

Dott. Ing. Genova Concetta



**III. Signor Giudica dell'Esecuzione del  
TRIBUNALE DI CALTANISSETTA**



**RELAZIONE PERITALE  
Consulenza Tecnica D'ufficio**



Esecuzione Immobiliare: N° 6/2023

Promosso da: Società  
(Avv. )

Nei Confronti di: -----



Dott. Ing. Genova Concetta

## Sommario

1) <b>Premesse</b> .....	3
2) <b>Operazioni di consulenza</b> .....	7
3) <b>Risposte ai Quesiti Contenuti nel mandato</b> .....	8
4) <b>Allegati</b> .....	27



Dott. Ing. Genova Concetta

## 1) Premesse

Il sottoscritto Dott. Ing. Genova Concetta iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n° 1379, è stato nominato, dal Giudice dell'Esecuzione nella persona della Dott.ssa Ester Rita Difrancesco, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n°06/2023 R.G.Es. promossa dalla Società nei confronti -----  
----- . Il sottoscritto ha prestato giuramento telematico in data **27 Febbraio 2023**, accettando l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto dal 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 substati;
- 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.);



Dott. Ing. Genova Concetta

- 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzi, 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 le 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 possono 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* (tampognatura 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 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 in cui non siano necessari titoli abitativi;
- 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 art. 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 abusivi; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della



Dott. Ing. Genova Concetta

- quale l'istanza sia stata presentata, lo stato di 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 approvato 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 della casa coniugale 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;



Dott. Ing. Genova Concetta

- 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 tale 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 la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche date 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 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.



Dott. Ing. Genova Concetta

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) **alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'interno compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese) 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);

29) **alleghi** alla relazione:

- a. la planimetria del bene;
- b. la visura catastale attuale;
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria;
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- e. attestato di prestazione energetica, ove previsto dalla normativa vigente;
- f. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

## 2) Operazioni di consulenza

Effettuando il giuramento di rito, si è preso possesso della documentazione a disposizione. Con il pignoramento immobiliare della Società \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ vengono sottoposti al pignoramento il fabbricato ed il terreno siti in Santa Caterina, via Giorgio Almirante n. 10 (ex C/da San Giulio).

E' stato verificato che il terreno censito al foglio n.35 particella 772 è stato oggetto di espropriazione (si veda allegato n°21) e pertanto non può essere oggetto di pignoramento.

In data 01.03.2023 è stata inviata una mail certificata all'Avv. \_\_\_\_\_ (allegato n°1) e raccomandata A/R (allegato n°2) \_\_\_\_\_, per fissare il sopralluogo giorno 10.03.2023 sui luoghi oggetto di pignoramento siti in via Giorgio Almirante n°10.

- L'email e la raccomandata sono state regolarmente consegnate;
- In data 10.03.2023 si dava inizio alle operazioni di sopralluogo procedendo ad eseguire un'accurata ricognizione del bene pignorato sito in via Giorgio Almirante n°10, individuato catastalmente al foglio di mappa n°35 part.801. Durante il sopralluogo si è effettuato il rilievo celeri metrico e fotografico (allegato n° 3);



Dott. Ing. Genova Concetta

- Sono stati acquisiti telematicamente tramite il portale SISTER dell'Agazia delle Entrate i documenti catastali, consistenti nelle visure catastali (allegati n° 4-5-6-7-8), nella planimetria catastale (allegati n° 9), negli estratti di mappa (allegato n° 10-11) e nelle ispezioni ipotecarie (allegati n° 12-13);
- In data 15/03/2023 è stata inviata una mail certificata al Comune di Santa Caterina per il rilascio del certificato di residenza e dell'atto di matrimonio ----- (allegato n° 14);
- In data 20/03/2023 presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Santa Caterina è stata esaminata tutta la documentazione inerente ai luoghi oggetto di causa, avendo cura di richiedere copia conforme della concessione edilizia n. 32/04 (allegato n°15), allaccio fognario (allegato n°16) e progetto dell'immobile (allegato n°17);
- In data 20/03/2023 sono stati acquisiti presso il Comune di Santa Caterina, il certificato di residenza (allegato n°18) e certificato di matrimonio (allegato n°19) -----, richiesti precedentemente tramite mail certificata;
- In data 27/03/2023 è stato richiesto all'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Santa Caterina, tramite posta certificata, il Certificato di destinazione urbanistica (allegato n°20);
- In data 13/04/2023 si riceve riscontro in merito alla richiesta del certificato di destinazione urbanistica (allegato n° 21);
- In data 16/04/2023 è stato caricato l'Attestato di prestazione Energetica relativo all'immobile oggetto di pignoramento presso il sistema informativo Ape-Sicilia (allegato n° 22).

### 3) Risposte ai Quesiti Contenuti nel mandato

**“Quesito 1) Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto dal 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;”

*Si è verificata preliminarmente la completezza della documentazione in atti.*

**“Quesito 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 e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

*Sono state acquisite le visure catastali dell'immobile oggetto di pignoramento aggiornate al 14/03/2023 (allegati n° 4-5-6-7-8) e sono state verificate la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Genova Concetta

*E' stato sottoposto a pignoramento immobiliare il bene immobile di proprietà -----  
----- oggetto di ipoteca volontaria. La descrizione del bene, presente nell'ipoteca volontaria  
nascente da concessione a garanzia del mutuo fondiario del 20/07/2005, è la seguente:*

*"...fabbricato in corso di costruzione sito in Comune di Santa Caterina Villarmosa, contrada San  
Giulio, composto da due piani fuori terra allo stato rustico.....detto fabbricato non risulta censito in  
catasto perché in corso di costruzione, mentre il terreno sul quale insiste è riportato in catasto al  
foglio 35, particella 771 (oggi foglio 35 particella 801) e 772...".*

*E' stato verificato che il terreno censito al foglio n.35 particella 772 è stato oggetto di espropriazione  
nell'ambito dei "lavori approvati con determinazione dirigenziale n. 158 del 29/11/2001 (si veda  
allegato n°21) e pertanto non può essere oggetto di pignoramento. Sull'area insiste un collettore  
fognario interrato a servizio dell'interno comprensorio.*

*Le procedure di frazionamento delle aree espropriate sono state avviate e concluse ma non risultano  
perfezionate per quanto attiene la registrazione del decreto definitivo di esproprio e la conseguente  
trascrizione alla conservatoria dei registri immobiliari, pertanto catastalmente e dalle visure  
aggiornate, tale terreno risulta ancora di proprietà -----.*

*Inoltre dalle visure aggiornate si evince che l'immobile è sito in C/da San Giulio, tale c/da è stata  
sostituita dalla via Giorgio Almirante n.10.*

**“Quesito 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 substati;

*Sono state consultate e acquisite le ispezioni ipotecarie aggiornate al 14/03/2023 e 17/03/2023  
(allegati n°12-13), gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data  
anteriore al ventennio precedente riguardanti l'immobile ed il terreno siti in Via Giorgio Almirante  
n° 10 (ex C/da San Giulio) Santa Caterina Villarmosa (Caltanissetta):*

- *Abitazione di tipo civile nel Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL), foglio 35, particella  
801, natura A/2;*
- *Terreno di tipo agrario nel Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL), foglio 35, particella  
772.*

*Di seguito si indicano 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:*

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Dott. Ing. Genova Concetta

- *Trascrizione del 03/02/2023 nn. 1210/1064 da verbale di Pignoramento del 27/12/2022 (allegato n°23.) numero di repertorio 1292 emesso da UFF. GIUD.CORTE D'APPELLO DI CALTANISSETTA, a favore di*
- *A ----- in regime di comunione legale di beni, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile sito a Santa Caterina Villarmosa foglio 35 particella 714 (che ha dato origine alla particella 801, ex particella 771 e particella 772) è pervenuta per atto di donazione accettata del 08/11/2002 numero di repertorio n°14776, Notaio ----- con sede a San Cataldo (CL), trascritto il 23/11/2002 nn. 11858/10160 da -----*

*Sono state consultate e acquisite le visure catastali aggiornate al 14/03/2023 e si indicano, di seguito, tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguite anteriormente al ventennio che precede la notifica del pignoramento (27 Dicembre 2022):*

- *Unità immobiliare, foglio 35, particella 801, natura A2:*
  - *Inserimento in visura dei dati di superficie in data 09/11/2015;*
  - *Costituzione del 26/07/2006 pratica n. CL0049906 in atti del 26/07/2006 COSTITUZIONE (n. 800.1/2006);*
- *Terreno, foglio 35, particella 772, natura agrario:*
  - *Frazionamento del 28/07/2003 pratica n°90337 in atti dal 28/07/2003 (n. 7281.1/2003);*
  - *Atto del 08/11/2002 repertorio n. 14776 – Donazione accettata (ex foglio 35 particella 714);*

**“Quesito 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);

*Nel ventennio preso in esame sui soggetti risultano le seguenti formalità pregiudizievoli tramite consultazione ed acquisizione delle ispezioni ipotecarie aggiornate al 14/03/2023:*

- *Iscrizione n. 2996/11619 del 21/07/2005 ipotecata volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso in atto del 20/07/2005 repertorio 15586/4574 notaio ----- con sede a Caltanissetta a favore di -----, con sede in Lodi, c.f. ----- contro: ----- nata il ----- a -----, c.f. ----- e ----- nato il ----- a ----- c.f. ----- quale debitore non datore di ipoteca, capitale euro 100.000,00, ipoteca euro 200.000,00 durata 20 anni;*
- *Trascrizione del 03/02/2023 nn. 1210/1064 da verbale di Pignoramento del 27/12/2022 numero di repertorio 1292 emesso da UFF. GIUD.CORTE D'APPELLO DI CALTANISSETTA, a favore di -----, contro -----*

Dott. Ing. Genova Concetta

-----; *grava su Santa Caterina Villarmosa foglio n°35, particella 801 e foglio n°35 particella 772.*

**“Quesito 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;

*E’ stato acquisito telematicamente la mappa censuaria (allegati n°10-11) nella quale ricadono i beni pignorati. In data 13/04/2023 l’Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Santa Caterina, in riscontro alla richiesta del Certificato di destinazione urbanistica effettuata il 27/03/2023, comunica che il terreno censito al foglio n. 35 particella 772 è stato oggetto di espropriazione nell’ambito dei “Lavori di normalizzazione, completamento ed adeguamento della rete fognante del centro abitato; collettori Q-Q1-Q2-Q3” (allegato n°21). L’area in oggetto ricade in zona “B2 di completamento” del vigente Programma di Fabbricazione approvato con D.A. n. 229 del 22/01/1978 così come rielaborato in base alle variazioni di cui al D.A. n. 91/82 del 17/03/1982.*

**“Quesito 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);

*Sono stati consultati e acquisiti presso il Comune di Santa Caterina Villarmosa – Servizi Demografici, in data 20/03/2023, il certificato di residenza e l’atto di matrimonio, dove è emerso quanto segue:*

- ----- risulta residente in via Giorgio Almirante, n°10 Santa Caterina (allegato n°18);
- ----- nata a ----- il -----, risulta essere coniugata con ----- nato a ----- il -----, dal ----- (allegato n° 19);

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

*I beni pignorati fanno parte di una procedura Esecutiva Immobiliare n°6/2023.*

*La procedura riguarda l’atto di pignoramento immobiliare a favore della*

*nei confronti di -----.*

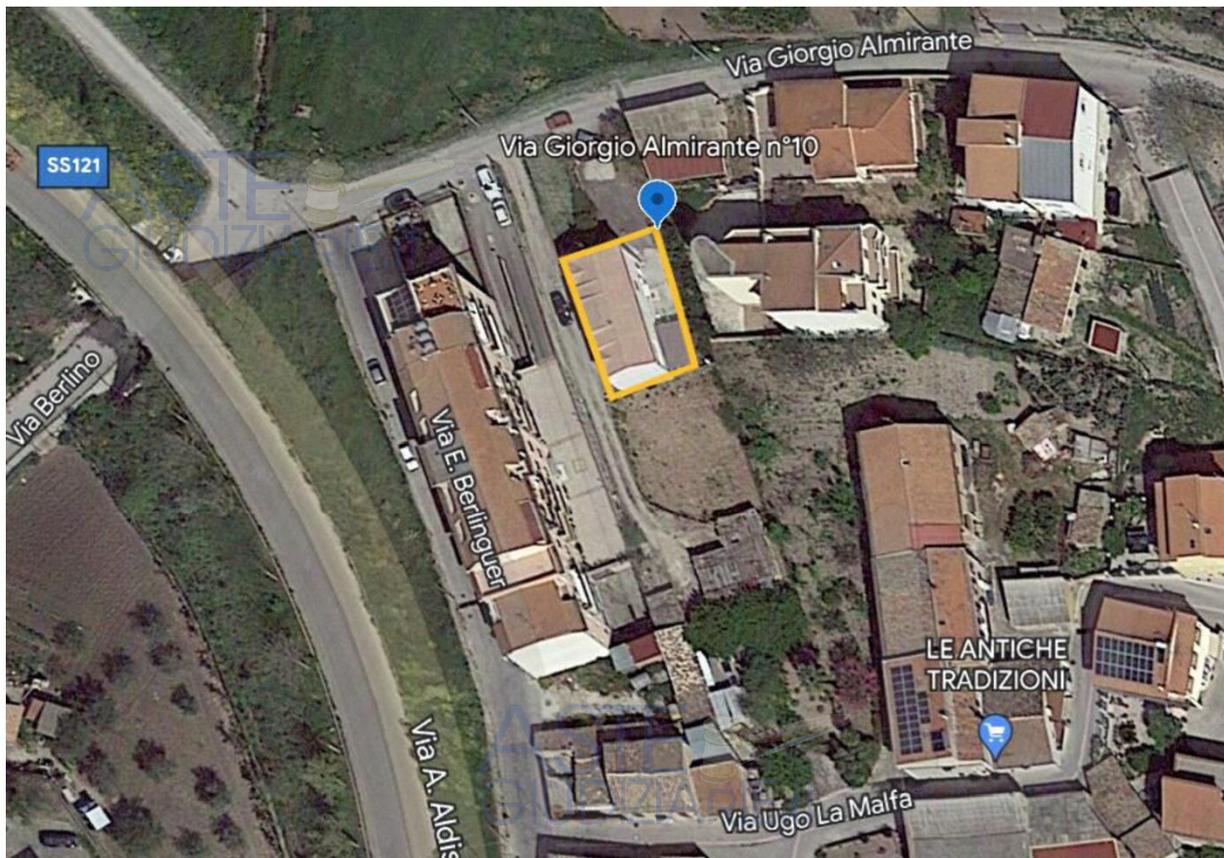
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Genova Concetta

*L'immobile ed il terreno oggetti del presente pignoramento risultano essere rispettivamente identificati catastalmente al foglio di mappa n° 35 particella 801 e particella 772 ubicati a Santa Caterina Villarmosa in Via Giorgio Almirante n°10 (ex. C/da San Giulio).*

*Il terreno che insiste nella particella 772 risulta espropriato dal Comune di Santa Caterina e pertanto non può essere parte del pignoramento.*

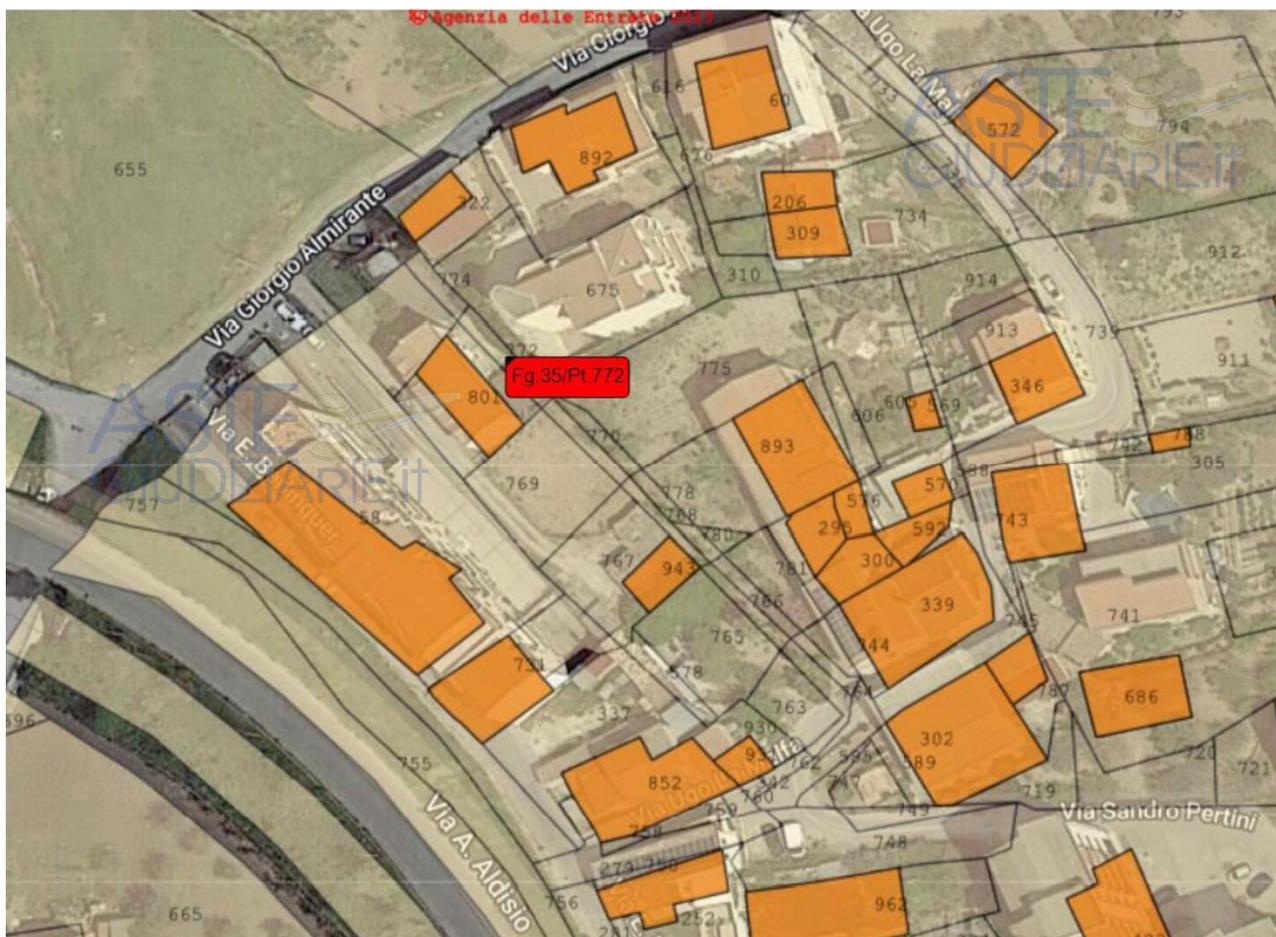


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Genova Concetta



*L'unità immobiliare oggetto del Pignoramento si trova in Via Giorgio Almirante n°10 (ex C/da San Giulio) Santa Caterina Villarmosa.*

*Tale immobile risulta essere realizzato nel 2004, anno in cui è stata richiesta la concessione edilizia n°332/04 del 08/07/2004 per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione sito in Via Giorgio Almirante (ex c/da San Giulio) ricadente nel comune di Santa Caterina Villarmosa (allegato n°15). Catastalmente il fabbricato è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Caterina Villarmosa al foglio n° 35 part.801, categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, rendita € 267,27 (ex foglio n°35 particella n°714 soppressa nell'anno 2003).*

*Si allega l'estratto di mappa (allegato n° 11) e visure catastali storica (allegati n°7-8).*

*Dal sopralluogo è emerso che la distribuzione interna dell'immobile è la seguente (corredo fotografico allegato n°3), in cui viene cerchiato in rosso la difformità esistente in loco alla planimetria presente al catasto:*

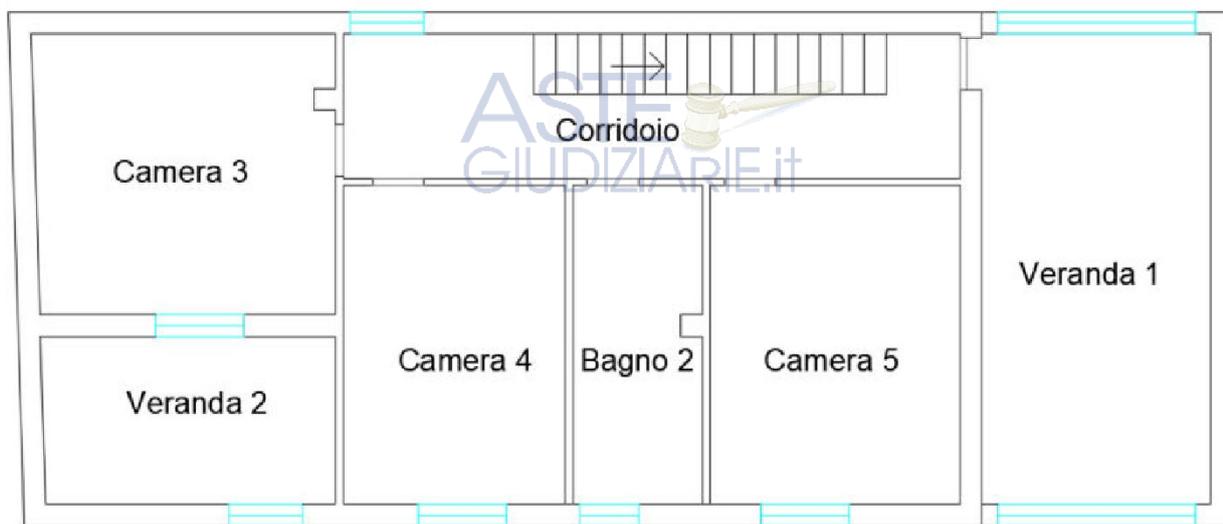


Dott. Ing. Genova Concetta

Stato di fatto:



### PIANO TERRA



### PIANO PRIMO



Dott. Ing. Genova Concetta

Stato della distribuzione presente al catasto (allegato n°9):



## PIANO TERRA

Da come si evince dalle planimetrie precedenti, l'immobile al piano terra presenta, al posto del vano ripostiglio, un vano scala che conduce ad un piano scantinato adibito a deposito (allegato n°24). Tale piano scantinato non è presente né nella planimetria catastale né nel progetto del fabbricato e pertanto abusivo. Questo doveva essere occupato da materiale di riempimento, come si può osservare nelle sezioni del progetto dell'immobile:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Genova Concetta

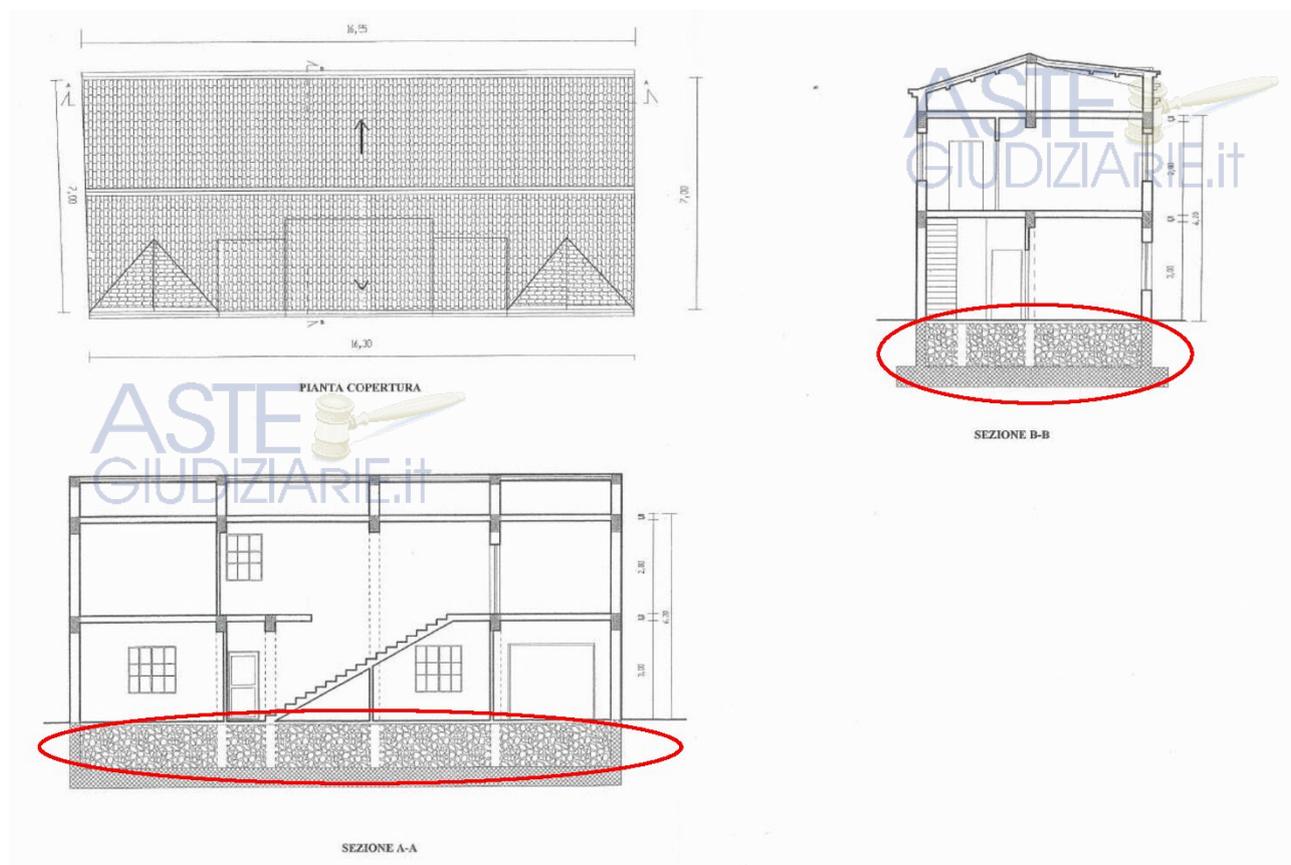


Tavola n°2 del progetto per la realizzazione del fabbricato de quo (allegato n°17)

Il fabbricato è un'unica unità immobiliare indipendente costituita da:

- piano terra composto da cucina, stanza, servizio igienico sanitario, salone e corridoio con superficie utile complessiva di mq 96,7, ed un vano adibito a locale di sgombero di mq 8,3;
- Primo piano composto da tre camere da letto, servizio igienico sanitario e corridoio con una superficie utile complessiva di mq 75,7 e due verande, una aperta da un lato di mq 8,2 ed una chiusa da infissi di mq 21.1;
- Piano scantinato abusivo utilizzato come magazzino.

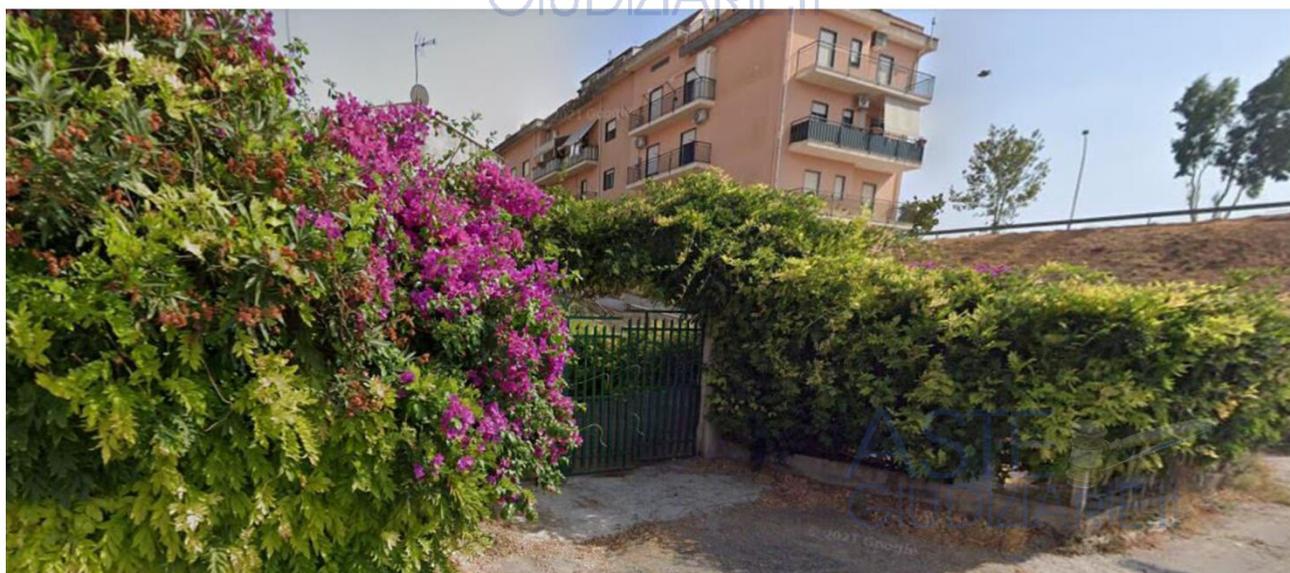
Il fabbricato presenta una corte davanti di mq 29,59 ed un cortile posteriore di mq 62,47.

All'area di pertinenza si accede tramite due ingressi, un ingresso recitato verso il cortile posteriore, che include parti di terreno non appartenenti all'immobile fino alla strada principale ed un ingresso sulla strada secondaria.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Genova Concetta



*Ingresso recintato sulla strada principale*



Dott. Ing. Genova Concetta



*Ingresso recintato sulla strada principale*



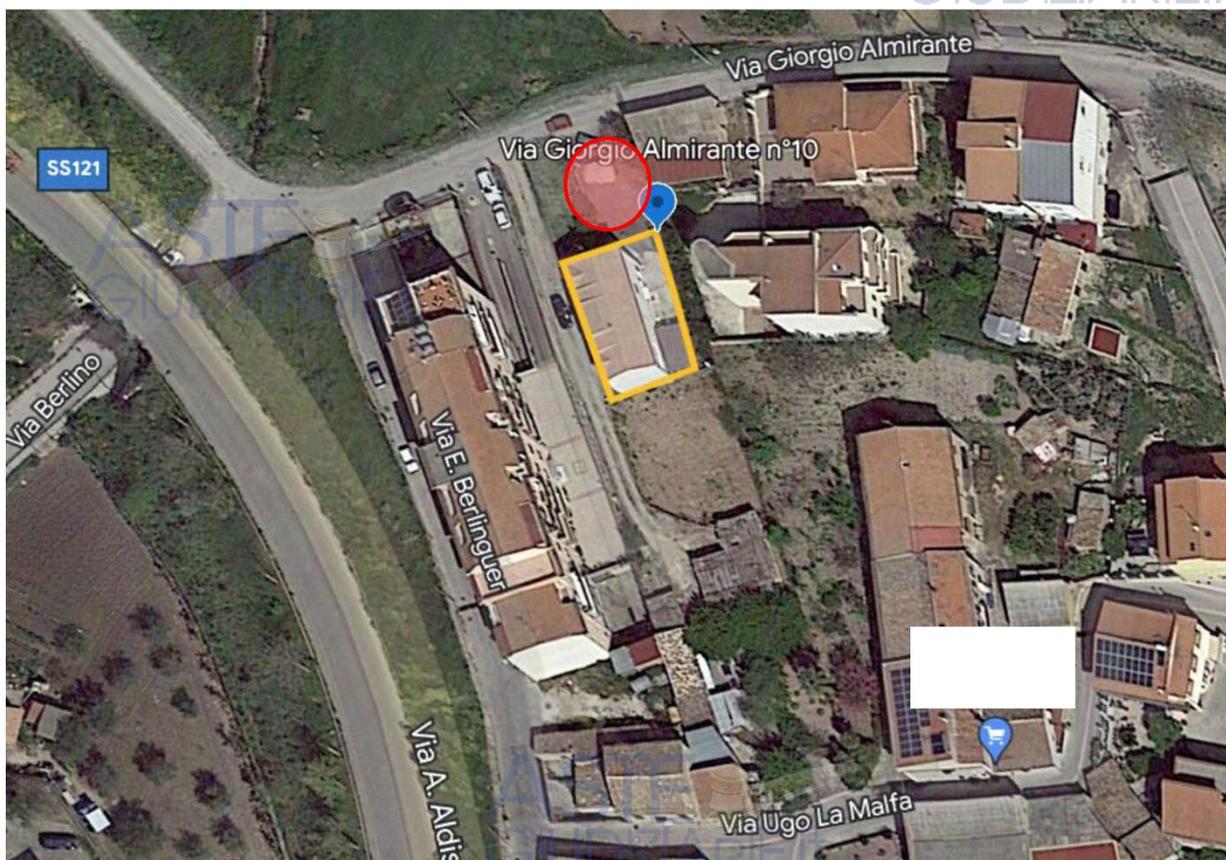
*Ingresso da strada secondaria*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Genova Concetta

Una parte dell'area che risulta recintata fino alla strada principale non ricade all'interno del terreno di proprietà di-----, tale zona è evidenziata in rosso nell'immagine seguente:



Tale recinzione dovrà essere demolita in quanto non pertinente alla proprietà di -----

Il prospetto dell'immobile a vista cemento non si presenta in ottime condizioni.

All'interno dell'immobile è presente muffa e umidità in molte stanze come si può vedere dal corredo fotografico (allegato n°3), causato probabilmente da un non corretto smaltimento delle acque piovane dalle grondaie.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento e climatizzatori.

**“Quesito 8) accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzi, 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 erranei 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;

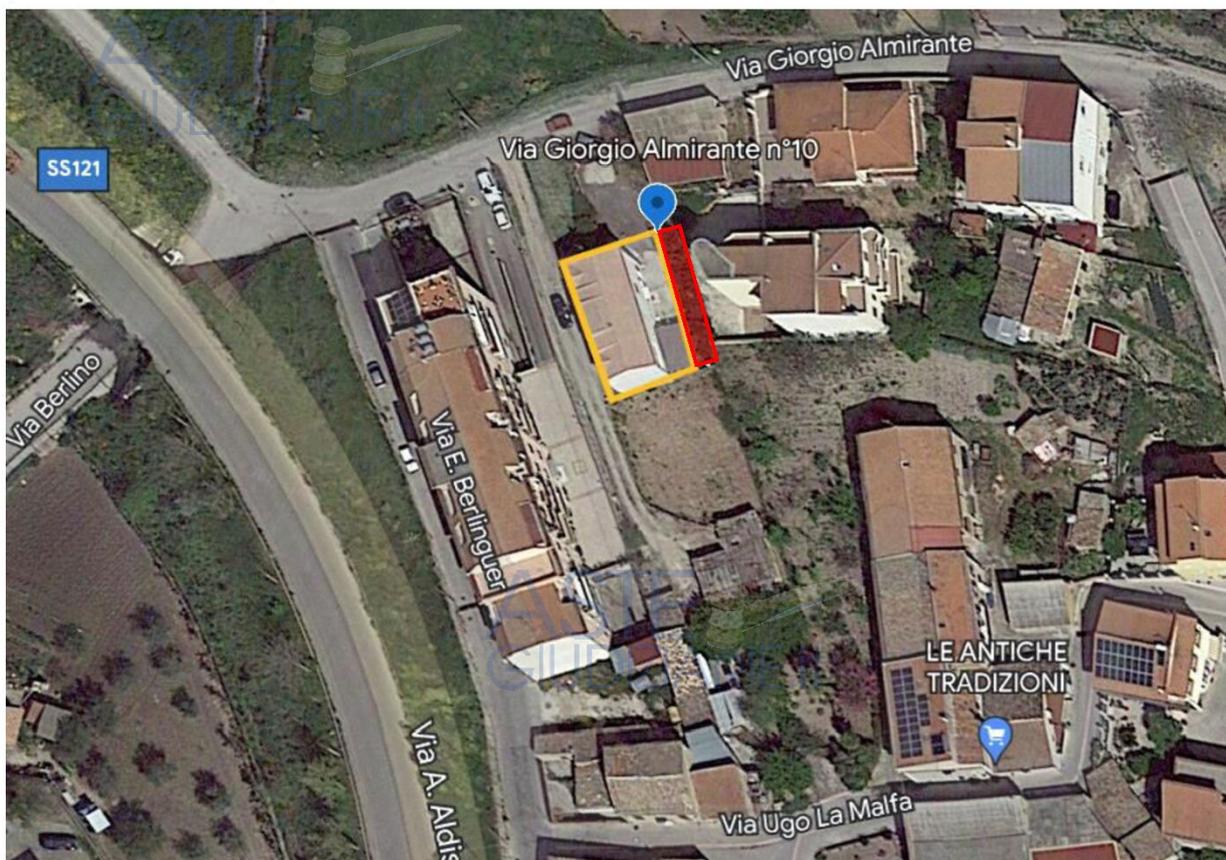
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Dott. Ing. Genova Concetta

*E' stata confrontata la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando che i dati indicati nel pignoramento sono tutti esatti eccetto per la via dell'immobile. Nel pignoramento è stata identificato che l'immobile è sito in C/da San Giulio, come è riportato nelle visure catastali. Tale C/da San Giulio è stata modificata in Via Giorgio Almirante.*

*Il terreno, identificato catastalmente al foglio di mappa n° 35 particella 772 risulta espropriato dal Comune di Santa Caterina (allegato n°21) e pertanto non può essere parte del pignoramento (evidenziato in rosso)*



**“Quesito 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 le 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 possono 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* (tamponatura o altro) all'uopo occorrente;

*In data 10.03.2023 è stato effettuato il sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi oggetto di pignoramento riscontrando delle difformità descritte di seguito:*

Dott. Ing. Genova Concetta

- L'immobile presenta un piano interrato abusivo (corredo fotografico allegato n°24) che doveva essere occupato da materiale di riempimento come viene evidenziato in rosso nell'immagine seguente:

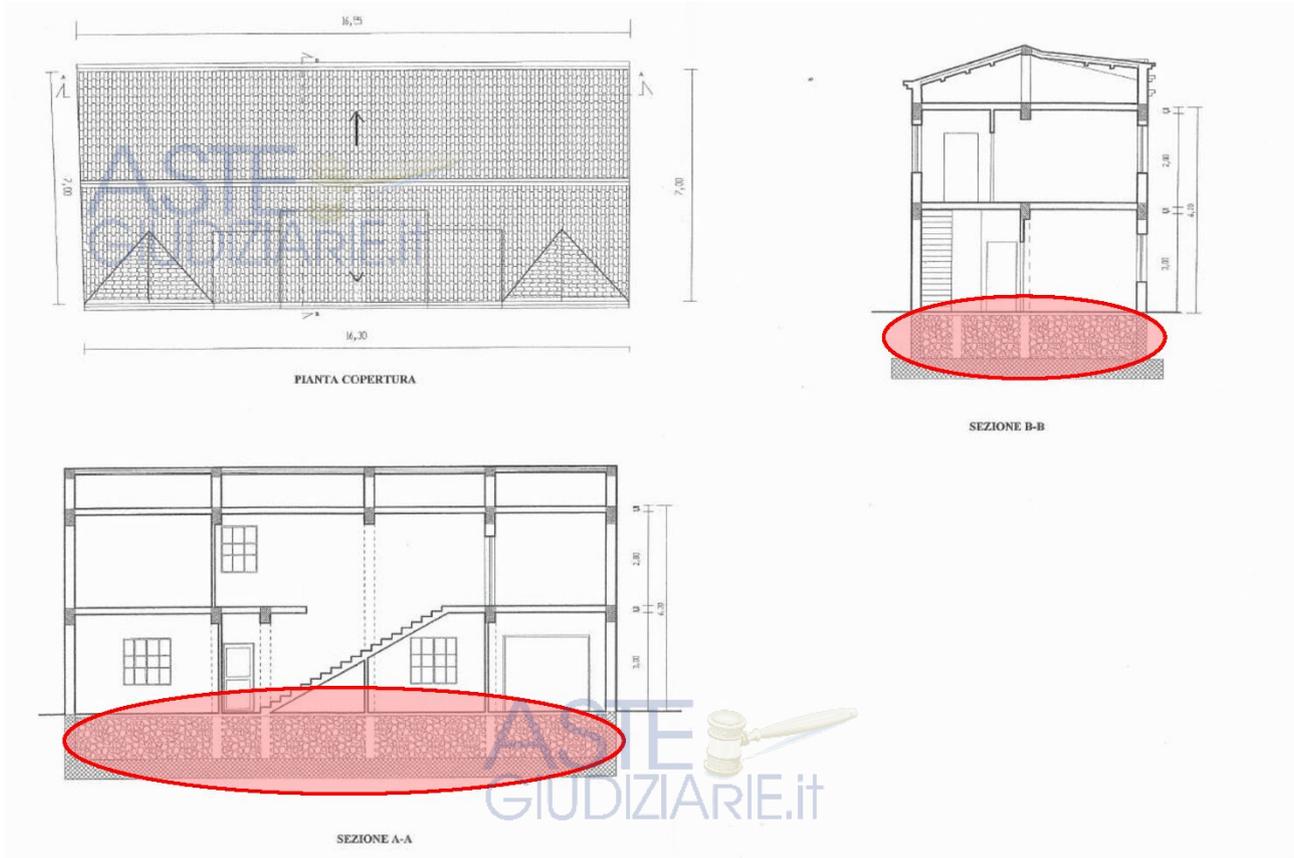


Tavola n°2 del progetto per la realizzazione del fabbricato de quo (allegato n° 17)  
Nella planimetria catastale al posto del vano scala che permette l'accesso al piano scantinato abusivo c'è un ripostiglio.

Per ripristinare lo stato dei luoghi bisogna chiudere il foro del vano scala tramutando il piano scantinato in un locale tombato, cioè un locale chiuso ed inaccessibile.

Tali lavori ricadono nei lavori di edilizia libera art. 6 comma ad) (esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo) del Testo Unico dell'Edilizia nella Regione Sicilia, L.R. 16/2016 e L.R. 23/2021.

I lavori da effettuare sono:

- Demolizione della scala;
- Ripristino solaio al fine di condurre l'edificio allo stato legittimo;
- Trasporto in discarica dei materiali di rifiuto.

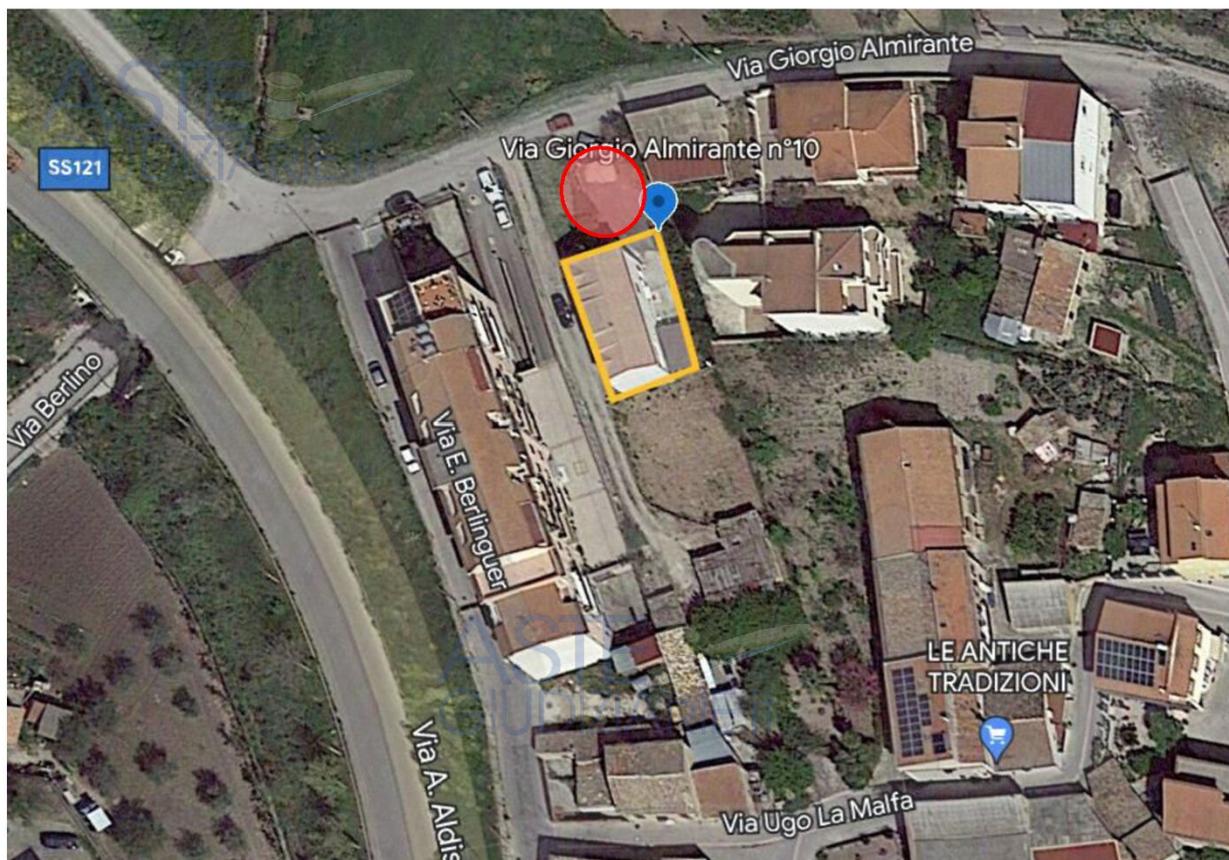
I costi per effettuare tali lavori sono pari a € 1.500,00.

Dott. Ing. Genova Concetta

- *All'area di pertinenza dell'immobile si accede tramite due ingressi, uno recitato che include porzioni di terreno non oggetto di pignoramento fino alla strada principale ed uno sulla strada secondaria.*

*Il cancello di tale recinzione si trova sulla strada principale e pertanto include aree non appartenenti all'immobile de quo.*

*Di seguito si evidenziano in rosso le aree che impropriamente ricadono all'interno della recinzione:*



*Pertanto tale recinzione dovrebbe essere demolita in quanto delimita un'area non pertinente al pignoramento.*

*I lavori da effettuare sono:*

- *Rimozione dei muretti di confine;*
- *Rimozione del cancello;*
- *Rimozione della recinzione di confine;*
- *Trasporto in discarica dei materiali di rifiuto.*

*I costi per tali lavori sono pari a € 1.250,00.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**“Quesito 10) segnali** se l'identificativo catastale eventualmente include (“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)



Dott. Ing. Genova Concetta

risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando identificativi catastali;

*E' stato accertato che non ci sono presenze di porzioni aliene ed immobili contigui che possano risultare fusi sul piano fisico con quello pignorati, pur conservando i dati identificativi catastali.*

**“Quesito 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;

*L'immobile oggetto di pignoramento deriva da frazionamento del 28/07/2003 pratica numero 90337 in atti dal 28/07/2003 (n.7281/2003). Il terreno era identificato al foglio 35 particella 714 che ha dato origine al foglio 35 particella 771 e particella 772. Il fabbricato, censito al foglio 35 particella 801, deriva da costituzione del 26/07/2006 Pratica n°CL0049906 in atti dal 26/07/2006 (n.800.1/2006) (ex. Foglio 35 particella 771) (allegato n°6).*

**“Quesito 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 in cui non siano necessari titoli abitativi;

*Nelle visure catastali l'immobile oggetto di pignoramento è identificato in C/da San Giulio. Tale contrada è stata sostituita dalla Via Giorgio Almirante.*

*Per correggere le indicazioni errate relative all'indirizzo di un immobile nella visura catastale è necessario effettuare una rettifica toponomastica non soggetta al pagamento della tassa di presentazione. Tale pratica catastale può essere fatta o tramite il portale DOCFA, con l'aiuto di un professionista tecnico abilitato, o direttamente dal proprietario presso gli uffici del catasto o online sul sito della Agenzia delle Entrate.*

*Le difformità riscontrate nello stato dei luoghi non prevedono un aggiornamento al catasto ma la rettifica delle stesse.*

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

*Il bene pignorato ricade al foglio di mappa n. 35 particella 801(ex foglio 35 particella 714). Tale particella ricade all'interno della zona “B2 di completamento” (allegato n°21).*

**“Quesito 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 art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985,

Dott. Ing. Genova Concetta

n.47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusivi; 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 di procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso;

*Il bene oggetto di pignoramento è stato realizzato in forza della concessione edilizia n° 32/2004 del 08.07.2004 (allegato n°15).*

*L'allaccio fognario dell'immobile è stato richiesto in data 07/08/2003 con prot. n° 9163 (allegato n°16).*

**“Quesito 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 approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale;

*E' opportuno considerare il bene oggetto di pignoramento come un unico complesso essendo una villa unifamiliare a due piani.*

**“Quesito 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;

*E' stato pignorato l'intero immobile sito in via Giorgio Almirante n°10.*

**“Quesito 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;

*Dal sopralluogo effettuato, è emerso che, l'immobile sito in via Giorgio Almirante n°10 (ex C/da San Giulio) risulta abitato dall'esecutato, -----, da suo marito e dai loro figli.*

Dott. Ing. Genova Concetta

**“Quesito 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 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);

*L’immobile, come descritto nel quesito 18, non risulta essere occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato.*

**“Quesito 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;

*L’immobile pignorato, censito al foglio n°35 particella 801 non presenta alcun vincolo.*

*Il terreno pignorato, censito al foglio n°35 particella 772 risulta espropriato dal Comune di Santa Caterina pertanto non può essere inserito nel pignoramento.*

**“Quesito 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;

*L’immobile (adibito ad abitazione) allo stato attuale non è provvisto di APE (Attestato di Prestazione Energetica), ai sensi del D.L. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni. Si è pervenuti alle caratteristiche del guscio architettonico, l’orientamento e l’esposizione del manufatto.*

*Pertanto in conformità al quesito 21, è stata redatta la certificazione Energetica relativa all’immobile, utilizzando il software Blumatica Energy, per il calcolo degli indici di prestazione energetica dell’immobile e per la produzione di acqua sanitaria.*

*Dall’analisi dei risultati, in relazione ad una scala di valori che va da “A” (classe massima) a “G” (classe minima) si rivela che l’immobile di che trattasi appartiene alla CLASSE ENERGETICA “G”.*

*La prestazione energetica globale è pari a 392,67 kWh/m<sup>2</sup> (APE allegato n° 22). La procedura di caricamento dell’APE nel catasto energetico fabbricati della Regione Siciliana è stata effettuata il 16/04/2023.*

**“Quesito 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 tale adeguamenti



Dott. Ing. Genova Concetta

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 la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche date 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 anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

*Lo scopo della stima è quello di determinare il “valore venale in comune commercio” (termine giuridico al “più probabile valore di mercato”), con cui il bene di che trattasi potrebbe essere venduto nel contesto del mercato immobiliare del Comune di Santa Caterina. Ai fini della valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, si ritiene di applicare il metodo del confronto di mercato, attribuendo l'equo valore dell'immobile, in analogia ai prezzi di mercato normalmente praticati per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per ubicazione territoriale, per tipologia, per esposizione, per orientamento e per tutti quei parametri che possono influire nella determinazione del valore venale.*

*Prima di procedere alla stima sono state eseguite distinte analisi di mercato e reperite significative serie di riferimento estimali eseguendo un'indagine di mercato sul luogo presso operatori nel campo delle vendite immobiliari, attraverso professionisti operanti nel campo delle costruzioni e imprese edili in atto nel comune di Santa Caterina, avvalendosi altresì delle valutazioni riportate nelle pubblicazioni specializzate, nelle banche dati dei siti internet [www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it). Tutti i valori riscontrati adottano come parametro il metro quadrato di superficie commerciale, che è la superficie ottenuta considerando per intero i muri perimetrali e per metà quelli divisorii con altre unità o parti comuni. I beni immobili, per consistenza e rifiniture, vengono valutati nello stato di fatto in cui si trovano attualmente.*

*Dall'analisi dei prezzi accertati, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, dello stato di manutenzione e di conservazione, della vigente disciplina urbanistica, nonché dell'attuale rapporto domanda-offerta, si è ritenuto equo assegnare il valore seguente:*

*L'unità immobiliare oggetto del Pignoramento è sita a Santa Caterina in via Giorgio Almirante n°10. L'unità immobiliare indipendente, composta da due piani, ha una superficie commerciale vendibile (SVC) di mq 229,57, di cui mq 121,86 al piano terra e mq 107,71 al piano primo.*

*Catastalmente è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Caterina al foglio n° 35 part.801, categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, rendita € 267,27.*

*Il più probabile valore di mercato per unità immobiliare similari nella zona in cui si è operato può ritenersi attestato intorno a €/mq 517,75. Tale valore scaturisce dalla media aritmetica dei prezzi di*

Dott. Ing. Genova Concetta

vendita rilevati dalle varie fonti prima indicate ed operando aggiunte e detrazioni in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame.

**VALORE BASE D'ASTA:**

Unità immobiliare indipendente a due piani sita a Santa Caterina (provincia di Caltanissetta) in Via Giorgio Almirante n°10

$$V = mq \ 229,57 \times €/mq \ 517,75 = € \ 118.856,97$$

(euro centodiciotto ottococinquantesi/97)

Il bene pignorato può essere venduto sul mercato libero con il valore stimato di € 118.856,97 al quale bisogna detrarre le spese per il ripristino del solaio di € 1.500,00 e la demolizione della recinzione di € 1.250,00.

Dunque riassumendo si avrà:

$$V = mq \ 229,57 \times €/mq \ 517,75 = 118.856,97 - 1.500 - 1.250 = € \ 116.106,97$$

(euro centosedici centosei/97)

**“Quesito 23) 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;

Il bene pignorato risulta essere un immobile unifamiliare indipendente a due piani con una corte davanti ed un cortile dietro dunque non soggetto a spese condominiali.

**“Quesito 24) segnali, in caso di contratto di locazione,** l'eventuale inadeguatezza del canone ex.art. 2923, coma 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;

L'immobile non presenta nessun contratto di locazione

#### 4) Allegati

- n° 1 (Mail certificata per sopralluogo inviata all'Avv. );
- n° 2 (Ricevuta raccomandata alla parte per sopralluogo);
- n° 3 (Documentazione fotografica);
- n° 4 (Visura storica per soggetto);
- n° 5 (Visura per terreno part. 772 al foglio 35);
- n° 6 (Visura storica per terreno part. 771 al foglio 35);
- n° 7 (Visura storica per immobile part. 801 al foglio 35);
- n° 8 (Visura per immobile part. 801 al foglio 35);
- n° 9 (Planimetria Catastale part. 801 al foglio 35);

Dott. Ing. Genova Concetta

- n° 10 (Estratto di Mappa del 27/03/2023 al foglio di mappa n°35 part.772);
- n° 11 (Estratto di Mappa del 10/02/2023 al foglio di mappa n°35 part.801);
- n° 12 (Ispezione Ipotecaria relativa alla parte del 14/03/2023);
- n° 13 (Ispezione Ipotecaria n. T304910 del 17/03/2023);
- n° 14 (Richiesta certificato di residenza e di matrimonio di -----);
- n° 15 (Copia Conforme all'Originale della concessione edilizia n° 32/04 del 08/07/2004);
- n° 16 (Copia Conforme all'Originale dell'allaccio fognario);
- n° 17 (Copia Conforme all'Originale del progetto dell'immobile);
- n° 18 (Certificato di residenza di -----);
- n° 19 (Certificato di matrimonio di -----);
- n° 20 (Richiesta certificato di destinazione urbanistica del 27/03/2023);
- n° 21 (Riscontro nota richiesta certificato di destinazione urbanistica);
- n° 22 (Attestato di Prestazione Energetica della part. 801 al Foglio di mappa n° 35)
- n° 23 (Nota di trascrizione nn.1210-1064);
- n° 24 (Documentazione fotografica piano interrato);
- n° 25 (Verbale di Sopralluogo del 10/03/2023);
- n° 26 (Nota Spese CTU);
- n° 27 (Invio relazione peritale alle parti).

Caltanissetta, 15/05/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico di Ufficio

Ing. Genova Concetta

ASTE  
GIUDIZIARIE.itASTE  
GIUDIZIARIE.it