

TRIBUNALE CIVILE
DI
CALTANISSETTA

Giudice istruttore Dott.sa R. Vittorini

OGGETTO: Procedimento di espropriazione immobiliare

Promosso

CONTRO

Iscritta al n° 6/2016 REG. Es.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

➤ **Perizia di consulenza**

➤ **Specifica competenze**

Allegati:

➤ **Verbali di sopralluogo**

➤ **Fotografie**

➤ **Documentazione varia**

Caltanissetta lì, 5/10/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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



INGEGNERE NICOLA BELLO

VIA TRIGONA DELLA FLORESTA N.12 - 93100 CALTANISSETTA – email: bello.nicola69@gmail.com
CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D PARTITA IVA 01550260853

Tribunale Civile di Caltanissetta - Sezione Esecuzioni immobiliari

Causa civile:

Giudice Istruttore: Dott.sa Rossella Vittorini

Procedimento: n.° 6/2016 R.G.Es.

Oggetto: *Consulenza Tecnica d'Ufficio disposta dal Giudice Dott. Mariaconcetta Gennaro del TRIBUNALE DI CALTANISSETTA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI in relazione al procedimento promosso da* nei confronti dei Signori

Premessa:

Il sottoscritto, Dott. Ing. Nicola Antonio Bello, nominato dall'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione Dott.sa *Mariaconcetta Gennaro*, con provvedimento del 24/02/2017, C.T.U. nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 6/2016 R.G.Es., promossa dalla
nei confronti dei Signori

All'udienza del 22/3/2017 assumevo l'incarico sottoscrivendo il “*Verbale di conferimento incarico di stima*” nel contesto del quale sono contenuti i quesiti posti dalla S.V.

Acquisivo altresì copia dell'atto di pignoramento e della certificazione notarile.

Effettuati gli studi della documentazione agli atti, accedevo in data 2/5/2017 presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta per acquisire documentazione utile allo svolgimento del mandato.

Il giorno 8/05/2017 accedevo presso gli Uffici della Direzione Urbanistica di San Cataldo ove, all'esito degli accertamenti acquisivo gli atti utili per i successivi riscontri durante le operazioni peritali.

Lo stesso giorno accedevo presso la Direzione Servizi Demografici e Stato Civile del Comune di San Cataldo, ove acquisivo l'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio dei debitori ed i relativi certificati di residenza.

In data 22/5/2017, acquisivo certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di San Cataldo in merito ai beni oggetti del procedimento identificati al NCEU al foglio 52 particella n. 1578.



Procedimento n° 6/2016 R.G.Es.

pag. 1



INGEGNERE NICOLA BELLO

VIA TRIGONA DELLA FLORESTA N.12 - 93100 CALTANISSETTA – email: bello.nicola69@gmail.com
CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D PARTITA IVA 01550260853

In data 25/05/2017 inoltravo, tramite PEC e A.R. n. 12948548703-7, le comunicazioni per dare inizio alle operazioni peritali alle parti in causa, pertanto, le operazioni di sopralluogo dovevano avere inizio come stabilito il 10/6/2017 alle ore 9.00.

All'appuntamento fissato dal CTU non si è presentato nessuno e lo scrivente non ha potuto ispezionare i luoghi oggetti di pignoramento. Lo scrivente, visionando dall'esterno il fabbricato, ha avuto l'impressione di un immobile disabitato quindi ha preceduto ad effettuare delle sommarie indagini con dei vicini di casa.

Ha rilevato dalla signora _____, che i rispettivi vicini non li ha mai visti, le sue parole sono state: *“io abito qui da sei anni e nella proprietà vicina non ho mai visto nessuno”* (vedasi verbale di sopralluogo, allegato n. 1).

Alla luce di quanto esposto e nell'interesse della procedura, il CTU in data 30/06/2017 ha richiesto la nomina di un custode che permetta l'accesso ai luoghi al fine di espletare il proprio mandato.

Il 4/10/2017, la SVI ha nominato custode giudiziario l'avv. Salvatore Mancuso e lo scrivente, da incontri “de visu” con il Custode si è informato della Sua immissione nel possesso del compendio immobiliare pignorato.

Il 4/12/2017, il sottoscritto non avendo avuto nuove dal Custode, tramite pec ha richiesto conferma sull'eventuale immissione dello stesso.

Il 6/12/2017, il Custode mi ha comunicato di essere ancora in attesa del pagamento dell'acconto per procedere all'immissione del compendio immobiliare pignorato.

Il 9/01/2018, la S.V.I. ha disposto proroga sino al 9 Aprile 2018 per la comunicazione della perizia alle parti e sino al 27 aprile 2018 per il deposito della relazione di stima.

Il 25/03/2018, il sottoscritto non avendo avuto nuove dal Custode, ha richiesto tramite pec conferma sull'eventuale immissione del Custode per iniziare le operazioni peritali.

Il 27/03/2018, il Custode mi ha comunicato di essere ancora in attesa del pagamento dell'acconto per procedere all'immissione del compendio immobiliare pignorato.

L'8/05/2018, la S.V.I. ha disposto proroga sino al 9 Luglio 2018 per la comunicazione della perizia alle parti.

Il 12/06/2018, il sottoscritto non avendo avuto nuove dal Custode, ha richiesto tramite pec conferma sull'eventuale immissione del Custode per iniziare le operazioni peritali;



INGEGNERE NICOLA BELLO

VIA TRIGONA DELLA FLORESTA N.12 - 93100 CALTANISSETTA – email: bello.nicola69@gmail.com
CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D PARTITA IVA 01550260853

Il 13/06/2018, il Custode mi ha comunicato di aver rintracciato l'esecutato, il quale si è reso disponibile a far visionare l'immobile pignorato.

Per il verificarsi di tali eventi, lo scrivente C.T.U. si è trovato nell'impossibilità di depositare entro il termine concesso la propria relazione ed ha richiesto ed ottenuto la proroga di giorni 90 (per la comunicazione della perizia alle parti) quindi sino al 7 ottobre 2018 ed il termine di gg. 23 (dalla trasmissione alle parti) per il relativo deposito peritale quindi entro il 30 ottobre 2018.

Il 18/06/2018, il sottoscritto tramite pec, ha convocato le parti per il 7/07/2018 per iniziare le operazioni peritali

Effettuavo il sopralluogo presso l'edificio condominiale con accesso in Via Trappeti n. 17 al piano terra, ubicazione dell'appartamento oggetto di stima ove non risultano attualmente residenti i debitori. Accertavo quindi l'effettiva ubicazione del bene attualmente disabitato.

Provvedevo pertanto a stilare relativo verbale (verbale di sopralluogo – allegato n.2).

Con il pieno apporto collaborativo del debitore effettuavo i necessari rilievi grafici dei tre piani (**planimetrie attuali immobili** – allegato n. 3) e fotografici (rilievo fotografico – allegato n. 4)

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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento n° 6/2016 R.G.Es.

pag. 3



INGEGNERE NICOLA BELLO

VIA TRIGONA DELLA FLORESTA N.12 - 93100 CALTANISSETTA – email: bello.nicola69@gmail.com
 CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D PARTITA IVA 01550260853

PARTE PRIMA: Risultanze dell'esame dell'atto di pignoramento e della certificazione notarile.

A. DESCRIZIONE DEI BENI ESEGUITA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento (vedasi allegato n. 5) del 21/01/2016 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Caltanissetta trascritto il 16/02/2016 ai nn.ri. 1230/1024, a favore della _____ contro i signori _____

ed ivi residente in via San Luigi Gonzaga n. 3, così descrive l'immobile oggetto di procedura:

- ✓ *“L'immobile di proprietà dei coniugi _____, per la quota di ½ pro-indiviso ciascuno e nell'intero insieme;
 La piena proprietà del fabbricato sito in San Cataldo con ingresso dai civici 15 e 17 dalla via Trappeti, censito al NCEU al foglio 52, particella 1578, piano T-1-2, categoria A/4, classe 1, vani 3,5, rendita catastale € 59,65.
 Immobile nella sua effettiva e reale consistenza, con più esatti confini e dati catastali, anche se qui non specificati e con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, tutto incluso e nulla escluso”.*

B. DESCRIZIONE DEI BENI ESEGUITA NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE

La certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. del Daniela Corsaro del 26/4/2016, così descrive gli immobili oggetto di procedura (vedasi allegato n.6):

Fabbricato sito in San Cataldo, Via Trappeti nn. 15 e 17, in catasto al foglio 52, particella 1578. Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta l'immobile alla data di trascrizione del pignoramento era di proprietà di:

. Detto immobile è pervenuto ai signori _____ in piena proprietà per atto di compravendita del 29/11/2011 in Notar Gaspare Mazzara, trascritto il giorno 1 dicembre 2011 ai nn.ri 1356/10806, da potere dei signori _____ nato a _____



Procedimento n° 6/2016 R.G.Es.

pag. 4



INGEGNERE NICOLA BELLO

VIA TRIGONA DELLA FLORESTA N.12 - 93100 CALTANISSETTA – email: bello.nicola69@gmail.com
 CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D PARTITA IVA 01550260853

San Cataldo il _____, nato a San Cataldo il giorno _____
 _____, nato a San Cataldo il _____
 Ai signori _____ era pervenuto in dipendenza

della successione della madre

deceduta il _____, denuncia n-ro 997, vol.9990, Ufficio Registro di Caltanissetta, trascritta il 9 agosto 2011 ai nn.ri 9419/7448. In dipendenza dell'atto del 29 novembre 2011 in Notar Gaspare Mazzara (sopra citato) i signori

hanno accettato tacitamente l'eredità della madre; accettazione di eredità trascritta il giorno 1 dicembre 2011 ai nn.ri 13595/10805. Alla signora _____ era pervenuto per titoli anteriori al ventennio legale.

Risulta censito: Catasto Fabbricati del Comune di San Cataldo, foglio 52, particella 1578, via Trappeti n. 17, piano T-1-2, categoria A/4, classe 1, vani 3,5, superficie catastale totale mq. 91, totale escluse aree scoperte mq. 88, R.C. € 59,65. In ditta: _____, nato a San

Cataldo il _____, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con _____, nata a San Cataldo il _____, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con _____

Esistono nel ventennio anteriormente alla trascrizione del pignoramento del 22/01/2016, trascritto il 16/02/2016 ai nn.ri 1230/1024 (appresso citato) le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- 1) Ipoteca volontaria nascente dal mutuo del 29/11/2011 in Notar Gaspare Mazzara, iscritta il giorno 1/12/2011 ai nn.ri 13597/1741, per € 76.608,00 (sorte capitale € 51.072,00), a favore _____ – Roma, contro i signori

(l'ipoteca grava sulla piena proprietà del fabbricato in San Cataldo, Via Trappeti nn.ri 15/17, riportato in catasto al foglio 52, particella 1578).

- 2) Pignoramento del 22/1/2016, Tribunale di Caltanissetta, trascritta il 16/02/2016 ai nn.ri 1230/1024, a favore della

contro i signori

nato a San Cataldo il

e

, nata a San Cataldo il

c.f.

, (il pignoramento grava sulla piena proprietà del fabbricato in San Cataldo, Via Trappeti nn.ri 15 e 17, riportato in catasto al foglio 52, particella 1578).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento n° 6/2016 R.G.Es.

pag. 5

INGEGNERE NICOLA BELLO

VIA TRIGONA DELLA FLORESTA N.12 - 93100 CALTANISSETTA – email: bello.nicola69@gmail.com
 CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D PARTITA IVA 01550260853

PARTE SECONDA: Elencazione quesiti e relative risposte

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) -, mediante l'esame della documentazione in atti.
- 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento, trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **consulti** i registri immobiliari dell'Agenzia del Territori, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente della relativa richiesta;
- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) **descriva previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e



INGEGNERE NICOLA BELLO

VIA TRIGONA DELLA FLORESTA N.12 - 93100 CALTANISSETTA – email: bello.nicola69@gmail.com
 CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D PARTITA IVA 01550260853

millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

8) ***accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

9) ***verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla sua esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrente;*

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

11) ***precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;*

12) ***proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*



INGEGNERE NICOLA BELLO

VIA TRIGONA DELLA FLORESTA N.12 - 93100 CALTANISSETTA – email: bello.nicola69@gmail.com
 CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D PARTITA IVA 01550260853

tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

13) indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicante il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso;

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 muratura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. c 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 evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 Marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del



INGEGNERE NICOLA BELLO

VIA TRIGONA DELLA FLORESTA N.12 - 93100 CALTANISSETTA – email: bello.nicola69@gmail.com
 CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D PARTITA IVA 01550260853

pignoramento)indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

19) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censo, livello o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancamento o riscatto;

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

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

Indichi espressamente e compiutamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astejudiziarie.it; specifichi atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le



INGEGNERE NICOLA BELLO

VIA TRIGONA DELLA FLORESTA N.12 - 93100 CALTANISSETTA – email: bello.nicola69@gmail.com
 CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D PARTITA IVA 01550260853

opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

22) indichi importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e delle spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché se vi siano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

23) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

24) invii, a mezzo di posta ordinaria, telefax o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire all'esperto note contenenti osservazioni al suo elaborato;

25) depositi il suo elaborato peritale **sette giorni** prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per il giorno 12/10/2016 per l'emissione dell'ordinanza di vendita;

26) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.

27) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;



INGEGNERE NICOLA BELLO

VIA TRIGONA DELLA FLORESTA N.12 - 93100 CALTANISSETTA – email: bello.nicola69@gmail.com
 CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D PARTITA IVA 01550260853

28) *allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto(anche questi ultimi documenti in doppia versione e/0 planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);*

29) *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.*

Risposte ai quesiti

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

Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge 302/1998 del notaio Daniela Corsaro presente nel fascicolo di procedura e riportato al punto B di pagina quattro della presente relazione.

I giorni 2/5/2018 E 4/5/2018 mi sono recato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari ed ivi ho potuto verificare la completezza e l'esattezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma c.p.c.

L'immobile è pervenuto ai signori _____ e _____ a in piena proprietà per atto di compravendita del 29/11/2011 in Notar Gaspare Mazzara (vedasi allegato n. 7), trascritto il giorno 1 dicembre 2011 ai nn.ri 1356/10806, da potere dei signori _____

INGEGNERE NICOLA BELLO

VIA TRIGONA DELLA FLORESTA N.12 - 93100 CALTANISSETTA – email: bello.nicola69@gmail.com
 CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D PARTITA IVA 01550260853

, nato a San Cataldo il _____, nato a San Cataldo il giorno _____
 e nato a San Cataldo il _____

Ai signori _____, dipendenza
 della successione della madre _____, nata a San Cataldo il _____
 deceduta il _____, denuncia n-ro 997, vol.9990, Ufficio Registro di Caltanissetta,
 trascritta il 9 agosto 2011 ai nn.ri 9419/7448.

In dipendenza dell'atto del 29 novembre 2011 in Notar Gaspare Mazzara (sopra citato) i
 signori _____ hanno accettato tacitamente
 l'eredità della madre; accettazione di eredità trascritta il giorno 1 dicembre 2011 ai nn.ri
 13595/10805.

Alla signora _____ era pervenuto per titoli anteriori al ventennio legale.

2) Il 2/5/2017 mi sono recato presso l'Ufficio del Catasto per accertare gli attuali dati
 identificativi dell'immobile.

**L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Cataldo, foglio 52,
 particella 1578**, via Trappeti n. 17, piano T-1-2, categoria A/4, classe 1, vani 3,5, superficie
 catastale totale mq. 91, totale escluse aree scoperte mq. 88, R.C. € 59,65 in testa alla ditta
 _____ nato a San Cataldo il _____, proprietà per ½ in regime di
 comunione dei beni con _____, nata a San Cataldo il _____, proprietà per ½ in
 regime di comunione dei beni con _____
 Richiedevo altresì estratto di mappa, visura storica - normale e planimetria catastale (vedasi
 allegato n. 8) dalle quali *si può attestare la correttezza dei dati indicati nell'atto di
 pignoramento*, la congruità con la planimetria catastale e l'idoneità degli stessi ai fini della
 esatta identificazione.

3.4.5) Il giorno 2/5/2017 mi recavo presso l'ufficio dei registri immobiliari dell'agenzia del
 Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari ed effettuavo ispezione ipotecaria in testa alle
 ditte _____ e _____ con le seguenti risultanze (vedasi allegato n. 9):

- I. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/12/2011 Registro Generale 13596, Registro Particolare 10806.
- II. ISCRIZIONE CONTRO dell'1/12/2011 Registro Generale 13597, Registro Particolare 1741. .
- III. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/02/2016 Registro Generale 1230, Registro Particolare 1024.

In dettaglio per come espresso anche nella certificazione notarile:



INGEGNERE NICOLA BELLO

VIA TRIGONA DELLA FLORESTA N.12 - 93100 CALTANISSETTA – email: bello.nicola69@gmail.com
 CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D PARTITA IVA 01550260853

Esistono nel ventennio anteriormente alla trascrizione del pignoramento del 22/01/2016, trascritto il 16/02/2016 ai nn.ri 1230/1024 (appresso citato) le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- 1) Ipoteca volontaria nascente dal mutuo del 29/11/2011 in Notar Gaspare Mazzara, iscritta il giorno 1/12/2011 ai nn.ri 13597/1741, per € 76.608,00 (sorte capitale € 51.072,00), a favore _____ – Roma, contro i signori _____ e _____ (l'ipoteca grava sulla piena proprietà del fabbricato in San Cataldo, Via Trappeti nn.ri 15/17, riportato in catasto al foglio 52, particella 1578).

Pignoramento del 22/1/2016, Tribunale di Caltanissetta, trascritto il 16/02/2016 ai nn.ri 1230/1024, a favore _____ –

Verona, contro i signori _____ nato a San Cataldo il _____
 e _____ nata a San Cataldo il _____ .f. _____
 , (il pignoramento grava sulla piena proprietà del fabbricato in San Cataldo, Via Trappeti nn.ri 15 e 17, riportato in catasto al foglio 52, particella 1578).

L'immobile è pervenuto ai signori _____ e _____ in piena proprietà per atto di compravendita del 29/11/2011 in Notar Gaspare Mazzara, trascritto il giorno 1 dicembre 2011 ai nn.ri 1356/10806, come da allegato n. 7 richiesto dallo scrivente al notaio che ha eseguito il rogito.

L'immobile oggetto di pignoramento quindi non ha subito ne passaggi di proprietà ne frazionamenti o variazioni catastali.

Durante la mia ispezione all'ufficio del catasto ho provveduto a richiedere l'estratto di mappa che identifica l'immobile de quo, la particella di terreno su cui insiste il fabbricato è la 1578 del foglio 52, come meglio descritto al quesito 2 pagina 12 della presente relazione (vedasi estratto di mappa allegato n. 8).

6.7.8) Dalle certificazioni dell'otto e del 9 Maggio 2017 rilasciate dall'ufficio anagrafe e dall'ufficio di stato civile del Comune di San Cataldo, è scaturito che la signora _____ è nata a San Cataldo il _____ ed ivi residente in via San L. Gonsaga n. 3 (vedasi allegati n. 10).

Ha contratto matrimonio con _____ a San Cataldo) il 28/8/2001 con atto n. 8 Parte I Serie – Ufficio 1 (vedasi allegati n. 10) e quest'ultimo risulta residente in San Cataldo con abitazione in via Trappeti n. 17 (vedasi allegato n. 10).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento n° 6/2016 R.G.Es.

pag. 13



INGEGNERE NICOLA BELLO

VIA TRIGONA DELLA FLORESTA N.12 - 93100 CALTANISSETTA – email: bello.nicola69@gmail.com
CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D PARTITA IVA 01550260853

Dalla certificazione dell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio dell'otto maggio 2017 rilasciata dall'ufficio Servizi Demografici del Comune di San Cataldo risulta un'annotazione che con provvedimento del Tribunale di Caltanissetta in data 6/03/2015 n. 184/2015 è stata pronunciata la separazione personale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto (vedasi allegato n. 10).

Dal sopralluogo effettuato il 7/7/2018 si è verificato che l'accesso condominiale all'unità immobiliare ove gli ex coniugi non risiedono più (almeno insieme) avviene dal portone di cui al civico n° 17 di via IV Trappeti (allegato n.4 - foto n. 1 e 2) in San Cataldo quindi **il bene può dichiararsi congruente con la descrizione ed identificazione effettuata nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile.**

L'unità immobiliare si estende su tre piani con una forma pressoché trapezoidale.

La sua struttura è in muratura di blocco di cemento allo scopo di alleggerire il peso dei muri portanti sottostanti essendo quest'ultimi datati nel tempo e realizzati in muratura.

L'abitazione è accessibile dall'androne della scala e si sviluppa su tre piani che molto probabilmente saranno destinati rispettivamente: soggiorno al piano terra, cucina al piano primo e camera al piano secondo per una superficie utile complessiva pari a mq **78,00**.

Dal sopralluogo effettuato si riscontrano piccoli lavori di ristrutturazione, al piano secondo è stato realizzato un piccolo tramezzo per creare un ripostiglio, è rimasto inalterato il piano primo (rispetto alle planimetrie catastali) ed al piano terra è stato ampliato il bagno riducendo il vano di piano terra (vedasi allegato n. 3 e foto n. 9 – 10 del rilievo fotografico all'allegato n. 4).

Piano primo e secondo risultano tinteggiati da poco, a breve anche il piano terra e la scala saranno tinteggiati dando all'immobile una gradevole miglioria estetica (vedasi allegato n. 4 foto n. 8),

Naturalmente non è stata alterata l'originaria superficie per il quale l'immobile risulta normalmente censito.

I vani al piano primo e secondo si affacciano tramite balcone (mq. 4,50) sulla via Trappeti mentre il vano al piano terra è illuminato da due finestre.

Il prospetto in alcune sue parti comincia a sentire il peso degli anni specialmente le solette dei balconi (vedasi allegato n. 4 foto n. 5).

La superficie calpestabile complessiva è pari a mq 78,00.



Procedimento n° 6/2016 R.G.Es.

pag. 14



INGEGNERE NICOLA BELLO

VIA TRIGONA DELLA FLORESTA N.12 - 93100 CALTANISSETTA – email: bello.nicola69@gmail.com
 CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D PARTITA IVA 01550260853

L'appartamento è regolarmente censito al N.C.E.U. al foglio 52, particella 1578.

Il livello di finitura e lo stato d'uso del complesso edilizio e dell'unità immobiliare oggetto di accertamento possono definirsi particolarmente buone all'interno specie a seguito dell'attuale ristrutturazione (vedasi allegato n. 4, foto n. 11-12-13-16), discrete relativamente al prospetto (vedasi allegato n. 4, foto n. 1 – 2 – 5).

Il complesso edilizio, di tipologia tripiano è stato realizzato in muratura ordinaria, con pietrame calcareo aventi piani di posa regolari a piano terra e piano primo, mentre a secondo piano con blocchetti di cemento vibrocompresso ed autoportanti.

La copertura è leggermente inclinata, il sottotetto è utilizzabile soltanto per lavori di manutenzione della copertura ed accessibile dalla scala collocata al piano secondo all'interno del bagno a servizio della camera da letto (vedasi allegato n. 4, foto n. 20 -21).

L'unità immobiliare, dotata di impianto di riscaldamento autonomo (da collocare ancora radiatori e caldaia, vedasi allegato n. 4 foto n. 6) e di infissi in pvc plastificato, è interamente pavimentata in gres porcellanato smaltato, le pareti sono intonacate in gesso scagliola e sovrastante idropittura, (tranne al momento il vano al piano terra, ancora in fase di rifinitura) i servizi igienici, rivestiti in ceramica, risultano in ottime condizioni, così come la cucina, quest'ultima ampia e molto ben illuminata al piano primo (vedasi allegato n. 4 foto n. 11 – 12 – 13 - 14).

La dotazione impiantistica, elettrica ed idrica, risulta in fase di adeguamento alle odierne esigenze abitative ed all'attuale normativa tecnica.

L'ubicazione del complesso edilizio è nel centro del paese.

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

9.10.11) Dalle verifiche effettuate all'Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare attraverso atto di compravendita 29/11/2011 rogato dal notaio Gaspare Mazzara (allegato n. 7) e all'Agenzia del Territorio si attesta che c'è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dai dati di cui alla planimetria catastale.

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

12.13) L'immobile, ad uso abitativo, così come previsto dalla destinazione d'uso della concessione edilizia in sanatoria rilasciata il 4/10/1995 (vedasi allegato n. 11), è



INGEGNERE NICOLA BELLO

VIA TRIGONA DELLA FLORESTA N.12 - 93100 CALTANISSETTA – email: bello.nicola69@gmail.com
 CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D PARTITA IVA 01550260853

regolarmente censito come esposto in dettaglio al quesito 2 pag. 12 (vedasi allegato n. 8), le piccole modifiche di tramezzature realizzate al piano terra e secondo variano solo la distribuzione dell'ambiente non l'identificazione catastale in termini di difformità quindi non si procede alla variazione per la quale comunque necessita autorizzazione del G.I..

14) La costruzione oggetto di pignoramento è un edificio di antichissima realizzazione ricadente nella vigente Variante Generale del P.R.G. del Comune di San Cataldo nella zona omogenea "A2" - Saturazione Edilizia privata, come da certificato di destinazione richiesto dallo scrivente il 5.5.2017 (vedasi allegato n. 12).

Dopo numerose e minuziose ricerche lo scrivente è riuscito ad accertare quanto segue:

L'immobile è stato acquistato nel 1958 dai coniugi (in regime di comunione legale dei beni) con atto del 05/01/1956, rogato dal notaio Giovanni Pignato di San Cataldo, repertorio n. 4261, registrato a Caltanissetta il 24/01/1956.

All'epoca il bene constava soltanto di un piano terra ed un piano primo.

Il 7.8.1958, la ditta sopra menzionata, con nulla osta per esecuzione dei lavori dal Comune di San Cataldo (vedasi allegato n. 14) realizzava la sopraelevazione del secondo piano composto da una camera più la scala di accesso sul preesistente edificio ed in data 4/10/1995 otteneva concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della L. 47/85 e 37/85 (vedasi allegato n. 11) regolarizzando dal punto di vista urbanistico l'immobile.

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

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

- Versamenti per il rilascio del certificato di abitabilità: € 50,00;
- Dichiarazione di conformità degli impianti;
- Dichiarazione di conformità-perizia giurata da un tecnico abilitato;
- Attestazione rilasciata da Caltaqua di attacco alla pubblica fognatura;
- Spese tecniche.

L'importo complessivo per il rilascio del certificato di abitabilità è pari ad € 1.000,00

INGEGNERE NICOLA BELLO

VIA TRIGONA DELLA FLORESTA N.12 - 93100 CALTANISSETTA – email: bello.nicola69@gmail.com
 CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D PARTITA IVA 01550260853

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

L'immobile è attualmente disabitato ma risulta residenza del Sig. (vedasi certificato di residenza, allegato n. 10), l'intero edificio oggetto di pignoramento non è mai stato oggetto di contratti di locazione essendo prima della separazione occupato dagli esecutati.

La gestione dell'immobile, essendo comunque un'unità immobiliare unifamiliare (singola) è priva di amministratore condominiale e di spese di gestione comuni.

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

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

L'edificio è privo di caldaia (vedasi foto n. 6 allegato n. 4), va certificato con l'impianto esistente. Ovviamente non essendo collegato, non è possibile fare la manutenzione, e questo secondo l'interpretazione della regione esenta (solo) dall'allegazione del libretto.

Premesso che produrre un certificato di prestazione energetica richiede la conoscenza e l'elaborazione di una notevole quantità di informazioni anche non facilmente reperibili per edifici esistenti, **lo scrivente ha provveduto a redigere attestato di prestazione energetica dell'appartamento** e gli eventuali interventi possibili per migliorare le prestazioni energetiche dell'immobile.

Al termine di una serie di considerazioni relative all'involucro edilizio, ai dati climatici, agli impianti di riscaldamento, climatizzazione estiva e produzione di acqua sanitaria si desume una valutazione energetica con il risultato del fabbisogno in KWh/anno di energia primaria per la climatizzazione invernale, estiva e acqua calda sanitaria ed il rapporto dello stesso con l'indice di prestazione energetica dell'edificio e suo valore limite.

Le superiori risultanze inferiscono nella certificazione energetica ai fini dell'accreditamento della "classe" dell'edificio, ovvero elemento sinteticamente connotante il livello prestazionale energetico dell'edificio immediatamente riconoscibile, operando una sintetica divisione in classi, in ragione del consumo, che vanno dalla Classe A+, relativa agli edifici con le migliori prestazioni energetiche, alla classe G, relativa alle peggiori prestazioni.



INGEGNERE NICOLA BELLO

VIA TRIGONA DELLA FLORESTA N.12 - 93100 CALTANISSETTA – email: bello.nicola69@gmail.com
 CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D PARTITA IVA 01550260853

Al fine di fornire informazioni dettagliate sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, caratterizzabile nel dettaglio, come detto, solo a seguito di accurate indagini e calcolazioni, lo scrivente ritiene che lo stesso, in ragione delle caratteristiche sintetiche rilevate e relative agli infissi, alle murature, agli intonaci, agli impianti ed al rapporto tra superficie esposta e volume, **è da collocarsi nella classe "G"** (allegato n.11 redazione APE).

Al fine di adeguarlo alle caratteristiche prestazionali oggi richieste per gli edifici di nuova costruzione, lo stesso dovrà essere interessato al trattamento delle pareti dell'interno con materiale a bassa trasmittanza.

Considerato che il costo di isolamento termico interno si aggira intorno ai 15 euro/mq e che la superficie delle pareti perimetrali interne è pari a circa 170 mq.

Il tutto comporterà di massima una spesa pari ad € 2.5500,00

Ne consegue un costo di massima di euro 2.550,00 ed una nuova attribuzione di classe energetica pari alla "E".

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

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

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

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

- **Appartamento: 350,00 – 450,00 €/mq**

Considerate le sopra descritte caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter collocare il valore di mercato unitario nella fascia media alta degli intervalli di valori rilevato, confortato dai rilevamenti dell'O.V.I. dell'Agenzia del Territorio con riferimento alla zona B3/Centrale, aggiornati al 2° semestre dell'anno 2017 si ha:



INGEGNERE NICOLA BELLO

VIA TRIGONA DELLA FLORESTA N.12 - 93100 CALTANISSETTA – email: bello.nicola69@gmail.com
 CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D PARTITA IVA 01550260853

- **Appartamento: 240,00 – 350,00 €/mq**

Per quanto attiene il parametro tecnico di riferimento, ovvero la superficie commerciale, la stessa è stimata in **mq 90,00**.

Essendo l'immobile quasi completamente ristrutturato (vedasi rilievo fotografico, allegato n. 4) e ricadendo nella **Variante** Generale del P.R.G. del Comune di San Cataldo nella zona omogenea ‘‘A2’’ (edilizia privata del centro storico) **il valore di mercato lo si assume pari ad 420,00 €/mq**

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

- $420,00 \text{ €/mq} \times 90,00 \text{ mq} = \text{€ } 37.800,00$

22.23) Sull'immobile non gravano spese condominiali non pagate negli ultimi anni e non sono state deliberate delle spese straordinarie o procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Sull'immobile, come già espresso precedentemente, non grava nessun contratto di locazione.

PARTE SECONDA: Conclusioni

Si risponde in sintesi come appresso riportato al mandato ricevuto-

Il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato di proprietà dei Signori
 e considerato lo stato di fatto in cui è stato rilevato al momento del sopralluogo effettuato risulta dal seguente prospetto riepilogativo:

Valutazione dell'immobile 37.800,000 € -

Spese per il rilascio dell'abitabilità 1.000,00 € -

Spese per adeguamento certificazione energetica 2.550,00 €

TOTALE 34.250,00 €

Valore finale di stima €: 34.250,00

INGEGNERE NICOLA BELLO

VIA TRIGONA DELLA FLORESTA N.12 - 93100 CALTANISSETTA – email: bello.nicola69@gmail.com
CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D PARTITA IVA 01550260853

PARTE QUARTA: Allegati

Il sottoscritto C.T.U., con quanto fin qui esposto, conclude la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio che si compone di 22 pagine dattiloscritte, n. 17 allegati e n. 22 fotografie, ritenendo di aver assolto il mandato ricevuto, avendo rispettato tutte le procedure del caso.

Lo scrivente, in data 4.10.2018 tramite a.r. (vedasi allegato n. 17) ha trasmesso alle parti il proprio elaborato peritale.

Rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, il sottoscritto CTU, ringraziando per la fiducia a lui accordata, consegna la presente in Cancelleria. Allega alla presente la documentazione eseguita e raccolta per l'espletamento dell'incarico, includendo:

- Allegato n° 1: Verbale di sopralluogo del 10/6/2017;
- Allegato n° 2: Verbale di sopralluogo del 7/7/2018;
- Allegato n° 3: Planimetria attuali immobile;
- Allegato n° 4: Rilievo fotografico;
- Allegato n° 5: Atto di pignoramento;
- Allegato n° 6: Certificazione Notarile;
- Allegato n° 7: Atto di compravendita del 29/11/2011;
- Allegato n° 8: Planimetria catastale – visura catastale – estratto di mappa;
- Allegato n° 9: Ispezioni ipotecarie;
- Allegato n°10: Certificato di residenza degli esecutati, estratto per riassunto del registro degli atti di nascita, estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, vicende anagrafiche e domiciliari;



INGEGNERE NICOLA BELLO

VIA TRIGONA DELLA FLORESTA N.12 - 93100 CALTANISSETTA – email: bello.nicola69@gmail.com
CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D PARTITA IVA 01550260853

- Allegato n° 11: Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di San Cataldo;
- Allegato n° 12: Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Allegato n° 13: Attestato di prestazione energetica (APE);
- Allegato n° 14: Nulla osta del Comune di San Cataldo del 7.8.1958;
- Allegato n°15: Comunicazione del caricamento dell'APE nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Sicilia.
- Allegato n°16: Ricevute spese sostenute e richiesta effettuata presso l'ufficio Comunale di San Cataldo;
- Allegato n° 17: Comunicazione Consulenza CTU agli esecutari

Caltanissetta,

**Con Osservanza
Ing. Nicola Antonio Bello**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento n° 6/2016 R.G.Es.

pag. 21



INGEGNERE NICOLA ANTONIO BELLO

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

CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D

PARTITA IVA 01550260853

All'Illustrissimo Giudice Istruttore
Dott.sa ROSSELLA VITTORINI

Il sottoscritto dott. Ing. NICOLA ANTONIO BELLO, nominato C.T.U. nella causa
n. 6/2016 R.G.ES.

nei confronti dei Signori _____, avendo
adempito all'incarico conferitogli, chiede alla S.V.I. di voler disporre la
liquidazione della seguente specifica relativa alle spese ed alle competenze.

Spese:

1. Cancelleria e fotocopie (n. 2 copie elaborati peritali inviati alle parti)	€	40,00
2. Per spese raccomandata (n. 3)	€	26,15
3. Per spese visure catastali	€	2,00
4. Richieste certificati ipotecari	€	76,00
5. Certificato ipotecario	€	70,00
6. Cert. Dest. Urbanistica	€	12,00
Sommano	€	226,15

Competenze:

La presente specifica è stata formulata alla luce della pubblicazione in Gazzetta
Ufficiale (G.U. 5 agosto 2002 n. 182) del previsto Decreto del Ministero di Giustizia
30 maggio 2002, recante: << adeguamento dei compensi spettanti ai periti,
consulenti tecnici, interpreti e traduttori per le operazioni eseguite su disposizione

INGEGNERE NICOLA ANTONIO BELLOVIA TRIGONA DELLA FLORESTA N. 12 - 93100 CALTANISSETTA – pec: nicolaantonio.bello@ingpec.eu

CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D

PARTITA IVA 01550260853

dell'autorità giudiziaria in materia civile e penale. Il Decreto ministeriale approvato a maggio 2002 è entrato in vigore il 20 agosto 2002.

 Verifica della regolarità urbanistica ed acquisizione dei dati delle pratiche edilizie (art. 12 comma 1)

€ 900,00

 Accertamento consistenza fisica e catastale del bene, compresa l'acquisizione delle planimetria catastale e delle visure ipotecarie (art. 12 comma2):

€ 600,00

 Accertamenti ipotecari presso Agenzia delle Entrate e acquisizione titolo di proprietà:

€ 500,00

 Rilievo plano altimetrico dell'immobile e realizzazione di n. 3 planimetrie: piano terra, piano primo, piano secondo (art. 12 comma 2);

€ 900,00

 Redazione del Certificato di Attestazione di Prestazione Energetica e comunicazione dello stesso al Portale Energia Sicilia per il caricamento nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Sicilia:

€ 250,00

 Richiesta e relativa acquisizione certificato destinazione urbanistica

€ 250,00



INGEGNERE NICOLA ANTONIO BELLOVIA TRIGONA DELLA FLORESTA N. 12 - 93100 CALTANISSETTA – pec: nicolaantonio.bello@ingpec.eu

CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D

PARTITA IVA 01550260853

 Valutazione degli immobili (art. 13)

In dettaglio:

importo contenzioso		€ 34.250,00		coefficienti di tariffa in %		onorario	
da:	a:	minimo	massimo	medio	minimo	massimo	50%
€ -	€ 5.164,57	1,0264	2,0685	1,5475	€ 53,01	€ 106,83	€ 79,92
€ 5.164,58	€ 10.329,14	0,9316	1,8790	1,4053	€ 48,11	€ 97,04	€ 72,58
€ 10.329,15	€ 25.822,84	0,8369	1,6895	1,2632	€ 129,67	€ 261,77	€ 195,72
€ 25.822,85	€ 51.645,69	0,5684	1,1211	0,8448	€ 47,90	€ 94,48	€ 71,19
€ 51.645,70	€ 103.291,38	0,3790	0,7579	0,5685	-	-	€ -
€ 103.291,39	€ 258.228,45	0,2842	0,5684	0,4263	-	-	€ -
€ 258.228,46	€ 516.456,90	0,0474	0,0947	0,0711	-	-	€ -

sommano € 278,69 € 560,11 € 419,40

€ 500,00

Riepilogo:

- Per spese
- Per competenze

€ 226,59
 € 3.900,00
Totale € 4.126,59

Oltre oneri di legge.

Caltanissetta, 20/10/2018

INGEGNERE NICOLA ANTONIO BELLO

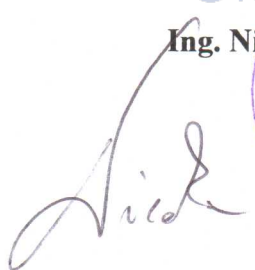
VIA TR I GONA DELLA FLORESTA N. 12 - 93100 CALTANISSETTA – pec: nicolaantonio.bello@ingpec.eu

CODICE FISCALE BLLNLN69M05B4291D

PARTITA IVA 01550260853

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
ICTU
Ing. Nicola Antonio Bello



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

