

# TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

## SEZIONE CIVILE EE.II

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'AMBITO DELLA CAUSA CIVILE DI ESPROPRIAZIONE



### ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo.
2. Visure catastali.
3. Estratto di mappa catastale.
4. Planimetrie catastali.
5. Certificazione edilizie.
6. Elaborati di progetto.
7. Certificazione Ag. Entrate.
8. Atto di compravendita terreno.
9. Rilievo fotografico.
10. Quotazioni OMI.
11. Computo metrico estimativo.

Il C.T.U.  
Dott. Ing. Salvatore Bonelli



# TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

## SEZIONE CIVILE EE.JI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'AMBITO DELLA CAUSA CIVILE DI ESPROPRIAZIONE

### PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Bonelli Salvatore Antonino, veniva nominato nella qualità di esperto ex art.

568 c.p.c., e in data 14/01/2025, prestava giuramento digitale presso il Tribunale di

Caltanissetta ricevendo 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 del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) –, mediante l'esame della documentazione in atti;
2. Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
3. consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
4. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

5. acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
6. consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
7. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
8. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c) se i dati indicati 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 del 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 esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrente;
10. segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

11. precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
12. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
13. indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) 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, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso;
15. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
16. dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruaggi 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 evidenziano 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 predisporre l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso;
21. determini il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indichi espressamente e compiutamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 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 dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

22. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e delle eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché se vi siano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
23. segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
24. invii, a mezzo di posta ordinaria, telefax o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire all'esperto 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. 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. alleggi 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 - 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);

**Alleggi 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 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.

L'esperto è autorizzato: ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato).

**Sopralluoghi**

Il giorno ventotto del mese di aprile dell'anno 2025 alle ore 16:30, in località Sommatino presso gli immobili di contrada "Miracoli", oggi, Via D. Puglisi n.3, sono iniziate le operazioni peritali, erano presenti: la signora Maiorana Eugenia Giovanna Savia e l'avvocato Maria Vizzini, nella qualità di custode dell'immobile.

Sulla base dei sopralluoghi, delle indagini esperite, dei dati acquisiti in loco e dagli esami degli atti prodotti lo scrivente ha redatto la seguente perizia, così composta:

**Parte I. Completezza documentazione ex art.567.****Parte II. Descrizione degli immobili.****Parte III. Titolarità degli immobili.****Parte IV. Situazione urbanistica.****Parte V. Regolarità edilizia.****Parte VI. Provenienza ventennale.****Parte VII. Formalità pregiudizievoli.****Parte VIII. Determinazione del valore di mercato.****Parte IX. Criticità****PARTE X. Descrizione sintetica lotto di vendita.****PARTE I – COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567**

Dall'analisi della relazione ex art.567 c.p.c., è stata verificata l'esatta provenienza dei beni unitamente alla continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Si attesta, inoltre, la completezza della documentazione secondo quanto espressamente previsto dall'art.567 comma 2 del c.p.c. Si evidenzia, comunque, come l'indicazione toponomastica riportata nell'atto di pignoramento, nella certificazione notarile e nelle visure catastali sia diversa rispetto a quella attuale, in particolare la pregressa denominazione, ovvero, contrada "Miracoli" senza numero civico, oggi, Via D. Puglisi n.3

**PARTE II – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI****N.1 – U.I. – Sommatino (Via D. Puglisi N.3) (F.5 Part.2869/ sub.1-2)****Caratteristiche generali del fabbricato**

L'unità immobiliare oggetto del seguente studio è inserita nell'ambito di un gruppo di case a schiera che si sviluppa lungo la Via P. Puglisi ex contrada "Miracoli". L'immobile, che si articola su quattro livelli fuori terra compreso il seminterrato ed annesse corti, è realizzato in cemento armato con copertura a falde inclinate, dotato di canalizzazione per la raccolta e deflusso delle acque meteoriche. I prospetti sono rivestiti con intonaco tradizionale del tipo "Livigni", mentre, l'unità immobiliare è dotata di cancello di accesso e recinzione che delimita il lotto edificato. L'unità immobiliare è dotata, infine, d'impianto idrico, televisivo e di riscaldamento con caldaia a gas e alimentazione tramite bombola esterna, oltre a possedere un impianto di aria condizionata a singolo punto.



Figura 1

## Caratteristiche tipologiche

### Piano terra

Il piano terra si compone di soggiorno, cucina, bagno, doppio servizio articolati tramite corridoio e disimpegno, nonché, di una corte esterna che costituisce un'area destinata ad attività ricreativa familiare. Le pavimentazioni sono in cotto ceramico tradizionale con la

presenza di zocchetto battiscopa in marmo. Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati, gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre, quelli esterni sono in alluminio anodizzato pre verniciato. Il bagno, così come il doppio servizio, completi di tutti gli apparecchi igienico sanitari, sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica.



Figura 2



Figura 3

### Primo piano

Il primo piano, con accesso dal piano terra tramite una scala interna, si compone di due stanze da letto, un vano secondario e un bagno. La rampa di scale che consente l'accesso al piano è realizzata con alzate e pedate, rivestite con perlato di Sicilia di buona qualità. Le pavimentazioni sono in cotto ceramico tradizionale con la presenza di zocchetto battiscopa in marmo. Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati, gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre, quelli esterni sono in alluminio anodizzato pre verniciato. Il bagno, completo di tutti gli apparecchi igienico sanitari, risulta pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica.



Figura 4



Figura 5

### Secondo piano

Il secondo primo piano, con accesso dal primo piano tramite la scala interna comune, si compone di due vani completamente allo stato grezzo, privi di ogni forma di rifinitura. Si evidenzia come rispetto alla configurazione di progetto e catastale sia stata eliminata una porzione di tramezzo divisorio aumentando la superficie del piano ma che, di fatto, risulta abusiva.



Figura 6



Figura 7

## Seminterrato

Il piano seminterrato si compone di un garage con accesso tramite una rampa carrabile dotata di cancello metallico. Il box, collegato con il primo piano tramite una scala interna è dotato di pavimentazione in battuto di cemento, con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, mentre, la saracinesca di apertura è di metallo del tipo basculante automatizzata. Si evidenzia come rispetto alla configurazione di progetto e catastale sia stata eliminata una porzione di tramezzo divisorio, aumentando la superficie del piano ma che, di fatto, risulta abusiva.



Figura 8



Figura 9

## Consistenza metrica

La superficie commerciale dei fabbricati, infine, è stata calcolata sulla base di quanto disposto dal "Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998 n. 138", allegato "B" e "C".

Tabella n.1

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Piano
Abitazione	72,00 mq	1,00	72,00 mq	P.T
Abitazione	72,00 mq	1,00	72,00 mq	P.1
Deposito / Lav.	36,00 mq	0,50	18,00 mq	P.2
Garage	30,00 mq	0,50	15,00 mq	S.1

Corte	115,00 mq	0,10	15,00 mq	P.T
Balconi	10,00 mq	0.30	3,00 mq	P.1
Terrazzo	9,00 mq	0.30	3,00 mq	P.1
<b>Superficie commerciale convenzionale</b>				<b>198,00mq</b>

### Condizioni d'uso e manutenzione

In generale si può ritenere che lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile risulta nel complesso buono, con riferimento alla sua tipologia e ubicazione, caratterizzato da rifiniture tipiche delle abitazioni di tipo residenziale. Si evidenzia, comunque, che il secondo piano risulta allo stato grezzo, privo di ogni forma di rifinitura.

### Stato detentivo dell'immobile

L'unità immobiliare è utilizzata dalla [REDACTED] (esecutata) unitamente al proprio nucleo familiare. Non risultano, ad oggi, in essere contratti di locazione come da certificazione allegata dell'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta,

### Vincoli e oneri condominiali

L'unità immobiliare non è gravata da oneri condominiale poiché, di fatto, non esiste un condominio trattandosi di villette a schiera unifamiliari.

### Parti comuni

L'unità immobiliare costituisce un fabbricato avente parti strutturali comuni ma mantenendo, comunque, la propria identità catastale.

### Dati catastali

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Sommatino in conto, come segue:

Tabella n.2

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Consistenza	Sup. catastale	Rendita Catastale
5	2869	1	T/1/2	A/2	8 vani	177 mq	€.258,23
5	2869	2	S1	C/3	30 mq	40,00 mq	€.46,48

### Congruità catastale

L'unità abitativa è stata censita al catasto in data 28/09/2010 si rileva, inoltre, quanto segue:

- a. La distribuzione interna del piano terra corrisponde con quanto riportato nella planimetria catastale, ma è difforme rispetto al progetto originario in termini di distribuzione degli spazi interni.
- b. La distribuzione interna del primo piano corrisponde con quanto riportato nella planimetria catastale e rispetto al progetto originario.
- c. La distribuzione interna del secondo piano corrisponde con quanto riportato nella planimetria catastale e nel progetto originario in termini di distribuzione degli spazi interni, a meno delle superfici di ampliamento ricavate dalla eliminazione delle pareti divisorie delimitanti gli spazi non utilizzabili (vuoto tecnico).
- d. La distribuzione interna del seminterrato corrisponde con quanto riportato nella planimetria catastale e nel progetto originario in termini di distribuzione degli spazi interni, a meno delle superfici di ampliamento ricavate dalla eliminazione delle pareti divisorie delimitanti gli spazi non utilizzabili (vuoto tecnico).

## Cronologia catastale

Tabella n.3

Foglio 5 - Particella N.2869 sub.1/2 – (ex Particelle n.38/1956)	
Periodo	Proprietà
Situazione all'impianto meccanografico	[REDACTED]
Dal 09.07.1992 al 28.10.1995	[REDACTED]
Dal 28.10.1995 al 09.09.2004	[REDACTED]
Dal 09.09.2004 al 16.02.2005	[REDACTED]
Dal 16.02.2005 al 14.07.2010	[REDACTED]
Dal 14/0/2010	[REDACTED]

E' utile evidenziare che per effetto del frazionamento catastale la particella di terreno originaria n.38, ha generato la particella n.1956, che a sua volta per effetto di una ulteriore suddivisione del 7/07/2010, ha originato i diversi lotti di terreno su cui sono state edificate le singole unità immobiliari della [REDACTED], compresa la particella n.2869 su cui sorge l'immobile oggetto di pignoramento.

### Confini catastali

La particella n.2869, confina a nord con la particella n.2866, a sud con la particella n.2870, ad ovest con la particella n.2865 a est con la particella n.925.

### Certificazioni e conformità

Sulla base della documentazione disponibile presso l'ufficio tecnico del Comune di Sommatino, si evince che l'unità immobiliare non è in possesso del certificato di agibilità,

come si evince anche dall'atto di assegnazione dell'alloggio. Dallo stesso atto, inoltre, si deduce che alla [REDAZIONE] è stata consegnato l'attestazione della certificazione energetica, ma al momento del sopralluogo non è stato possibile acquisirla. Inoltre, da una visura effettuata presso il catasto energetico della regione Sicilia non stata individuata nessuna certificazione in tal senso. A margine di quanto descritto considerando, infine, che l'impianto è stato modificato, in particolare da gas metano ad alimentazione con bombola tradizionale, al fine della redazione dell'APE si renderà necessario l'acquisizione del libretto di manutenzione, compilato da un tecnico specializzato.

### **PARTE III – TITOLARITA' DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto del procedimento esecutivo, sulla base della documentazione disponibile (certificazione notarile) risulta intestato, come segue:

- [REDAZIONE] per la quota di

1/1.

#### **Diritti di vendita**

L'immobile come da certificazione notarile, viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDAZIONE] per la quota di

1/1.

### **PARTE IV – SITUAZIONE URBANISTICA**

L'immobile ricade nell'ambito della zona territoriale omogenea denominata "È (zona agricola) del vigente P.R.G. del comune di Sommatino.

**PARTE V – REGOLARITA EDILIZIA**

In base alla documentazione fornita dall'ufficio tecnico del Comune di Sommatino, si evince quanto segue:

1. L'unità immobiliare, unitamente all'intero complesso edilizio è stata realizzata con regolare concessione edilizia n.30, rilasciata dal Comune di Sommatino il 28/06/2008, intestata alla [REDACTED] con sede a Caltanissetta [REDACTED] riguardante la costruzione di n.24 alloggi sociali siti in contrada "Miracoli"
2. In data 30/12/2008 viene rilasciata una ulteriore concessione edilizia n.37, intestata alla [REDACTED] con sede a Caltanissetta i [REDACTED] riguardante la variante in corso d'opera per la costruzione di n.24 alloggi sociali siti in contrada "Miracoli".
3. In data 22/06/2010 viene rilasciata una ulteriore concessione edilizia n.21, intestata alla [REDACTED], con sede a Caltanissetta in [REDACTED] riguardante il completamento della costruzione di n.24 alloggi sociali siti in contrada "Miracoli".
4. Dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Sommatino, si evince che l'unità immobiliare non è in possesso del certificato di agibilità.
5. Dal confronto dello stato dei luoghi con le planimetrie progettuali e quelle catastali, si evince quanto segue:
  - a. La planimetria attuale del piano terra risulta conforme con quella catastale ma difforme rispetto a quella di progetto, in particolare si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni.



Figura 10

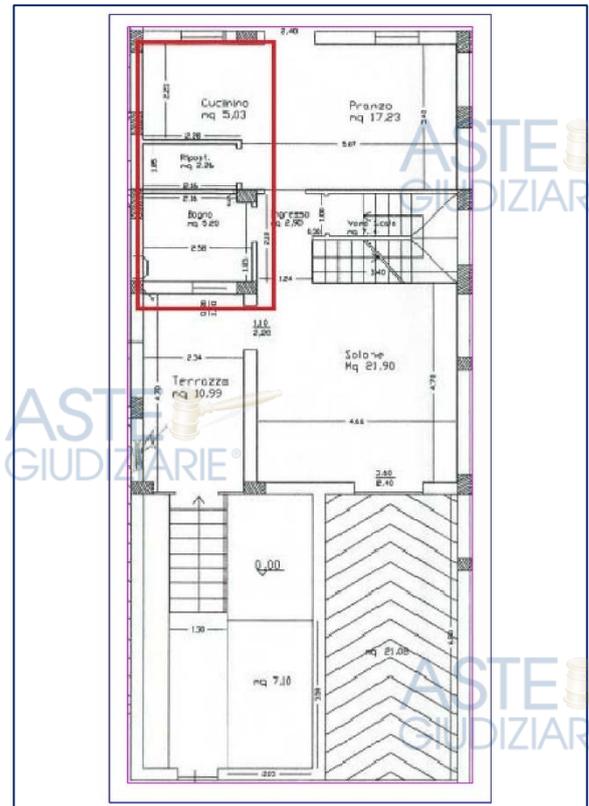


Figura 11

- b. La planimetria del primo piano risulta conforme con quella catastale e quella di progetto.
- c. La planimetria attuale del secondo piano, non è conforme con quella originaria di progetto e catastale poiché è presente una superficie aggiuntiva, specificamente è stata inglobata l'area destinata a vuoto tecnico non utilizzabile ai fini edificatori ed abitativi, mediante l'eliminazione di un muro divisorio facente parte dell'unità immobiliare.

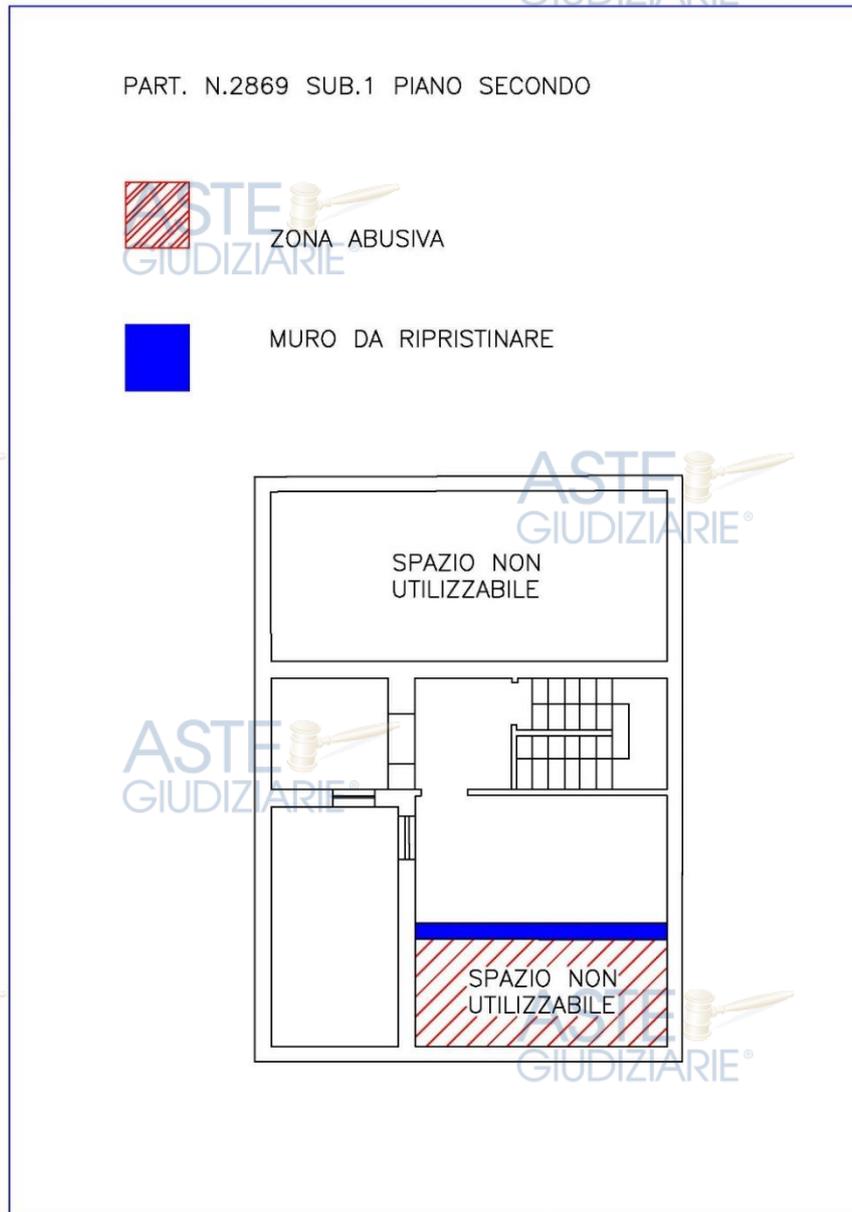


Figura 12

- d. La planimetria attuale del piano interrato, non è conforme con la planimetria originaria di progetto e catastale, poiché è stata individuata una superficie aggiuntiva, specificamente sono state inglobate le aree destinate a vuoto tecnico non utilizzabili ai fini edificatori ed abitativi, mediante l'eliminazione di muri divisorii facenti parte dell'unità immobiliare.

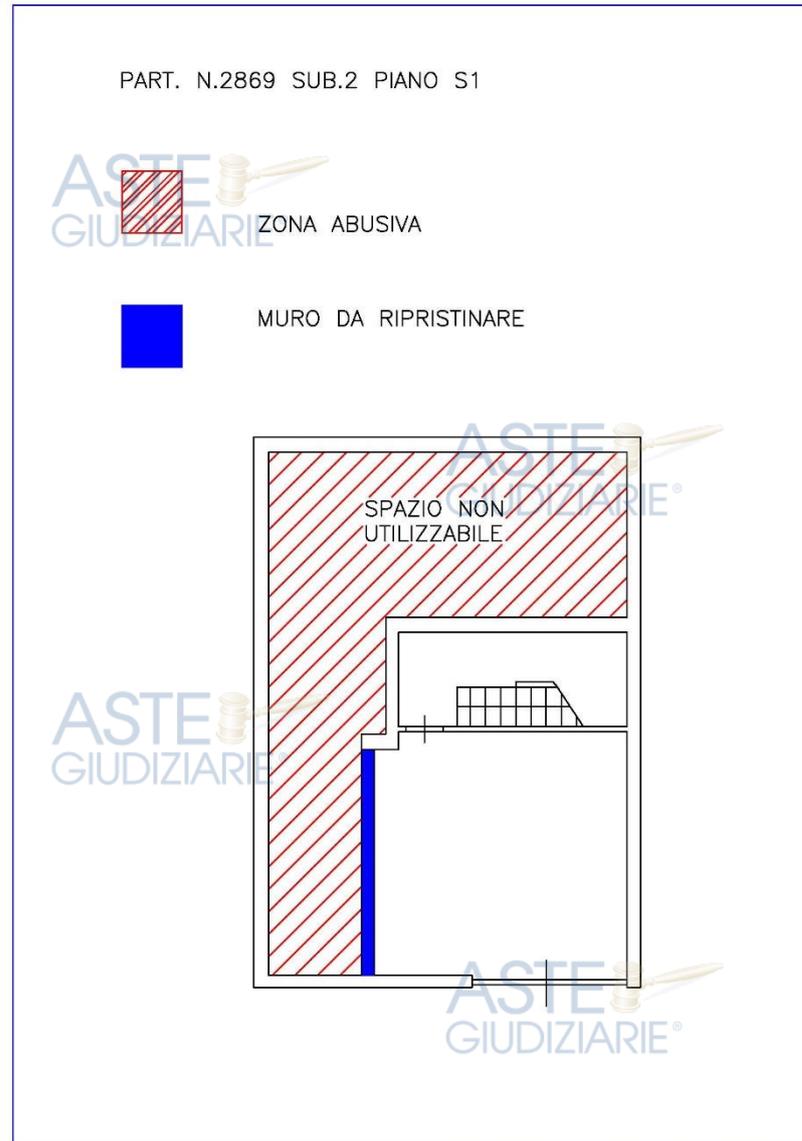


Figura 13

6. Le difformità indicata al punto "a", possono essere regolarizzate ai sensi, ai sensi articolo n.3 comma 2, lettera "a" della L.R. 16/2016, ovvero, recepimento dinamico dell'articolo 1 del DPR (6/6/2001) n.380, e successive integrazioni della Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 e al D.Lgs. 190/2024, tutto subordinato, comunque, al parere favorevole dell'ufficio tecnico del Comune di Sommatino.

7. In merito alle difformità riscontrate ai punti c e d, occorre effettuare il ripristino dei luoghi mediante la realizzazione delle originarie pareti divisorie, riportando l'immobile nella sua configurazione originaria.

8. Il costo complessivo di adeguamento catastale e regolarizzazione urbanistica per le difformità riscontrate al punto "a", compresa la presentazione della CILA (tardiva), sanzioni e spese tecniche professionali si aggira intorno a, €.4.000,00.

9. I costi necessari per il ripristino della configurazione originaria del secondo piano e del seminterrato, si aggirano sui €.2.700,00 (iva esclusa), come meglio indicato nel computo metrico estimativo allegato.

## PARTE VI – PROVENIENZA VENTENNALE

La provenienza ventennale presa in considerazione, si riferisce ai terreni su cui è stato edificato l'immobile pignorato.

Tabella n.4

Foglio di mappa n.5 - particella n.2869 ex 1956					
Periodo	Proprietà				
09.09.2004	[REDACTED]				
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09.09.2004 al 16.02.2005	[REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Notaio De Franchis Ignazio	09.09.2004	76666/17906	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità di Caltanissetta	22.09.2004	13960	10307
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16.2.2005 al 28.01.2013	[REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Notaio Mazzara Gaspare	16.02.2005	14596/5022	

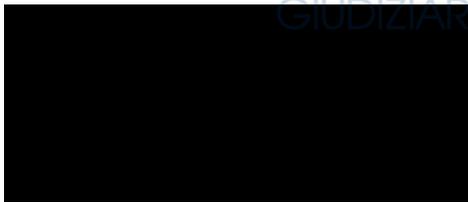
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità di Caltanissetta	23.02.2005	2344	1627
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28.01.2013 ad oggi		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mazzara Gaspare	28.01.2013	21852/9255	----
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità di Caltanissetta	07.02.2013	1323	1050

## PARTE VII – FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

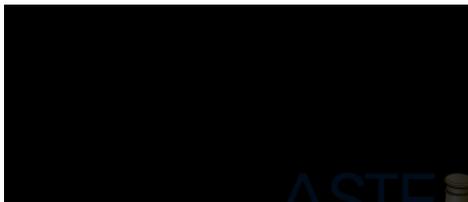
Dall'analisi della certificazione notarile, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria concessione di mutuo fondiario

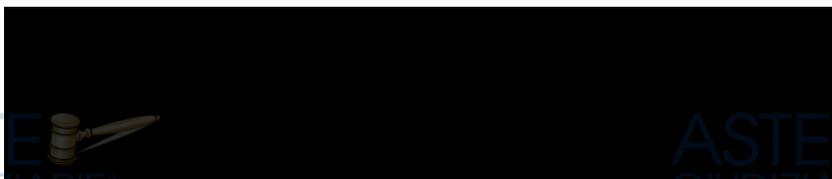


- Ipoteca volontaria concessione di mutuo fondiario



### Trascrizioni

- Pignoramento Immobiliare



## Osservazioni

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, si può affermare che sussiste la continuità per il ventennio precedente alla data di trascrizione, risulta, inoltre, invariata la situazione della proprietà. È stata verificata, infine, la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella certificazione notarile. Da quest'analisi si evince che nell'atto l'attuale ubicazione dell'immobile è Via D. Puglisi n.3 rispetto a quella originaria, identificata come contrada "Miracoli".

## PARTE VIII – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

### Premessa

Nella valutazione effettuata con la metodologia classica e, quindi, secondo la logica estimativa e del mercato si è mirato a determinare il valore ordinario del bene, per poi in un secondo tempo apportare le relative aggiunte o detrazioni, necessarie per adeguare il prezzo dell'immobile alle reali condizioni in cui si viene a trovare al momento della stima. Nel determinare il valore di mercato si è adottato il metodo sintetico comparativo unitamente a quello per capitalizzazione dei redditi, mediando poi i due valori ottenuti. La superficie commerciale dei fabbricati, infine, è stata calcolata sulla base di quanto disposto dal "Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998 n. 138", allegato "B" e "C".

### Metodo sintetico comparativo

I prezzi pagati per immobili simili a quello oggetto di valutazione sono stati rilevati in funzione del mercato immobiliare della città di Sommatino, utilizzando i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, redatto a cura dell'Agenzia del Territorio. Il valore di riferimento unitario tiene conto, inoltre, della condizione di conservazione dell'immobile.

Tabella n.5

Livello	Dati catastali	Superficie commerciale	Valore unitario	Totale	Valore stimato
P.T/P.1	Foglio 5 – Part.2869 sub.1	165,00 mq	500,00 €/mq	€.82.500,00	<b>€.82.500,00</b>
P.2	Foglio 5 – Part.2869 sub.1	18,00 mq	300,00 €/mq	€.7.200,00	<b>€.5.400,00</b>
S.1	Foglio 5 – Part.2869 sub.2	15,00 mq	350,00 €/mq	€.5.250,00	<b>€.5.250,00</b>
<b>Valore medio complessivo stimato</b>					<b>€.93.150,00</b>

### Metodo per capitalizzazione dei redditi

Il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, tiene conto del reddito medio lordo realizzabile dall'immobile da cui, detratte le spese di gestione, viene capitalizzato il reddito netto con un opportuno tasso d'interesse. Per l'applicazione di questo metodo, bisogna tenere presente dei fattori che concorrono ad aumentare o diminuire il valore del fabbricato.

I fattori di riferimento da prendere in considerazione sono diversi tra i quali annoveriamo,

l'ubicazione, la vetustà, la superficie utile, la tipologia costruttiva e il grado di conservazione.

Il valore di stima si ottiene, infine, applicando la formula seguente:

$$V = Bf / r$$

dove:

**V** (valore di mercato)

**Bf** (beneficio fondiario)

**r** – saggio di capitalizzazione

### DETERMINAZIONE – Bf

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato, che il proprietario può

ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato ottenuto applicando la seguente relazione:

$$Bf = Rlt - Sp$$

Il reddito lordo totale (Rlt) è quello complessivo annuo del proprietario, composto dal canone di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate. Le spese comprendono, le quote di manutenzione, assicurazione, tributi, sfitto e inesigibilità calcolate forfettariamente per una quota pari al 20% del canone annuo di locazione. Per la procedura estimativa oggetto di studio si è assunto un saggio di capitalizzazione, pari al 3%.

#### DETERMINAZIONE – Rlt

Il reddito lordo totale deriva dal canone annuo di locazione per metro quadro, ricavato utilizzando i dati pubblicati presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, operando le opportune correzioni per tenere conto delle condizioni d'uso dell'immobile. I

valori ottenuti, sono riportati nella tabella sinottica seguente:

Tabella n.6

Livello	Sc/mq	Rlt = Sc x Cm x 12	Sp = 20% (Rlt)	Bf = Rlt – Sp	r (%)	V = Bf/r	Valore stimato
P.T/1	165,00	€.3.366,00	€.673,20	€.2.692,80	3%	€.89.760,00	<b>€.89.760,00</b>
P.2	18,00	€.324,00	€.64,80	€.259,20	3%	€.8.640,00	<b>€.8.640,00</b>
S1	15,00	€.216,00	€.43,20	€.172,80	3%	€.5.760,00	<b>€.5.760,00</b>
<b>Valore medio complessivo stimato</b>							<b>€.104.160,00</b>

#### Legenda

**Cm** (canone mensile tabellare €/mq)

**Sc** (superficie commerciale)

**Rlt** (reddito lordo totale)

r (saggio di capitalizzazione)

Sp (spese annue)

Bf (Beneficio fondiario)

V = Bf / r (valore di capitalizzazione)

### Valori complessivi medi stimati

Nella tabella sinottica successiva, sono di seguito riportate le elaborazioni effettuate mediando i valori delle due metodologie applicate. Sono state operate le opportune riduzioni per tenere conto, in particolare delle spese di regolarizzazione urbanistica del piano terra, unitamente alle spese di ripristino del piano interrato e secondo.

Tabella n.7

Livello	Stima comparativa	Stima per capitalizzazione	Valore medio (Vm)	Detrazioni sul valore medio stimato (K)	Valore stimato
P.T/1/2/S1	€.93.150,00	€.104.160,00	€.98.655,00	Regolarizzazione urbanistica (Cila) P1 + Spese tecniche professionali + Spese ripristino Piano S1 e P.2 €.6.700,00	<b>€.91.955,00</b>
<b>Totale medio stimato</b>					<b>€.92.000,00</b>

## PARTE IX – CRITICITÀ

Di seguito vengono riepilogate le criticità riscontrate nel corso dei sopralluoghi e dall'analisi della documentazione disponibile presso l'ufficio tecnico del Comune di

Sommatino, in particolare come segue.

- a. La planimetria attuale del piano terra risulta conforme con quella catastale ma difforme rispetto a quella di progetto, in particolare si evidenzia una diversa

**distribuzione degli spazi interni.**

**b. La planimetria attuale del secondo piano, non è conforme con quella originaria**

**di progetto e catastale poiché è presente una superficie aggiuntiva, specificamente è stata inglobata l'area destinata a vuoto tecnico non utilizzabile**

**ai fini edificatori ed abitativi, mediante l'eliminazione di un muro divisorio**

**facente parte dell'unità immobiliare.**

**c. La planimetria attuale del piano interrato, non è conforme con la planimetria**

**originaria di progetto e catastale, poiché è stata individuata una superficie**

**aggiuntiva, specificamente sono state inglobate le aree destinate a vuoto tecnico non utilizzabili ai fini edificatori ed abitativi, mediante l'eliminazione di muri**

**divisori facenti parte dell'unità immobiliare.**

**d. Le difformità indicata al punto "a", possono essere regolarizzate ai sensi, ai sensi**

**articolo n.3 comma 2, lettera "a" della L.R. 16/2016, ovvero, recepimento**

**dinamico dell'articolo 1 del DPR (6/6/2001) n.380, e successive integrazioni**

**della Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 e al D.Lgs. 190/2024,**

**tutto subordinato, comunque, al parere favorevole dell'ufficio tecnico del**

**Comune di Sommatino.**

**e. In merito alle difformità riscontrate ai punti b e c, occorre effettuare il ripristino**

**dei luoghi mediante la realizzazione delle originarie pareti divisorie, riportando**

**l'immobile nella sua configurazione originaria.**

- f. **Il costo complessivo di adeguamento catastale e regolarizzazione urbanistica per le difformità riscontrate al punto "a", compresa la presentazione della CILA (tardiva), sanzioni e spese tecniche professionali si aggira intorno a, €.4.000,00.**
- g. **I costi necessari per il ripristino della configurazione originaria del secondo piano e del seminterrato, si aggirano sui €.2.700,00 (iva esclusa).**

## **PARTE X - DESCRIZIONE SINTETICA LOTTO DI VENDITA**

### **Lotto unico**

#### **N.1 – U.I. – Sommatino (Via P. Puglisi n.3)**

Unità immobiliare inserita nell'ambito di un gruppo di case a schiera che si sviluppa lungo la Via P. Puglisi ex contrada "Miracoli", località Sommatino. L'immobile, che si sviluppa su quattro livelli fuori terra compreso il seminterrato ed annesse corti, è realizzato in cemento armato con copertura a falde inclinate, dotato di canalizzazione per la raccolta e deflusso delle acque meteoriche. I prospetti sono rivestiti con intonaco tradizionale del tipo "Livigni", mentre, l'unità immobiliare è dotata di cancello di accesso e recinzione che delimita il lotto edificato. L'immobile è dotato, infine, d'impianto idrico, televisivo e di riscaldamento con caldaia a gas e alimentazione tramite bombola esterna, oltre a possedere un impianto di aria condizionata a singolo punto.

#### **Foglio n.5 – Particella n.2869 sub.1/2**

**Valore medio stimato: €.92.000,00**

Certo di avere svolto il mio compito, di aver operato nel giusto, in maniera esaustiva e imparziale, rassegno la presente relazione.

IL C.T.U.

Dott. Ing. Salvatore Antonino Bonelli



**ALLEGATI:**

- 1 – Verbale di sopralluogo.
- 2 – Visure catastali.
- 3 – Estratto di mappa catastale.
- 4 – Planimetrie catastali.
- 5 – Certificazione edilizie.
- 6 – Elaborati di progetto.
- 7 – Certificazione Agenzia delle Entrate.
- 8 – Atto di compravendita terreno.
- 9 – Rilievo Fotografico.
- 10 – Quotazioni OMI.
- 11 – Computo metrico estimativo

**Bibliografia e riferimenti legislativi**

- Corso di estimo – Stefano Amicale – Edizione Hoepli
- L.R. 10 agosto 2016, n. 16.
- DPR (6/6/2001) n.380 e s.m.i.
- L. 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 e al D.Lgs. 190/2024 e s.m.i.