzata abusivamente)			
Pizzeria		24,06 mq	
Sommano		24,06 mq	
			28,96 mq
Consistenza unità immobiliare (realizzata abusivamente)			
Disimpegno	24,06 mq		
WC	3,27 mq		
Deposito	5,06 mq		
Sommano	22,82 mq		
			32,05 mq
Corte comune (sub 1)			
Corte comune		137,88 mq	
SOMMANO COMPLESSIVAMENTE	253,92 mq	214,16 mq	423,54 mq

In merito alle caratteristiche costruttive, come già detto, si tratta di corpi di fabbrica di vecchissima costruzione, recentemente ristrutturati, per lo più realizzati con struttura in muratura portante e rivestimento in pietra, tramezzi in laterizio e copertura a falde inclinate in legno con soprastante manto di coppi siciliani.

Le rifiniture sono costituite da pavimenti in cotto, pareti tinteggiate con "tonachina", soffitti con la presenza nell'intradosso di travi in legno tipo "fiume", serramenti interni in legno massello ed infissi parte in legno dotati di scuri e parte in alluminio anodizzato.

Le pareti dei bagni e dei locali destinati a cucina risultano rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di circa mt. 2,00.

Tutti i locali sono dotati di aperture che prospettano verso l'esterno grazie alle quali gli stessi risultano ben areati ed illuminati.

Quanto sopra esposto trova riscontro nell'allegato rilievo fotografico (cfr. allegato n. 23).

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario.

Secondo le risultanze dei sopralluoghi eseguiti l'immobile si presenta in buono stato di conservazione mostrando i normali segni dovuti all'usura e non presentando, ad un esame visivo, alcun vizio statico.



Caseggiato



Prospetto ovest

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Prospetto est

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Prospetto nord

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Prospetto sud

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Corte comune

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Corte comune

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Locale tecnico

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



6.1 Descrizione dei terreni

Premesso che, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica estratto dalla sottoscritta (cfr. allegato n.19), si tratta di terreni agricoli si procede alla loro descrizione

Terreno censito al Foglio di mappa 162 particella 450

Si tratta di un lotto di terreno avente una superficie di mq 4.060 con qualità Uliveto di classe 3 ricadente nella Regione agraria n. 2 in agro di Caltanissetta.

Ad esso si accede sia da una stradella interna che si diparte dalla SP 1, che dal caseggiato di cui si discute con il quale risulta confinante.

Il lotto si presenta privo di recinzione, di forma irregolare ed andamento in leggero declivio e, pur trattandosi di un terreno avente qualità catastale uliveto, allo stato attuale presenta rade piante sparse di albero da frutta ed ulivi.



Lotto censito al Fg. 162 particella 450

Terreno censito al Foglio di mappa 162 particella 617

Tale fondo, anch'esso ricadente nella Regione agraria 2 dell'agro di Caltanissetta, costituisce il lotto più esteso del compendio immobiliare con una superficie complessiva di mq 4.531 di cui mq 426 con qualità seminativo di classe 2 e mq 4.105 con qualità uliveto di classe 3.

Di forma piuttosto regolare ed andamento planimetrico in leggera pendenza trova accesso da una stradina interpodereale che si innesta dalla SP 136 e dalla stessa proprietà dei debitori.

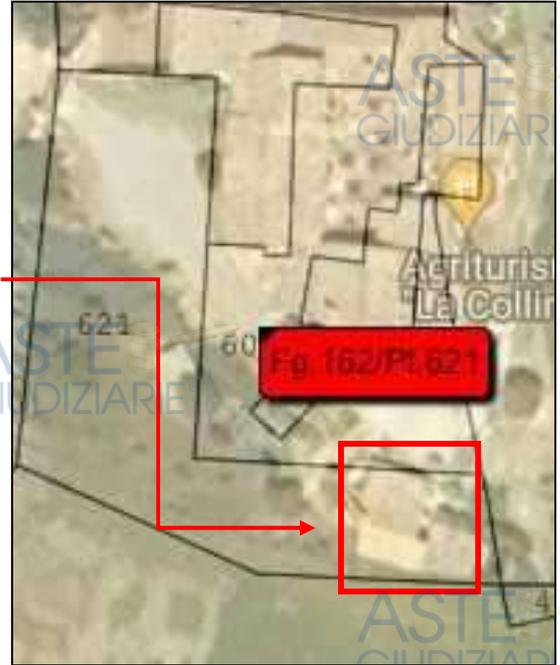
Facilmente accessibile anche con i mezzi agricoli risulta privo di recinzione ed incolto con la sola presenza di qualche albero di ulivo.



Lotto censito al Fg. 162 particella 617

Terreno censito al Foglio di mappa 162 particella 621

Trattasi di un lotto di terreno esteso mq 732 con qualità uliveto di classe 3, di forma piuttosto irregolare, ad una quota maggiore rispetto al caseggiato immediatamente adiacente dal quale vi si accede; punteggiato da cespugli di piante aromatiche e delimitato in parte da recinzione su di esso insiste un piccolo fabbricato destinato a ricovero attrezzi non oggetto di esecuzione.



Lotto censito al Fg. 162 particella 621

Terreno censito al Foglio di mappa 162 particella 622

Piccolissimo appezzamento di terreno esteso mq 221 con qualità seminativo di classe 2.

Non confinante con il caseggiato e di forma pressoché trapezoidale, privo di recinzione, risulta incolto e per lo più occupato da una stradella interpodereale dalla quale vi si accede.



Lotto censito al Fg. 162 particella 622

Terreno censito al Foglio di mappa 162 particella 87

Il lotto di cui si discute, ricadente nella Regione agraria n.2 in agro di Caltanissetta ricopre una superficie di mq 3.750 con qualità uliveto di classe 3.

Privo di qualsiasi tipo di recinzione risulta accessibile dai lotti limitrofi di proprietà parte degli odierni esecutati e parte di altra proprietà.

Caratterizzato da una sagoma molto irregolare, con andamento planimetrico pressoché pianeggiante, non risulta servito da linea elettrica nè da impianto di irrigazione e allo stato attuale risulta cosparso da diverse piante perlopiù di ulivo.



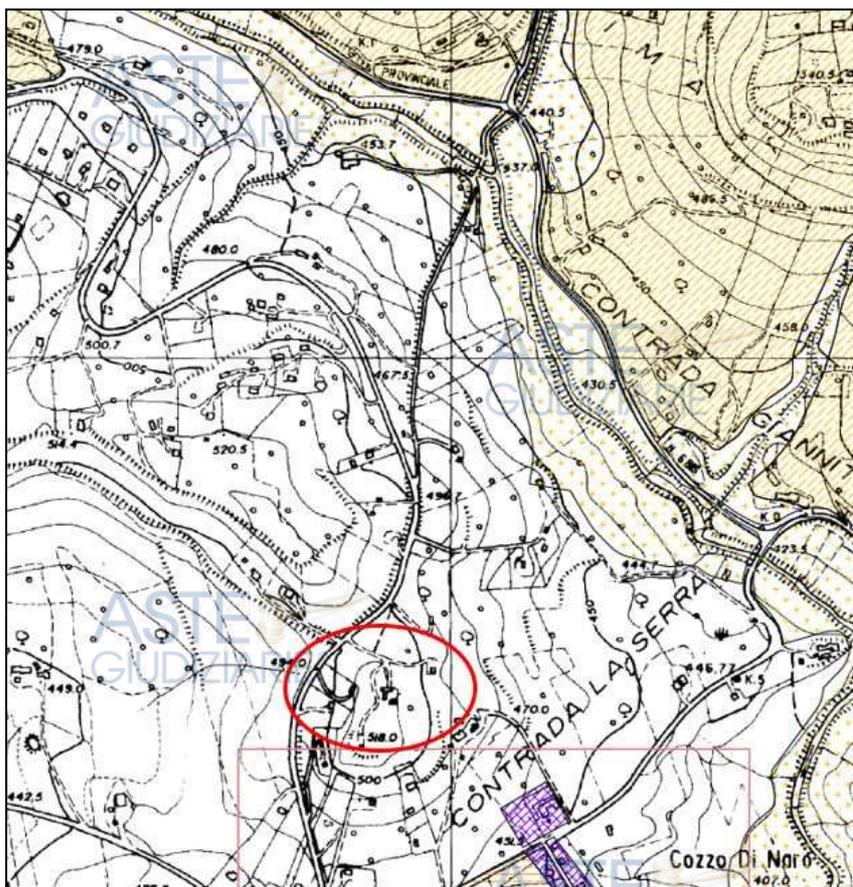
Lotto censito al Fg. 162 particella 87

7. Normativa urbanistica

Come si evince dai certificati di destinazione urbanistica richiesti dalla scrivente, nell'ambito del vigente strumento urbanistico del Comune di Caltanissetta tutti i beni oggetto di esecuzione ricadono in Zona Territoriale Omogenea "E2" – "Verde agricolo dei feudi" normata dagli art. 39 - 41 delle Norme di attuazione della variante Generale di revisione del P.R.G.

Secondo le sopradette norme sono classificate zone "E" *"le parti del territorio comunale destinate alle attività agricole, zootecniche, residenziali, agrituristiche e a quelle ad esse connesse...Le zone "E2" sono le parti del territorio comunale, storicamente suddivise in feudi e destinate a coltivazioni estensive che devono essere utilizzate per attività agricole produttive"*.

In tali sottozone oltre le attività agricole sono consentite tutte le attività previste dall'art. 40.



Stralcio P.R.G.

8. Regolarità edilizia

Come già esposto il compendio immobiliare è costituito da alcuni lotti di terreni agricoli ed alcuni fabbricati di vecchissima costruzione ante 1967 relativamente ai quali, dalle ricerche condotte presso l'UTC di Caltanissetta, non è stata riscontrata alcuna documentazione edilizia ma proprio perché edificati in epoca remota legittimati dal punto di vista urbanistico ed edilizio in base a quanto stabilito dall'art. 9-bis del D.P.R. n. 380/2001.

Per quanto riguarda i fabbricati in ampliamento edificati senza provvedimento autorizzativo, se è pur vero che agli immobili acquistati all'asta non si applicano le norme contenute nel Testo Unico in materia di edilizia, nel caso *in specie* non si può applicare il combinato disposto degli artt. 46 c. 5 del D.P.R. n. 380/2001 e 40 c. 6 della Legge n. 47/1985 in quanto le ragioni del credito per cui si interviene non sono antecedenti all'entrata in vigore dell'ultima legge in materie di sanatoria edilizia.

Pertanto, occorrerà procedere al ripristino dei luoghi ante abusi per mezzo di demolizione di tutte le opere realizzate abusivamente, ad eccezione del portico chiuso con struttura precaria in cui oggi trova posto la pizzeria e le due tettoie a servizio del locale tecnico che è possibile condonare.

Per quanto attiene la particella 602 sub 2 con categoria catastale a magazzino ma, oggi, adibita ad abitazione degli odierni debitori, è possibile presentare presso l'UTC di Caltanissetta un Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 38/2001 per cambio di destinazione d'uso, modifiche interne e fusione con la particella 602 sub 6 e, nell'ambito della stessa pratica, è possibile procedere anche alla fusione tra le particelle 602 sub 4 e 602 sub 5, nonché, regolarizzare il portico antistante la particella 602 sub 5 e le tettoie del locale tecnico.

Il costo della regolarizzazione è pari complessivamente ad € 6.880,00 circa così distinti:

- € 3.900,00 per il cambio di destinazione d'uso (costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione);
- € 2.750,00 per il condono del portico (ex pizzeria)
- € 230,00 per diritti tecnici di istruttoria e di segreteria.

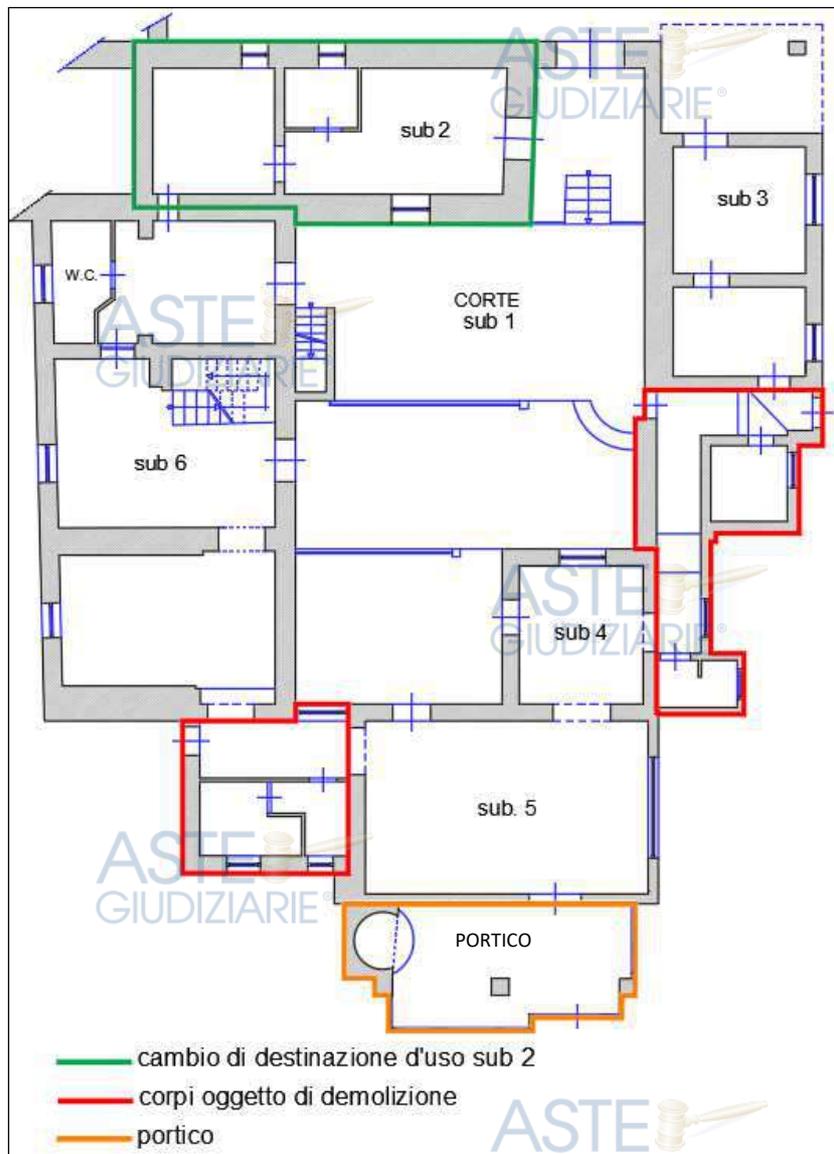
A tali cifre occorre sommare le competenze tecniche da corrispondere al professionista che si occuperà della pratica pari a circa € 2.500,00.

Al fine di rendere conforme i fabbricati alla vigente normativa occorre, altresì, al rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria, presentare una pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità

(S.C.A.) il cui costo ammonta ad € 1.100,00 circa di cui € 1.000,00 per competenze tecniche ed € 100,00 per diritti tecnici di istruttoria e di segreteria.

I costi necessari per le demolizioni gli stessi, calcolati dalla scrivente nel computo metrico estimativo sulla scorta del Prezziario Regionale 2024, allegato alla presente, si quantificano in € 13.920,81 (cfr. allegato n. 22).

Tali costi andranno detratti dal valore di mercato del compendio immobiliare.



Elaborato delle regolarizzazioni edilizie da attuarsi

9. Criteri di stima e valutazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni pignorati la scrivente ritiene corretto utilizzare il metodo di stima sintetico – comparativo in quanto consente di pervenire al valore che i cespiti avrebbero in una libera contrattazione di compravendita.

Il suddetto metodo si concretizza nell'eseguire un'indagine di mercato volta alla comparazione dei beni *de quibus* con altri che ricadono nello stesso segmento di mercato o in aree circostanti, aventi caratteristiche analoghe e dei quali sono noti i valori di mercato.

I valori desunti dall'indagine di mercato dovranno essere mediati tenendo conto delle particolari caratteristiche del bene tenendo conto degli elementi che ne possono accrescere o diminuire il valore.

Nel confronto si porrà attenzione alla destinazione d'uso, alle pertinenze esclusive, alle caratteristiche costruttive, il tipo di impianti tecnologici, le condizioni manutentive dei fabbricati e della specifica destinazione d'uso in seguito alla regolarizzazione dei beni oggetto di valutazione, la panoramicità ed esposizione, le caratteristiche ambientali, i servizi offerti dalla zona in cui è ubicato, la regolarità edilizia, urbanistica e catastale.

L'indagine di mercato è stata svolta sia in modo diretto, presso agronomi ed agenzie immobiliari che operano in zona, che in modo indiretto consultando l'Osservatorio Immobiliare dall'Agenzia delle Entrate ed il Borsino immobiliare.

Agli operatori del settore sono state mostrate le planimetrie e descritte le peculiari caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione ed i valori che essi hanno fornito devono essere considerati coincidenti con quelli praticati in una libera contrattazione in quanto sono al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare.

Di seguito si riportano i valori di mercato forniti dalle Agenzie Immobiliari espressi in metro quadro di superficie commerciale.

L'agenzia Immobiliare consultata operante in zona è la "Volpe Immobiliare" di Davide Volpe, con sede a Caltanissetta in Viale Trieste n.131, che dopo aver preso visione delle planimetrie ed acquisito gli elementi utili alla valutazione ha fornito le seguenti informazioni riferite ai valori di mercato attuali.

- **Abitazione** da €/mq 600,00 ad €/mq 700,00 con valore medio di €/mq 650,00;
- **Magazzini** da €/mq 300,00 ad €/mq 500,00 con valore medio di €/mq 400,00.

Per quanto attiene i valori OMI riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, questi sono riferiti al primo semestre 2023 (ultimo dato disponibile) e ad immobili ricadenti nel Comune di Caltanissetta in zona classificata rurale con micro zona catastale n. 10 e prevalente destinazione "residenziale" e variano da €/mq 500,00 ad €/mq 750,00.

Non vengono riportati valori di mercato per gli immobili destinati a magazzino nella zona in esame.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1							
Provincia: CALTANISSETTA							
Comune: CALTANISSETTA							
Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI							
Codice di zona: R1							
Microzona catastale n.: 10							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	220	320	L	1,1	1,6	L
Ville e Villini	NORMALE	500	750	L	1,2	1,8	L

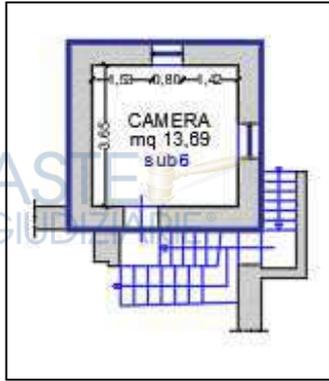
I valori di mercato, espressi dal Borsino Immobiliare reperiti sul sito www.borsinoimmobiliare.it, per la zona in cui sono ubicati i beni e per la tipologia degli immobili di cui si discute, variano per le abitazioni da €/mq 496,00 ad €/mq 800,00, con valore di mercato medio di €/mq 648,00 e per i magazzini da €/mq 175,00 ad €/mq 339,00, con valore di mercato medio di €/mq 257,00.



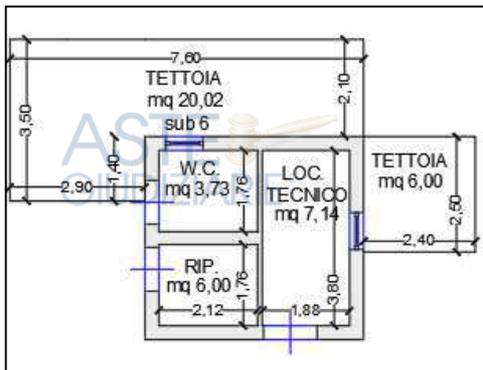
 Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 496	Euro 648	Euro 800

 Magazzini		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 175	Euro 257	Euro 339

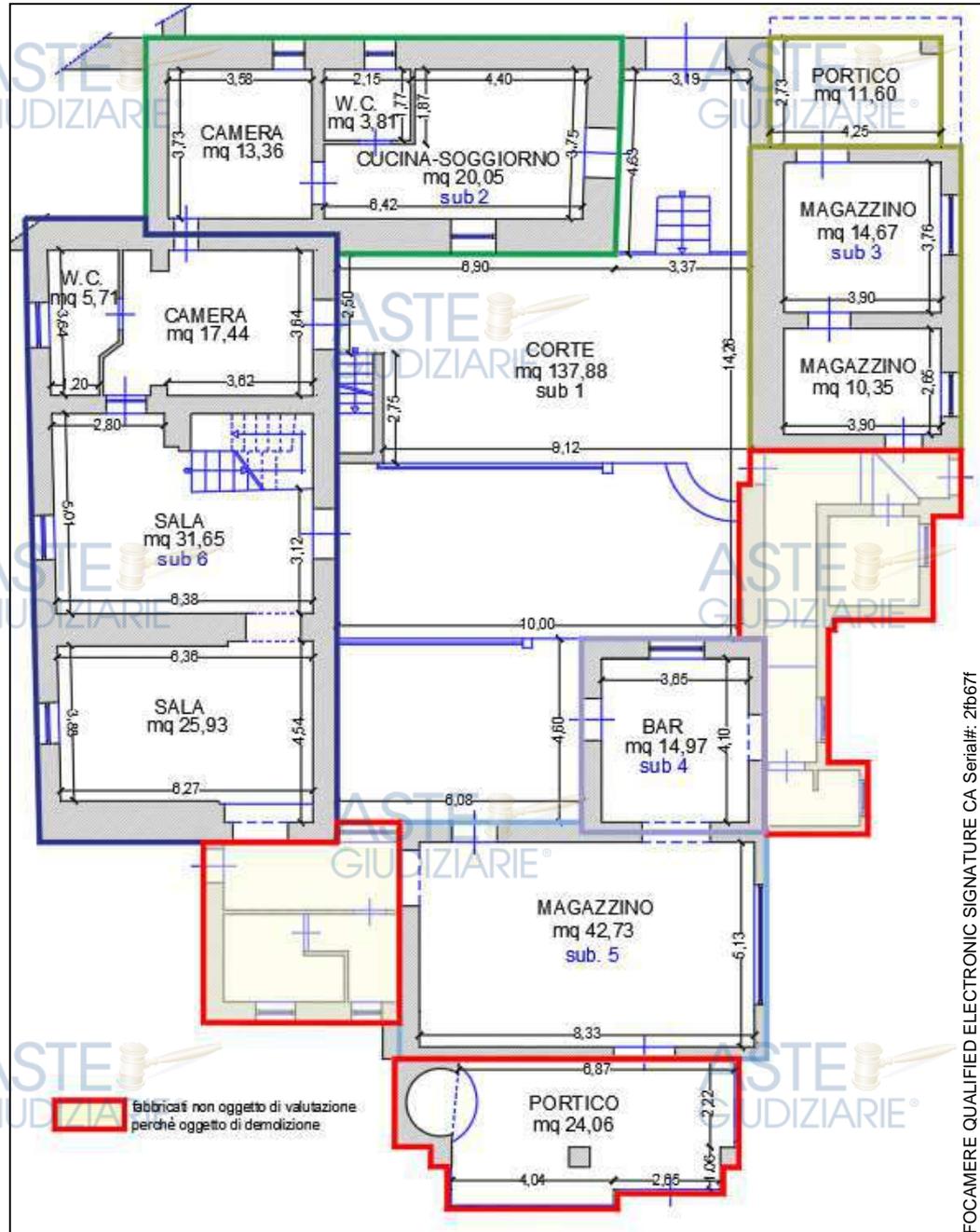
La consistenza, calcolata secondo i criteri stabiliti dalla norma UNI 10750/2005, tiene conto del metro quadro commerciale e risulta essere complessivamente pari a mq 373,20 ottenuta sommando alla superficie lorda la superficie dei muri perimetrali, oltre il 25% delle superfici non residenziali pari ed il 18% della corte comune.



Piano Primo



Piano Terra



Piano Terra

9.1 Stima dei fabbricati

Sulla base di quanto fin qui esposto, per la loro conformazione e disposizione, sebbene si tratti di singole unità immobiliari, si ritiene opportuno la vendita in unico lotto.

Superficie convenzionale Unità immobiliare censita alla particella 602 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6 e parti realizzate abusivamente)							
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Superficie non resid.	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sub. 1 Corte			137,88 mq	0,18	24,82 mq		Terra
Sub. 2	37,22 mq	61,47 mq		1,00	61,47 mq		Terra
Sub. 3	25,02 mq	39,93 mq		1,00	39,93 mq		Terra
			11,60 mq	0,25	2,90 mq		
Sub. 4	14,97 mq	22,07 mq		1,00	22,07 mq		Terra
Sub. 5	42,73 mq	52,98 mq		1,00	52,98 mq		Terra
Sub. 6	94,42 mq	142,59 mq		1,00	142,59 mq		Terra - 1
			20,68 mq	0,20	14,14 mq		Terra
			26,02 mq	0,25	6,51 mq		Terra
Ex pizzeria			28,96 mq	0,20	5,79 mq		Terra
Totale superficie convenzionale					373,20 mq		

Per quanto detto, la scrivente ritenendo corretto applicare i seguenti valori di mercato pari ad € 650,00 per le abitazioni, € 250,00 per i magazzini in condizioni d'uso e rifiniture normali ed € 500,00, per quelli che presentano rifiniture di buon livello, ha determinato il valore complessivo dei fabbricati in € 214.190,00 come di seguito calcolato:

stima del **sub 1** - corte comune

$$Vm = mq \ 24,82 \times \text{€}/mq \ 650,00 = \text{€} \ 16.133,00$$

stima del **sub 2** - abitazione

$$Vm = mq \ 61,47 \times \text{€}/mq \ 650,00 = \text{€} \ 39.955,00$$

stima del **sub 3** - magazzino

$$Vm = mq \ 42,83 \times \text{€}/mq \ 250,00 = \text{€} \ 10.707,50$$

stima del **sub 4** - magazzino

$$Vm = mq \ 22,07 \times \text{€}/mq \ 500,00 = \text{€} \ 11.035,00$$

stima del **sub 5** - magazzino

$$Vm = mq \ 52,98 \times \text{€}/mq \ 500,00 = \text{€} \ 26.490,00$$

stima del **sub 6** - abitazione

$$Vm = mq 163,24 \times \text{€}/mq 650,00 = \text{€ } 106.106,00$$

stima del locale **ex pizzeria**

$$Vm = mq 5,79 \times \text{€}/mq 650,00 = \text{€ } 3.763,50$$

Alla stima, considerata a corpo, occorre apportare un abbattimento forfettario che tiene conto che si tratta di vendita all'asta di natura esecutiva e non contrattuale che comporta oneri tributari maggiori perché calcolati sul prezzo di aggiudicazione anziché sul valore catastale e che non opera la garanzia per vizi e/o difetti occulti di cui all'art. 1490 C.C., nonché, occorre detrarre i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale ed i costi per la demolizione dei corpi abusivi, come evidenziati nel sottostante quadro sinottico.

Adeguamenti e correzioni	
Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi e/o difetti occulti che si pone pari al 5% del valore di mercato	€ 10.709,50
Costi di regolarizzazione edilizia	€ 9.380,00
Segnalazione Certificata di Abitabilità (S.C.A.)	€ 1.100,00
Costi di regolarizzazione catastale	€ 2.200,00
Costi per la demolizione dei corpi abusivi	€ 13.920,81
Sommano	€ 37.310,31

Ne deriva che il **valore commerciale** finale dei **fabbricati**, al netto degli adeguamenti e correzioni, è pari ad € 176.879,69 in cifra tonda **€ 177.000,00 (Euro Centosettantasettemila/00)**, come di seguito determinato.

$$Vm = \text{€ } 214.190,00 - \text{€ } 37.310,31 = \text{€ } 176.879,69$$

9.2 Stima dei terreni

Come già detto, al fine di determinare il prezzo di mercato dei fondi in esame sono state condotte ricerche di mercato presso agronomi operanti in zona ed Agenzie Immobiliari, nonché, consultate le quotazioni immobiliari pubblicate sul sito delle Agenzia delle Entrate relative ai Valori Agricoli Medi determinati dalla Commissione Provinciale dell'Ufficio Tecnico Erariale di Caltanissetta, con riferimento alla Regione Agraria n.2 in cui ricadono i terreni che ci riguardano gli ultimi dati disponibili risalgono all'anno 2008.

Si precisa che il mercato fondiario risulta stratificato in base a diverse variabili e tra le più importanti vi sono: altimetria (pianura, collina, montagna), indirizzo produttivo, variabili sociali (superficie, tessitura del terreno, ubicazione, vincoli contrattuali), collegamenti infrastrutturali, consistenza complessiva, caratteristiche idrauliche ed agrarie, rispondenza della zona a particolari attività commerciali ed agricole, presenza di piantagioni arboree, loro età, essenze, sistemazione e ciclo produttivo.

Tutto ciò premesso per procedere alla valutazione è stato preliminarmente assunto un parametro fisico facilmente misurabile e strettamente correlato al valore e, nel nostro caso, è stato individuato l'Ettaro.

Dalle ricerche di mercato condotte è emerso che i valori pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate per la Regione Agraria n. 2 che ci riguarda sono molto più bassi rispetto ai valori forniti dagli operatori del settore.

Per tale motivo, avendo accertato che i valori reali si discostano parecchio dai V.A.M. riportati dall'Agenzia delle Entrate, la scrivente ritiene opportuno assumere come valori di riferimento quelli forniti dagli operatori del settore anche sulla scorta di Atti compravendita recenti stipulati in zona.

Si rileva che tutti i lotti di terreno oggetto di stima ricadono nella "Regione Agraria n. 2" denominata "Colline di Caltanissetta".

Tutto ciò premesso i valori reperiti per terreni aventi caratteristiche simili sono:

- Terreni con qualità Uliveto €/Ha 11.000
- Terreni con qualità Seminativo €/Ha 9.000

Anche nel caso dei fondi, per la loro disposizione, estensione ed accessibilità si ritiene conveniente la vendita in un unico lotto.

Il **valore di mercato** complessivo dei suddetti beni ammonta ad **€ 14.494,00**, come sotto determinato.

Lotto n.1 Fg. 162 part. 450

Valore unitario del fondo uliveto = €/Ha 11.000,00

Ha 00.40.60_{uliveto} X €/Ha 11.000 = **€ 4.466,00**

Lotto n.2 Fg. 162 part. 617

Valore unitario del fondo uliveto = €/Ha 11.000,00

Valore unitario del fondo seminativo = €/Ha 9.000,00

Ha 00.41.05_{uliveto} X €/Ha 11.000 = **€ 4.515,50**

Ha 00.04.26_{seminativo} X €/Ha 9.000 = **€ 383,40**

€ 4.898,90

Lotto n.3 Fg. 162 part. 621

Valore unitario del fondo uliveto = €/Ha 11.000,00

Ha 00.07.32_{uliveto} X €/Ha 11.000 = **€ 805,20**

Lotto n.4 Fg. 162 part. 622

Valore unitario del fondo seminativo = €/Ha 9.000,00

Ha 00.02.21_{uliveto} X €/Ha 9.000 = **€ 198,90**

Lotto n.5 Fg. 162 part. 87

Valore unitario del fondo uliveto = €/Ha 11.000,00

Ha 00.37.50_{uliveto} X €/Ha 11.000 = **€ 4.125,00**

In virtù dei conteggi di cui sopra il **valore complessivo dei due lotti** che costituiscono il compendio immobiliare è pari ad **€ 191.494,00** come specificato nella tabella che segue.

Valore complessivo dei beni oggetto di pignoramento immobiliare			
	Superficie commerciale	Quota in vendita	Valore di mercato
Lotto n. 1 Fabbricati	mq 373,20	1/1	€ 177.000,00
Lotto n. 2 Terreni	mq 13.294	1/1	€ 14.494,00
Valore di stima			€ 191.494,00

10. Stato di possesso

Da quanto accertato dalla scrivente allo stato attuale i beni oggetto di esecuzione risultano nel possesso del sig. ****Omissis**** nato a ****Omissis**** il ****Omissis**** ed ivi residente nella ****Omissis****, in forza del Contratto di comodato d'uso gratuito stipulato tra i signori ****Omissis**** e ****Omissis**** a ****Omissis**** il ****Omissis**** ed ivi registrato in data 14 maggio 2013 al n. 2090 vol.3 (cfr. allegato n. 21).

Più specificatamente, con il sopradetto contratto i comodanti assegnano al comodatario gli immobili di cui si discute affinché se ne serva gratuitamente per l'uso di azienda agrituristica e si obblighi a detenerne il possesso ad uso esclusivo e a non cederne il godimento a terzi.

La durata del comodato è di venti anni a decorrere dalla data di stipula prorogabile tacitamente.

Gli immobili non sono gravati da alcun vincolo di natura storico-artistica.

Trattandosi di immobili che non ricadono all'interno di un complesso condominiale non esiste un condominio costituito, pertanto, non vi sono oneri né debiti condominiali né tantomeno spese deliberate.

11. Formalità pregiudizievoli

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta aggiornate al 21/02/2024, sui beni di cui si discute gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Caltanissetta il 25/01/2007
Reg. gen. 1368 - Reg. part. 129
Importo: € 140.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70,00
Rogante: Notaio Salvatore Romano
Data: 23/01/2007
N° repertorio: 235650
N° raccolta: 24486
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Caltanissetta il 11/07/2007
Reg. gen. 11129 - Reg. part. 1939
Importo: € 140.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Notaio Salvatore Romano
Data: 11/07/2007
N° repertorio: 236359
N° raccolta: 24935
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del d.P.R. 602/73
Iscritto a ****Omissis**** il ****Omissis****
Reg. gen. 14050 - Reg. part. 3189
Importo: € 26.481,98
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 13.240,99

N° repertorio: 44153

N° raccolta: 2008

Note: Tale ipoteca grava sulla quota di 1/2 della piena proprietà dell'immobile censito al foglio 162 particella 602 sub 2

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caltanissetta il 03/06/2022

Reg. gen. 5979 - Reg. part. 5170

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Non risultano trascritti ulteriori atti successivi al Pignoramento.

Nel ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami la scrivente C.T.U. ritiene di aver evaso con la dovuta diligenza e meticolosità il mandato conferito e, pertanto, deposita la presente relazione che si compone di n. 48 pagine dattiloscritte e n. 23 allegati, sia presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Caltanissetta che a mezzo di deposito telematico, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Caltanissetta, li 08.03.2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Lucilla Cordaro