

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura R.G.46/2023

Giudice d.ssa Ester Rita Di Francesco

Premessa

Il sottoscritto Ing. Calogero Scarpulla con Studio in Caltanissetta, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n° 281, veniva nominato Esperto del procedimento esecutivo R.G. 46/2023. Dopo avere accettato l'incarico, lo scrivente veniva invitato dal Magistrato a rispondere ai quesiti riportati nel decreto di nomina del 04.09.2023.

Beni oggetto dell'esecuzione

Il sottoscritto, riportandosi alla descrizione del bene contenuto nell'atto di pignoramento immobiliare del 29.06.2023 del creditore precedente e alla sua trascrizione effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 25.07.2023 sotto i numeri 8359 R.G. e 6950 R.P., ha individuato il cespite sottoposto ad esecuzione forzata in danno di

L'appartamento posto al secondo piano è facente parte del fabbricato sito a San Cataldo con ingresso condominiale del civico 12 di Viale Indipendenza, ed è composto da tre vani, bagno e disimpegno, confinante con il Viale Indipendenza, con proprietà e con proprietà. Detto immobile è censito al Catasto Fabbricati di San Cataldo al foglio 53, part. 463 sub. 3, piano 2, cat. A/4, classe 4, vani 5, r.c. €. 135,57.

L'appartamento risulta intestato

1			Proprietà 3/8 in regime di comunione dei beni con
2			Proprietà 3/8 in regime di comunione dei beni con
3			Proprietà 2/8

Ricostruzione delle vicende traslative dell'immobile nel ventennio anteriore al pignoramento:

- A [REDACTED], la quota pari a 3/8 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno dell'immobile **San Cataldo foglio 53 particella 463 Sub 3** è pervenuta per atto di compravendita del 14.03.2011 Numero di repertorio 19766/8066 Notaio Mazzara Gaspare sede Mussomeli (CL) trascritto il 18/03/2011 nn. 3379/2714 da potere di [REDACTED]

- A [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], la quota pari a 2/24 di piena proprietà ciascuno dell'immobile **San Cataldo foglio 53 particella 463 Sub 3** era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] registrata il 25.06.2008 al numero di repertorio 41/318 Ufficio del Registro, trascritta il 08.04.2009 ai nn. 5455/3903 devoluta per legge.

Risulta trascritta in data 18.03.2011 ai nn. 3378/2713 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] nascente

da atto notaio Mazzara Gaspare sede Mussomeli (CL) del 14.03.2011.

A [REDACTED], la quota pari a 2/24 di piena proprietà ciascuno, a [REDACTED], la quota pari a 4/24 di piena proprietà, a [REDACTED]

[REDACTED], la quota pari a 1/24 di piena proprietà ciascuno dell'immobile **San Cataldo foglio 53 particella 463 Sub 3** era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED]

[REDACTED], deceduto il 16.10.2006 registrata il 25.06.2008 al numero di repertorio 40/318 Ufficio del Registro, trascritta il 08.04.2009 ai nn. 5454/3902 devoluta per legge

Risulta trascritta in data 18.03.2011 ai nn. 3377/2712 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED]

[REDACTED], da parte degli eredi sigg.ri [REDACTED]

nascente da atto Noataio Mazzara Gaspare sede Mussomeli (CL) del 14.03.2011

Nel Ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 3380/446 del 18.03.2011 Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario del 14.03.2011 numero di repertorio 19767/8067 Notaio Mazzara Gaspare sede Mussomeli (CL)

A favore di Banca di Credito Cooperativo G. Toniolo di San Cataldo (Caltanissetta) Società Cooperativa sede San Cataldo (CL) codice fiscale 00055510853 (domicilio ipotecario eletto San Cataldo (CL) Corso Vittorio Emanuele 171),

contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

capitale €. 50.000,00 Totale €. 100.000,00 Durata 15 anni

Grava su San Cataldo Foglio 53 Particella 463 sub 3

TRASCRIZIONE nn. 8359/6950 del 25.07.2023 nascente da verbale di pignoramento immobili del 29.06.2023 numero di repertorio 681 emesso da Uff. Giudiz. Corte d'Appello di Caltanissetta sede Caltanissetta.

A favore di BCC NPLS 2019 s.r.l. sede Conegliano (TV) codice fiscale 05033050260 (richiedente BCC NPL2019 s.r.l, Via Vittorio Alfieri Conegliano),

Contro

[REDACTED]

Grava su San Cataldo Foglio 53 Particella 463 sub 3

Il primo accesso, promosso dal custode dr. Roberto Giacalone, è avvenuto in data 20.01.2024 con la presenza dei coniugi esecutati che hanno dichiarato di occupare l'appartamento assieme ai loro due figli, ed ho eseguito un rilievo fotografico in tutti i vani al fine di evidenziare lo stato di manutenzione e conservazione.

In data 04.04.2024 ho eseguito un sopralluogo con la presenza dei coniugi esecutati al fine di rilevare le divisioni interne degli ambienti.

Descrizione dell'appartamento pignorato:

Il fabbricato, cui è parte l'appartamento in esame, ha i paramenti delle facciate in precarie condizioni con distacchi dell'intonaco, così anche l'intonaco interno del vano scala condominiale presenta lesioni ma che non interessano le parti strutturali (ved. Foto).

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a condensazione da 24 Kw. Le pareti sono intonacate con intonaco civile e tinteggiate con idropittura.

In alcune stanze si evidenziano sugli intonaci delle crepature con distacchi. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica in buono stato di conservazione, sanitari del bagno in vitreus-china, porte interne composte da pannello tamburato, serramenti esterni con profili di alluminio verniciati.

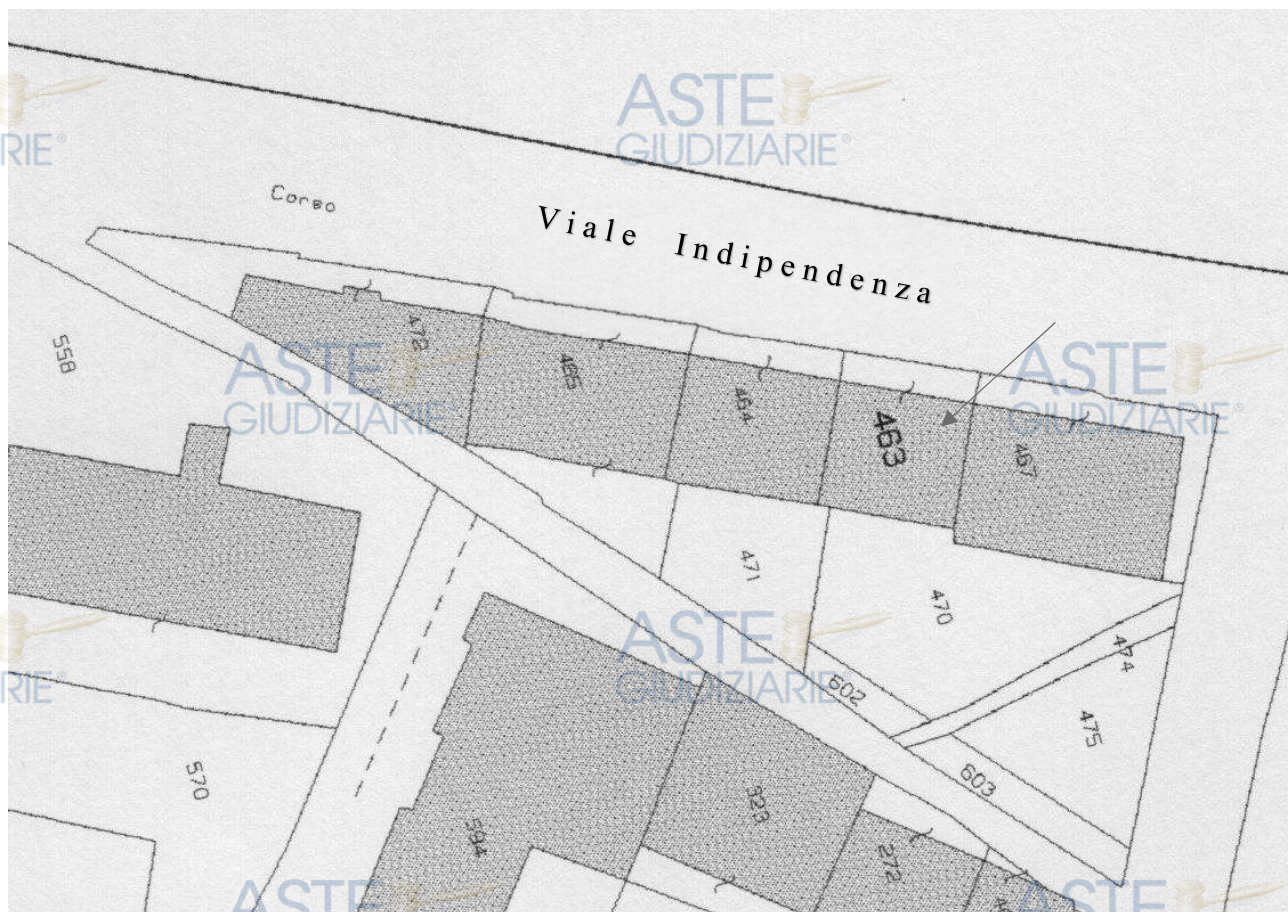


Figura 1 – Estratto del foglio di mappa con indicazione del fabbricato in cui è inserito il bene (particella 463 del foglio 53)



Figura 2 – Foto satellitare del fabbricato in cui è inserito il bene





Figura 3 – Fotografie del prospetto principale e posteriore del fabbricato





Cucina – soggiorno



Bagno





Disimpegno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Camera letto 1



Camera letto 2

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Camera letto 3



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

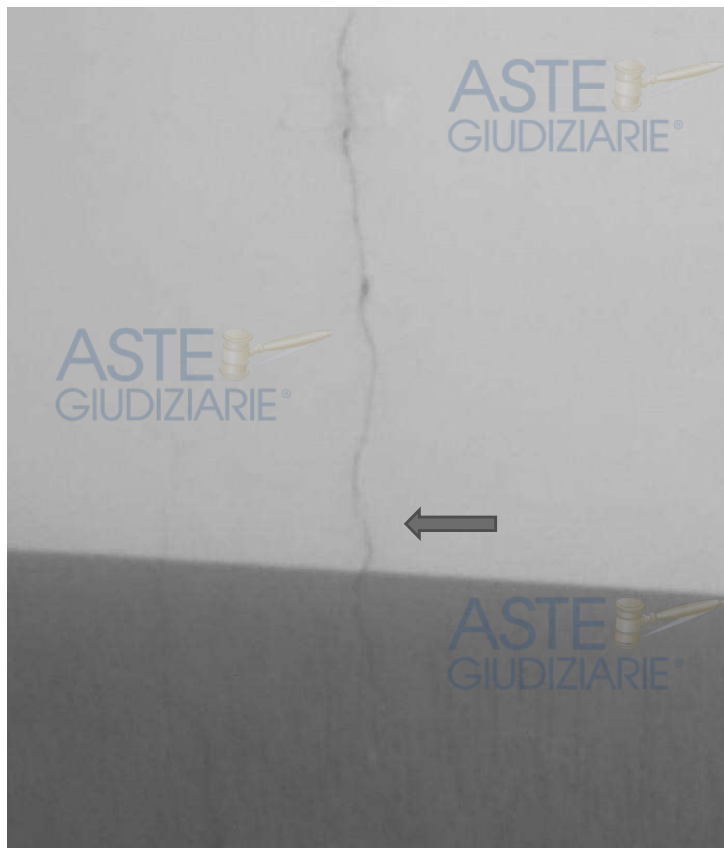
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Crepatura sull'intonaco del vano scala

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



Determinazione della consistenza del bene

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e in accordo con la planimetria redatta dallo scrivente (**all. 1**) è stato possibile determinare la consistenza complessiva dell'immobile:

Immobile	Destinazione	Sup. Lorda mq.	Coeff. di ragguaglio	Superf. mq.
Appartamento adibito ad abitazione di tipo popolare	Superficie Coperta	94.60	1	94.60
	Superficie scoperta balconi	17.20	0.3	5.13
Superficie commerciale vendibile				99.73

Verifica corrispondenza dati catastali

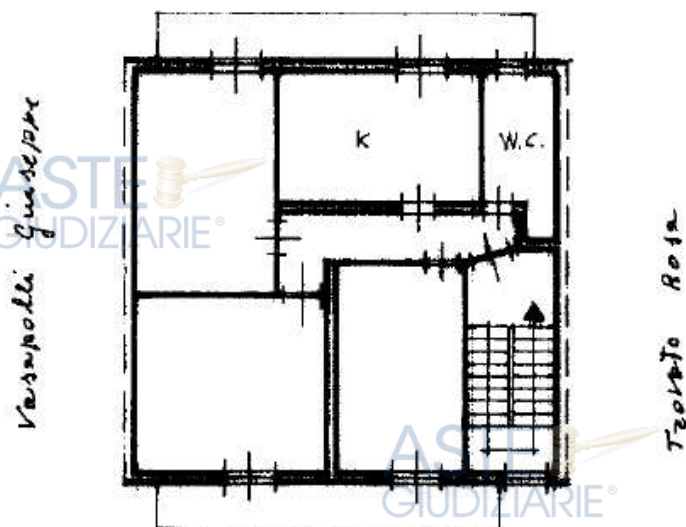
La planimetria catastale dell'immobile, relativamente alle divisioni interne, non corrispondeva allo stato di fatto e pertanto ho predisposto una CILA tardiva (**all. 2**) inoltrata al Comune di San Cataldo in data 16.09.2024 pratica 1827 allegando copia del bonifico di €. 1.000,00 (**all. 3**).

Successivamente in data 13.11.2024 ho inoltrato il DOCFA all'Agenzia Delle Entrate con la planimetria aggiornata dell'immobile pignorato (**all. 4**).

Si allega la visura storica per immobile aggiornata, relativo all'appartamento pignorato (**all. 7**)



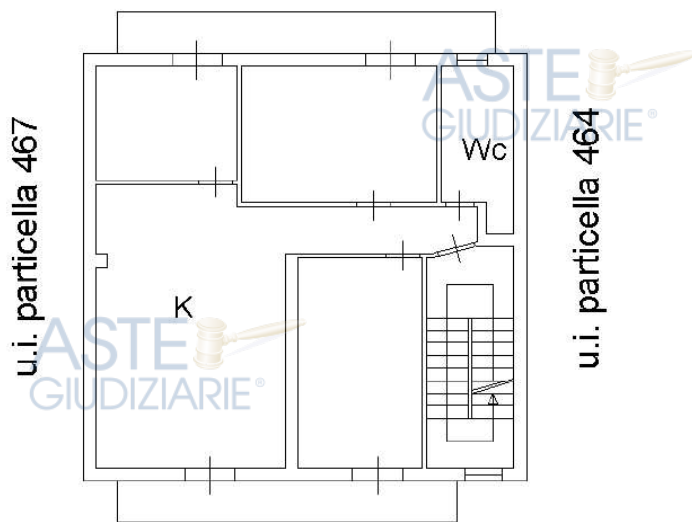
PLANIMETRIA ANTECEDENTE:



ASTE
GIUDIZIARIE®
PIANO SECONDO
H=3.00

V. le Indipendenza

PLANIMETRIA AGGIORNATA



VIALE INDIPENDENZA

P.2°
h= 3,00

Valutazione di mercato

Dagli accertamenti effettuati, risulta che il grado di appetibilità e commerciabilità dell'unità immobiliare in esame è discreta in relazione alla zona in cui è ubicata.

Dalle indagini esperite sulle quotazioni correnti del mercato immobiliare, è emerso che per appartamenti di tipo economico della stessa fattispecie di quello in esame e ubicati nella medesima via, i prezzi medi unitari di vendita sono:

a) Valore minimo €. 377

Valore massimo €. 434

(agenzia Immob. REquot.
immobiliare di San Cataldo)

b) Valore minimo €. 390

Valore massimo €. 580

(Osservatorio del mercato
immobiliare dell'Agenzia del
Territorio)

Sulla scorta delle quotazioni di mercato rilevate e considerate le caratteristiche generali dell'immobile, si ritiene opportuno adottare come prezzo di vendita un valore medio pari **430 €/mq.**

Il valore di mercato, riferito alla superficie commerciale vendibile ed al valore unitario individuato, è il seguente:

Immobile	Superficie commerciale vendibile mq.	P. unitario €/mq	Valore commerciale €.
Appartamento adibito ad abitazione di tipo economico al secondo piano in Viale Indipendenza 12 San Cataldo	100	430	43.000
Valore commerciale della piena proprietà			43.000

Adeguamenti e correzioni della stima

In sede di sopralluogo è emerso, però, che il cespite presenta alcune caratteristiche negative rispetto alle condizioni di normalità e ordinarietà che sono alla base della precedente valutazione:

Valori di riduzione del valore di mercato	Valore della riduzione €.
Lavori di ripristino degli intonaci esterni dei balconi e di alcune parti delle facciate e successivo strato di finitura	4.300
Oneri e costi per regolarizzazione edilizia urbanistica pratica SCA (abitabilità)	800
Certificazione energetica	400
Valore complessivo della riduzione del valore di stima	5.500

Valore complessivo del bene

Dalla stima sintetica e considerate le correzioni da apportare al valore di mercato, l'esperto ritiene di poter stabilire in maniera definitiva che il valore venale più congruo per il cespite in esame, nello stato di fatto in cui si trova e con le succitate spese a carico dell'acquirente è pari a **€. 37.500**



Regolarità edilizia –

Dalle indagini esperite presso il Comune di San Cataldo, tramite richiesta di accesso agli atti, è risultato che l'immobile è stato realizzato in assenza di concessione edilizia.

In data 13.01.2004 è stata rilasciata dal Comune la concessione edilizia in sanatoria (**all. 5**).

- L'immobile è privo di certificato di abitabilità, nel fascicolo non risulta alcuna richiesta della certificazione;
- L'immobile è conforme alle vigenti norme igienico-sanitari, e pertanto l'acquirente potrà inoltrare al Comune la richiesta della S.C.A.

Regolarità della certificazione energetica

E' stato accertato che l'immobile non risulta provvisto di certificazione energetica.

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda-sanitaria è stato realizzato a norma, ma manca il libretto dell'impianto.

L'esecutato si è impegnato a produrlo, ma a tutt'oggi non è pervenuto.

Lo scrivente ha comunque redatto una anteprima di APE (**all. n. 6**) dove risulta che l'immobile è in classe energetica "G" con un consumo di energia riferito all'unità di superficie utile di **217,75 Kwh/mq anno**



Allegati:

Allegato 1 – Planimetria dello stato attuale

Allegato 2 - CILA inoltrata al Comune di San Cataldo in data
16.09.2024 pratica 1827

Allegato 3 – Bonifico di €. 1000 per sanzione CILA

Allegato 4 - Procedura DOCFA inoltrata all'Agenzia Delle Entrate il
13.11.2024.

Allegato 5 - Concessione edilizia in sanatoria

Allegato 6 – Anteprima di APE

Allegato 7 – visura storica per immobile aggiornata.

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

Caltanissetta, 18 febbraio 2025

L'Esperto

Ing. Calogero Scarpulla



Firmato digitalmente da:
Scarpulla Calogero

Firmato il 19/02/2025 18:45

Seriale Certificato: 3902911

Valido dal 07/10/2024 al 07/10/2027

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA