

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE TITOLARE DOTT.SSA ROSSELLA VITTORINI



ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 54/2017 R.G.E.

promossa da

“UniCredit S.p.A.”.

contro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con provvedimento del 16/04/2018 il giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott.ssa Rossella Vittorini, ha nominato il sottoscritto dott. ing. Dario Di Bilio Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare promossa dalla “UniCredit S.p.A.” contro il Sig.

In data 02/05/2018 depositavo il giuramento di rito e prendevo nozione dei quesiti proposti dal giudice, i quali vengono nel seguito riportati:

- 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 Territorio, 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 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 un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

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 in 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 del luogo, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrente;

10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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, altri usi...) 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 attr. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso;

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; allegghi, 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 natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

17) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

18) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione, se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

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 affrancazione o riscatto;

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 ad esso collegate;

21) determini il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indichi espressamente e compiutamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero:

- a) dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it;
- b) specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia;
- c) indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate;



- d) 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 l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e delle eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché se vi siano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 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 se 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 dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
- 25) depositi il suo elaborato peritale almeno sette giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per il giorno 07/11/2018 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 rivelare 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) allegghi alla relazione una 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 - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

allegghi 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.

Accettato l'incarico, ho preso conoscenza degli atti ed ho proceduto a tutte le ricerche ed attività necessarie per rispondere ai quesiti propostimi.

Io sottoscritto quindi, dopo aver provveduto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno e PEC, ad invitare le parti a partecipare alle operazioni peritali, mi sono recato in data 19 giugno 2018 presso il luogo dell'appuntamento, ubicato a San Cataldo (CL), in via Giannone n. 9 ove insite il bene oggetto di stima.

In tale giorno ho potuto effettuare soltanto un rilievo fotografico dall'esterno del fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di stima, poiché non si è presentata nessuna delle parti ed in particolare l'esecutato sig. _____ tanto non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile.

Successivamente, il sottoscritto C.T.U., ha riconvocato le parti per il giorno 1 agosto 2018, nel tentativo di riuscire ad effettuare le attività di rilievo all'interno dell'immobile oggetto di stima. Anche in tale occasione, non si è presentata nessuna delle parti e pertanto non è stato possibile nuovamente accedere all'interno dell'immobile oggetto di stima.

Io sottoscritto, quindi, ho provveduto a comunicare al G.E. dott.ssa Rossella Vittorini l'oggettiva impossibilità a poter accedere all'interno dell'immobile oggetto di stima. A seguito di tale comunicazione, all'udienza del 7/11/2018, il G.E. ha ritenuto l'opportunità di procedere all'immediata nomina di un custode giudiziario, al fine di consentire l'accesso all'immobile e coadiuvarmi nelle operazioni di stima. A tal fine è stata nominata custode giudiziario, l'avv. Claudia Alletto.

Il custode giudiziario, in data 11/03/2019 ha effettuato l'accesso all'immobile, con l'ausilio di un fabbro che ha consentito di aprire la porta d'ingresso e sostituirne la serratura.

Successivamente quindi, in data 20/03/2019, previo avviso alle parti a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno e PEC, ho proseguito nelle operazioni di rilievo potendo accedere all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento, tramite le chiavi messe a disposizione dal custode giudiziario.



Preventivamente e successivamente alle operazioni di rilievo sono stati effettuate diverse ricerche e consultazioni presso l'Agazia del Territorio della provincia di Caltanissetta, presso l'Ufficio Tecnico e presso l'Ufficio anagrafe del Comune di San Cataldo, per reperire le informazioni e gli atti necessari.

In esecuzione dell'incarico conferitomi e sulla base degli accertamenti da me effettuati, ho redatto la presente relazione che nella fattispecie, per maggiore chiarezza ed ordine espositivo, segue la sequenza dei quesiti proposti:

1) verifichi, prima di ogni:

Dall'esame della documentazione agli atti, la stessa risulta completa di:

- a) *Certificazioni Notarili del 04 settembre 2017 e del 20 marzo 2018 (integrazione) attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;*
- b) *Estratto di mappa del 05/09/2017;*
- c) *Visura storica per immobile del 05/09/2017;*

2) verifichi, prima di ogni:

A seguito di consultazioni presso l'Agazia delle Entrate Ufficio Provinciale di Caltanissetta – Territorio Servizi Catastali, in data 11/03/2019 è stata acquisita la visura catastale attinente l'immobile oggetto di stima.

Dal confronto tra i dati identificativi degli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare e quelli indicati nell'atto di pignoramento trascritto, si è accertata la correttezza di questi ultimi e l'idoneità degli stessi ai fini della identificazione dell'immobile. Nello specifico i dati catastali risultano i seguenti:

- bene censito al Catasto Fabbricati del comune di San Cataldo (CL) al **foglio n. 52 particella n. 1468 sub. 6, categoria A/4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale: 77 m², rendita catastale € 81,34, indirizzo via Giannone n. 9, piano terzo.**

3) Consulto i registri immobiliari dell'Agazia del Territorio...

Dalla consultazione degli atti in possesso, si è rilevato che risultano iscritti e trascritti i seguenti atti a ritroso sino al primo titolo di provenienza, in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare:

- Atto di compravendita del **28/03/2007** rogato dal Notaio Giuseppa Palazzolo, trascritto il 30/03/2007 ai nn. 5556/4299, tra i sig.ri

ASTE GIUDIZIARIE.it

- _____ (CL) il _____ e _____ nata _____ (CL) il _____ venditori, e il sig. _____ nato a _____ il _____ ;

- Atto di Compravendita del **15/03/1971** rogato dal Notaio Filippo Seminatore, trascritto il 18/03/1971 ai nn. 5034/4350, tra il sig. _____ nato

- a _____ (L) _____ venditore e i sig.ri _____ nato a _____ (CL) il _____ ; e _____ ta a _____ (L) il _____ ;

Dalla consultazione degli atti in possesso, si è rilevato altresì che l'immobile in oggetto censito al catasto fabbricati del Comune di San Cataldo (CL) al foglio 52 part. 1468 sub 6, sito in via Giannone n. 9, deriva dalla soppressione dell'immobile censito alla part. 1468 sub. 4, avvenuta attraverso variazione catastale del 12/11/1998 n. C00585 1/1998.

4) Predisponga, sulla base...

Sulla base dei documenti in atti, si riporta l'elenco delle **iscrizioni e trascrizioni** pregiudizievoli:

➤ A favore e contro il debitore esecutato:

- 1) Iscrizione contro del 28/03/2007 – rogato dal Notaio Giuseppa Palazzolo di Caltanissetta iscritta il 30/03/2007 ai nn. 5557/735 – IPOTECA VOLONTARIA nascente da atto di mutuo, gravante sul cespite di cui alla presente procedura esecutiva;
- 2) Iscrizione contro del 22/04/20017 – trascrizione del 15/05/2017 ai nn.

ASTE GIUDIZIARIE.it



4721/4045, PIGNORAMENTO presso il Tribunale di Caltanissetta, in favore dell'UniCredit S.p.A. – Roma, gravante sulla piena proprietà dell'appartamento sito in San Cataldo (CL), in via Giannone n. 9 censito al foglio n. 52, part. n. 1468 sub. 6

5) Acquisisca:

Dalla consultazione dei documenti agli atti, si è potuto esaminare il foglio di mappa catastale in cui è ubicato il fabbricato oggetto di stima. E' stata inoltre acquisita la planimetria catastale con la distribuzione interna, allegata alla presente. Inoltre, dalla consultazione del vigente P.R.G. del comune di San Cataldo (CL) e del Piano Particolareggiato di Recupero afferente il centro urbano, si è riscontrato che il fabbricato oggetto di stima ricade in zona "A – Ex zona franosa";

6) Consulti:

A seguito di richiesta effettuata in data 03/05/2019 presso il Comune di San Cataldo (CL), Servizi Demografici, il sottoscritto ha acquisito l'estratto dell'atto di matrimonio contratto tra il sig. _____ e la sig. ra _____, avvenuto in data 07/08/2009 ed allegato alla presente. Dalla consultazione dello stesso non si sono rilevate annotazioni marginali.

7) Descriva,:

Il sottoscritto ha proceduto ad effettuare le operazioni di rilievo in data 19/06/2018, 01/08/2018 e 20/03/2019, previa comunicazione alle parti tramite raccomandata A.R. e P.E.C.

Il bene oggetto della presente stima consiste in un immobile sito a San Cataldo (CL) in via Giannone n. 9, situato al terzo ed ultimo piano di un edificio a quattro elevazioni fuori terra, compreso il piano terra.

L'edificio è ubicato all'interno del centro storico della città di San Cataldo (CL) e la sua posizione consente di raggiungere facilmente a piedi, tutti i luoghi principali della stessa in cui sono ubicati gli uffici pubblici, gli esercizi commerciali, gli istituti di credito, ecc., data

anche l'estrema vicinanza con il Corso Vittorio Emanuele, una delle più importanti e frequentate vie della città.

Sia le strutture portanti che le rifiniture esterne del fabbricato, si presentano in discreto stato di conservazione, in relazione al contesto urbano in cui è inserito, ove sono presenti fabbricati in stato di degrado e comunque non adeguatamente mantenuti.

Il prospetto si presenta in alcune porzioni non rifinito e privo dell'ultimo strato di intonaco.

L'accesso all'immobile avviene dal civico n. 9, tramite un portone in legno dal quale si perviene ad una scala interna condominiale, che si presenta in discreto stato di conservazione.

L'immobile, ubicato al piano terzo, presenta due prospetti che si affacciano rispettivamente su via Giannone e su via Amerigo Vespucci. Inoltre, dalla consultazione della planimetria catastale, l'immobile risulta confinante, verso l'interno dell'isolato, con proprietà di _____, con un pozzo luce ed il vano scala dello stesso fabbricato.

Internamente l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione ed in particolare le pareti risultano rifinite con intonaco multistrato di tipo tradizionale o carta da parati, i rivestimenti verticali sono realizzati con piastrelle in ceramica in buono stato di conservazione; i pavimenti sono in clinker ceramico, anch'essi in buono stato di manutenzione.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato, gli infissi esterni sono del tipo in alluminio preverniciato; anch'essi si presentano in buono stato di manutenzione. L'impianto elettrico è del tipo tradizionale mentre quello di riscaldamento è del tipo autonomo con corpi scaldanti in alluminio pressofuso; all'interno dell'abitazioni sono anche presenti due condizionatori di cui uno privo di unità esterna.

L'unità immobiliare è costituita da una stanza destinata a cucina-pranzo, con balcone che si affaccia sulla via Giannone, un bagno, una camera da letto matrimoniale con bagno in

ASTE
GIUDIZIARIE.it



camera, ed un'altra camera da letto singola. La superficie calpestabile complessiva risulta pari a circa 62,20 m², mentre la superficie lorda è pari a circa 77,00 m²; l'altezza utile risulta pari a circa 2,70 m.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8) Accerti

Dal confronto tra la descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento immobiliare e quella derivante a seguito del sopralluogo, si evince che vi è conformità. I dati indicati nell'atto di pignoramento consentono, inoltre, la chiara ed univoca identificazione del bene.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

9) Verifiche

Dal confronto tra la descrizione del cespite relativa al titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi si è riscontrato che non risultano esservi differenze; inoltre, non risultano presenti superfici che debordino su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate;

10) Segnali

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

11) Precisi...

Dalla verifica della documentazione prodotta, non risultano cessioni riguardanti porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

12) Proceda...

Vista la conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi non è necessario eseguire variazioni per l'aggiornamento catastale.

13) Indichi....

Secondo lo strumento urbanistico vigente e nello specifico il P.R.G. del Comune di San Cataldo (CL), ed il Piano Particolareggiato di Recupero afferente il centro urbano, si è riscontrato che il fabbricato oggetto di stima ricade in zona "A – Ex zona franosa";

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'immobile, secondo quanto rilevato in occasione del sopralluogo effettuato in data 20/03/2019, ha destinazione d'uso residenziale, in coerenza con quanto previsto nel P.R.G.

14) Indichi...

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione tecnica acquisita in data 03/05/2019 presso L'Ufficio Tecnico del Comune di San Cataldo (CL), si evince che per la realizzazione del terzo piano del fabbricato su cui insiste l'appartamento oggetto di stima, è stata rilasciata dal Comune di San Cataldo, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1622 in data 07/11/2003 alla _____, a San Cataldo il _____ C.F. _____, proprietario dell'immobile all'epoca della presentazione della domanda di C.E. in sanatoria.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria e lo stato dei luoghi, si rileva che non risultano esservi difformità, a meno della realizzazione di una tettoia lignea a copertura del balcone. Tale tettoia risulta essere realizzata con profilati metallici verticali ed un tavolato di copertura in legno.

La tettoia di cui sopra, in accordo con quanto previsto nel Piano Particolareggiato di Recupero vigente nel Comune di San Cataldo, riguardante i fabbricati ricadenti in zona "A – Ex zona franosa", non può essere urbanisticamente mantenuta. Per tale motivo sarà necessario effettuare la rimozione.

Tale intervento, tenendo conto dei costi ricorrenti di mercato, comprendenti le opere edili, le opere provvisoriale di sicurezza, i costi per il trasporto e conferimento in discarica, nonché i costi per la redazione della documentazione tecnica da trasmettere agli Uffici Competenti prima dell'inizio dell'attività, ammontano a circa € 800,00 oltre IVA ed accessori di legge.

15) Dica...

In base alla natura e caratteristica dell'immobile è possibile, nonché consigliabile, vendere il bene pignorato in un unico lotto;



16) Dica

L'immobile risulta integralmente soggetto a pignoramento. Per tale motivo non si rende necessaria alcuna operazione di formazione di altri lotti o frazionamenti;

17) Accerti....

In base a quanto constatato in fase di sopralluogo, ed in relazione alle problematiche inerenti l'accessibilità all'immobile, quest'ultimo risulta essere libero e disabitato;

18) Ove l'immobile....

Il proprietario risulta coniugato, (come da certificato di matrimonio) e l'immobile (come descritto anche al punto precedente) risulta essere libero;

19) Indichi...

L'immobile ricade all'interno della zona A – Ex zona franosa, del vigente Piano Particolareggiato di Recupero nella quale deve essere rispettato quanto previsto dalle Norme di Attuazione allegate al P.P.R.

20) Provveda....

Il sottoscritto ha redatto in data 10/05/2019 l'attestato di prestazione energetica (allegato alla presente), dal quale si evince che l'immobile appartiene alla classe energetica "G" con un indice di prestazione energetica pari a 231,38 kwh/m²anno.

21) Determini il valore dell'immobile procedendo...**21.1 Premessa**

La valutazione del valore di mercato del bene oggetto di stima sarà effettuata secondo i criteri e procedimenti basati sul metodo del raffronto, il quale si pone alla base dell'Estimo.

In particolare, per eseguire la stima dei beni su esposti si farà riferimento ai due seguenti metodi:

- procedimento analitico: per utilizzare questo metodo occorre conoscere il reddito che il bene può fornire, cioè il prezzo d'uso dell'immobile, il quale, opportunamente capitalizzato, consente di determinare il più probabile valore di mercato;



- procedimento sintetico comparativo: per l'applicazione di questo metodo occorre conoscere il prezzo di mercato riferito all'unità di bene (metro quadrato o vani, o volume per l'edificio), di beni che presentano analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche. A partire poi dalla consistenza del bene oggetto di stima, si potrà giungere al valore di mercato dello stesso.

La scelta di utilizzare uno o entrambi i metodi di stima, è legata alla possibilità di acquisire informazioni e dati quanto più attendibili su recenti valori di compravendita e/o di canoni di affitto di beni simili a quelli oggetto di stima, in relazione alla loro peculiarità ed alla dinamicità del mercato in cui si trovano

21.2 – Procedimento analitico

Da un'indagine di mercato svolta dal sottoscritto nella zona su cui insistono i beni in esame, da colloqui avuti con mediatori locali e dalle conoscenze personali dei prezzi di mercato, è emerso che, per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, aventi una superficie analoga, in condizioni di ordinario stato d'uso e manutenzione per la zona specifica, il canone mensile medio di mercato per libere contrattazioni è di € 160,00.

Il canone annuo lordo (R_l) comprensivo degli interessi, adottando un saggio annuo di interesse del 3.50%, risulta, dunque:

$$R_l = 160 \cdot (12 + 6,5 \cdot 0,035) = € 1.956,40$$

Detraendo le spese (S) gravanti sulla proprietà, stimate complessivamente pari al 15% del R_l , si ha quindi:

$$S = 1.956,40 \cdot 0,15 = € 293,46$$

Gli interessi (I) mediamente anticipati sulle dette spese sono:

$$I = 293,46 \cdot 0,035 \cdot 6/12 = € 5,14$$

Le spese totali (S_t) risultano, dunque:

$$S_t = S + I = € 293,46 + 5,14 = € 298,60$$



Il reddito netto annuo (R_n) ricavato è:

$$R_n = R_l - S_l = 1.956,46 - 298,60 = € 1.657,86$$

Per quanto riguarda il tasso di capitalizzazione si è assunto il valore corrispondente al saggio medio di fruttuosità (r) fornito da altri investimenti relativi ad immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto; esso è risultato pari al 4,00%.

Di conseguenza, il valore di capitalizzazione (V_a) dell'immobile è:

$$V_a = R_n / r = 1.657,86 / 0,04 = € 41.446,50$$

21.3 - Criterio di stima sintetico comparativo

Contestualmente all'indagine di mercato svolta al fine di determinare il canone di affitto medio visto al precedente paragrafo, è emerso che per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, in condizioni di ordinario stato d'uso e manutenzione per la zona specifica, il prezzo medio di mercato al metro quadrato utile, per libere contrattazioni di compravendita è di circa € 500,00.

Tale dato è confermato anche dalle quotazioni immobiliari che si evincono dalle banche dati OMI dell'Agenzia del Territorio aggiornate al II semestre 2018, consultate dal sottoscritto per le zona centrale di San Cataldo (CL): "corso V. Emanuele, piazze: degli Eroi e Risorgimento", che tengono conto: dell'accessibilità, dell'esposizione, appetibilità, della vicinanza con servizi, ect. Nella fattispecie, il bene oggetto di stima è ubicato in posizione più vicina a quella centrale in cui sono presenti Uffici Pubblici, attività commerciali, etc, pertanto i prezzi indicati (riportati nella tabella allegata), sono da considerare almeno nei valori massimi.

Tenendo conto quindi delle superfici rilevate, si ricava la superficie commerciale aggiungendo alla superficie lorda, 1/3 della superficie non residenziale (quali balconi, terrazze, etc.), quindi:

$$\text{Superficie lorda commerciale} = 77,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Superficie lorda commerciale balconi} = 1/3 \cdot 5,70 = 1,90 \text{ m}^2$$



Superficie lorda commerciale totale = 78,90 m²

$$V_s = 78,90 \cdot 500,00 = \mathbf{\text{€ } 39.450,00}$$



21.4 - Valore di mercato dell'immobile in condizioni ordinarie

Il valore di mercato dell'immobile in condizioni ordinarie viene quindi determinato dalla media tra i due valori ricavati precedentemente:

$$V_{or} = (V_a + V_s) / 2 = (41.446,50 + 39.450,00) / 2 = \mathbf{\text{€ } 40.448,25}$$



21.5 - Aggiunte e detrazioni

Considerato che il valore di mercato V_{or} così ricavato è riferito ad un bene in condizioni ordinarie, bisogna tenere conto di tutte quelle caratteristiche intrinseche che l'immobile oggetto di stima presenta in più o in meno rispetto all'ordinarietà.

Nella fattispecie si dovranno apportare delle aggiunte per tenere conto della presenza di rifiniture, all'interno dell'immobile, di buona qualità e fattura, frutto di un intervento di manutenzione, che sicuramente collocano il bene ad un livello superiore rispetto all'ordinarietà;



In particolare, come già riportato nella descrizione delle unità immobiliari, gli elementi maggiormente da evidenziare, sono: la presenza di rifiniture in buono stato di manutenzione quali pavimenti, rivestimenti interni, infissi, ecc;

Valutando tali caratteristiche significativamente migliorative rispetto all'ordinarietà della zona, tenendo conto della maggiore appetibilità che queste conferiscono al bene oggetto di stima, può ritenersi equo apportare un incremento di valore rispetto a quello ordinario prima ricavato, pari al 10%.

Il più probabile **valore di mercato** sarà quindi:

$$V_m = V_{or} \cdot 1,10 = 40.448,25 \cdot 1,10 = \mathbf{\text{€ } 44.493,08}$$



che può essere arrotondato a: **€ 44.500,00** (quarantaquattromilacinquecento/00).



La spesa da sostenere per la rimozione della tettoia di copertura del balcone, come riportato al punto n. 14, è pari complessivamente a circa € 800 oltre I.V.A. ed oneri accessori.

Alla luce di quanto sopra riportato, il **valore di mercato del lotto unico costituente l'immobile oggetto di pignoramento**, è dato dalla differenza tra il valore di stima dello stesso, pari ad € 44.500,00 e la spesa da sostenere per la rimozione della tettoia di copertura del balcone, pari complessivamente a circa € 800,00 oltre oneri previdenziali, pari a circa il 4% delle spese tecniche, e l'I.V.A. pari al 22%, pertanto si ha:

Valore stimato:	€ 44.500,00 –
Spese e competenze:	€ 800,00 –
Cassa previd. (4% di € 500,00 circa per spese tecniche):	€ 20,00 –
I.V.A. (22% di € 820,00)	€ 180,40 –
Valore di mercato del lotto unico =	€ 43.499,60

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
52	1468	6		A/4	3	3,5 vani	Totale: 77 m ²	€ 81,34

che può essere arrotondato a: **€ 43.500,00** (euro quarantatremilacinquecento/00)

22) Indichi....

L'immobile in oggetto, per quanto constatato in sede di sopralluogo, risulta privo della costituzione di un condominio;

23) Segnali

Non risultano in atto, contratti di locazione;

Avendo adempiuto al mandato conferitomi, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica.



ALLEGATI:

- All. 1) Documentazione fotografica;
- All. 2) Planimetria con rilievo;
- All. 3) Planimetria catastale;
- All. 4) Visura catastale ed estratto foglio di mappa catastale;
- All. 5) Estratto Atto di Matrimonio;
- All. 6) Stralcio del Piano Particolareggiato di Recupero;
- All. 7) Concessione Edilizia in Sanatoria del 07/11/2003 ed allegati elaborati grafici;
- All. 8) Copia Banca dati delle Quotazioni Immobiliari
- All. 9) Attestato di Prestazione Energetica e attestazione di trasmissione al Catasto Energetico Regione Sicilia;
- All. 10) Verbale di sopralluogo;

Caltanissetta, li 11/05/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

dott. ing. Dario Di Bilio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

