

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Ufficio esecuzioni Immobiliari

Ill. mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Rossella VITTORINI, il sottoscritto Dott. Architetto Salvatore Pietro Panepinto, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Caltanissetta al n. 442, ed a quello dei Periti presso il Tribunale di Caltanissetta, ad evasione dell'incarico conferitogli di Consulente Tecnico nella **procedura esecutiva immobiliare n. 60/2018 R.G. Es. promossa da [REDACTED] s.r.l.** contro "[REDACTED]", ne espone le risultanze.

1) PREMESSA

In data 30/10/2018 la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento n. 60/2018 R.G. ES. promosso da [REDACTED]

In data 05/11/2018 veniva prestato il giuramento telematico utilizzando apposito modello sottoscritto digitalmente e depositato; l'incarico assegnato ha come oggetto i seguenti quesiti e richieste:

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 dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati par-

zialmente 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 ri-

chiesta 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. 3811 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 congruagli 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;

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 k 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 ma-

nutenzione, 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; 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 il giorno 13/02/2019 per l'emissione dell'ordinanza di vendita;

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

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

con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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 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.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Di seguito vengono riassunte le operazioni peritali svolte dal sottoscritto consistenti in: studio del fascicolo e verifica della completezza dei documenti in esso contenuti, n°1 sopralluogo, rilievi fotografici e planovolumetrici dell'immobile, ricerche ed accertamenti tecnici presso gli uffici comunali e presso l'agenzia del territorio, indagini di mercato, elaborazione dei dati raccolti, redazione perizia di stima.

Dopo avere esaminato e verificato la completezza dei documenti contenuti all'interno del fascicolo, il sottoscritto, cercava di rintracciare l'esecutato al fine di fissare la data del sopralluogo; tuttavia, **risultavano vani i tentativi di ricerca poiché all'indirizzo di residenza indicato nel fascicolo il debitore non risiedeva.** Pertanto, non riuscendo ad effettuare il sopralluogo dell'immobile oggetto di pignoramento **a causa dell'irreperibilità del debitore** esecutato, il sottoscritto chiedeva due proroghe, di 60 giorni ciascuna, rispettivamente la prima in data 08/01/2019 e la seconda in data 01/04/2019. Entrambe le proroghe venivano concesse dalla S.V. Ill.ma e, inoltre, veniva nominato Custode Giudiziario il Dott. Salvatore Maurizio Dilena.

Grazie ad una ricerca effettuata dalla polizia municipale di San Cataldo si risaliva ad un nuovo indirizzo di residenza dove, sebbene non risultava presente il debitore esecutato, si riusciva a fissare, per il giorno 25 maggio 2019, la data del sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali. La stessa data veniva comunicata mediante PEC a tutte le parti interessate (cfr. All.01 Lettera di sopralluogo – Lettera di



trasmissione perizia);

Pertanto, il 25/05/2019 alle ore 10.00 mi presentavo al civico n°13 di via Ruota del Comune di San Cataldo per dare inizio alle operazioni peritali; qui risultava presente il signor [REDACTED] mentre assente la parte attrice.

Dopo avere dato lettura del mandato, iniziavo le operazioni peritali procedendo sia al rilievo dettagliato dell'immobile sia all'esecuzione della documentazione fotografica (cfr. All. 02 – Verbale di sopralluogo n°1 - All. 03 – Rilievo Immobile sito al piano terra e al piano primo di via Ruota nn.13-15 - All. 04 - Documentazione fotografica).

Dei rilievi effettuati durante il sopralluogo, come pure di altre informazioni e considerazioni, prendevo appunti in separati fogli.

Nei giorni seguenti procedevo con le operazioni peritali effettuando delle ricerche e verifiche presso gli Uffici del Comune di San Cataldo, dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta (uffici del catasto e dei registri immobiliari) e in altri Enti al fine di disporre di tutto quanto necessario per l'espletamento dell'incarico medesimo.

3) RISPOSTE AL MANDATO

3.1 Identificazione dell'immobile

Ubicazione del lotto (Immobile sito in San Cataldo via Ruota nn°13-

15): l'immobile in esame è sito al piano terra e al piano primo con ingressi dai civici nn.13 e 15 di via Ruota.

L'immobile è costituito da due subalterni (sub.3 e sub.4) comunicanti al piano terra mediante una porta interna e dal primo piano; il corpo di

fabbrica risulta costituito, pertanto, da un piano terra, rispetto la via Ruota, e da un piano primo.

Il sub.3 al piano terra risulta confinante: a EST con Via Ruota; a SUD con il sub. 4 della stessa Ditta; a NORD e a OVEST con altre Ditte.

Al piano primo risulta confinante: a NORD e a SUD con altre Ditte; a EST con Via Ruota e con altra Ditta; a OVEST con cortile di Via Umberto.

Il sub. 4 al piano terra risulta confinante: a Nord con via Ruota, il vano scala del sub.3 e con altra Ditta; a SUD e a EST con altre Ditte; a OVEST con cortile di Via Umberto e con altra ditta (cfr. All. 03 – Rilievo Immobile - All.05 Stralcio Catastale e Immagine Satellitare).

L'area su cui insiste il fabbricato ricade nel centro urbano di San Cataldo e, precisamente, all'interno del perimetro del "Centro Storico" zona "A".

Dati catastali : l'immobile risulta censito al catasto dei fabbricati del Comune di San Cataldo al **foglio 52** con i mappali seguenti:

- particella n°1111 sub.3 (graffata con la particella 3907 sub. 1) – via Ruota n.13, piano terra e primo, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 88 mq, Rendita € 69,72 (cfr. All 07 – Documentazione Catastale);

- particella n°1111 sub.4 (graffata con la particella 3907 sub. 2) – via Ruota n.15, piano terra, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 67 mq, Rendita € 58,10 (cfr. All 07 – Documentazione Catastale).

3.2 Titolarità e provenienza

Immobile sito in San Cataldo via Ruota nn.13-15

L'immobile appartiene per l'intera proprietà al Sig. [REDACTED]

nato a [REDACTED]

La particella 1111 sub 3 graffata con la 3907 sub 1 è pervenuta al Sig.

[REDACTED] in virtù dell'**atto di compravendita** del 05/08/2014

rogante Notaio MAZZARA Gaspare, repertorio 23584/10279, trascritto

presso la conservatoria dei RR. II. di Caltanissetta il 07/08/2014 ai nn.

8914/6700, da potere dei Sigg.ri [REDACTED]

Ai Sigg.ri [REDACTED] l'immobile era pervenuto

per effetto di accettazione tacita di eredità del 21/09/2010 rogante Nota-

io MAZZARA Gaspare, repertorio 19211/7710, trascritto presso la

conservatoria dei RR. II. di Caltanissetta il 01/10/2010 ai nn.

13464/10092 in conseguenza della successione legittima al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] del 05/10/2008 registrata

all'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta il 01/04/2009 al n.46 vol.

341/9 e trascritta presso la conservatoria dei RR. II. di Caltanissetta il

14/04/2009 ai nn. 5665/4058.

La particella 1111 sub 4 graffata con la 3907 sub 2 è pervenuta al Sig.

[REDACTED] in virtù dell'**atto di compravendita** del 05/08/2014

rogante Notaio MAZZARA Gaspare, repertorio 23584/10279, trascritto

presso la conservatoria dei RR. II. di Caltanissetta il 07/08/2014 ai nn.

8915/6701, da potere della Sig.ra [REDACTED]

Alla Sig.ra [REDACTED] al fratello Sig. [REDACTED] le unità
 immobiliari sopra citate (**particella 1111 sub 3** e **particella 1111 sub**
4) erano pervenute per assegnazione in esito alla sentenza di divisione
 giudiziale n.313/2005, rep. 470, resa il 09/05/2005 dal Tribunale di Cal-
 tanissetta nell'ambito del giudizio iscritto al n. 1315/2000 R.G. vertente
 tra i suddetti fratelli e trascritta all'Agenzia del Territorio di Caltanisset-
 ta il 09/12/2006 ai nn. 21567/13936. Con la sentenza sopra citata il ce-
 spite Foglio 52 mappali graffati 1111 sub 3 e 3907 sub 1 veniva asse-
 gnato in piena proprietà al Sig. [REDACTED] mentre, il cespite Fo-
 glio 52 mappali graffati 1111 sub 4 e 3907 sub 2 veniva assegnato in
 piena proprietà alla Sig.ra [REDACTED]

Sia al Sig. [REDACTED] sia alla Sig.ra [REDACTED] a piena
 proprietà dei cespiti sopra citati era pervenuto:

- per 50/72, in ragione di 25/72 ciascuno, in virtù dell'atto di do-
 nazione del 03/07/1992 rogante Notaio PALAZZOLO Giuseppa,
 repertorio 11650/1707, trascritto presso la conservatoria dei RR.
 II. di Caltanissetta il 09/07/1992 ai nn. 7836/6573, da potere del-
 la madre Sig.ra [REDACTED]
- per 2/216, in ragione di 1/216 ciascuno, in virtù della successione
 intestata al fratello Sig. [REDACTED]
 [REDACTED] denuncia registrata presso
 la conservatoria dei RR. II. di Caltanissetta il 05/02/1996 ai nn.
 1388/1240;

- per 2/9, in ragione di 1/9 ciascuno, per successione intestata al

padre Sig. [REDACTED]

[REDACTED] denuncia registrata presso la conservatoria dei RR. II. di Caltanissetta il 09/12/1991 ai nn. 14572/12444.

3.3 Formalità (trascrizioni e iscrizioni)

Le ricerche svolte presso gli uffici della Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta effettuate attraverso la consultazione dell'archivio meccanografico che riporta le formalità registrate nell'ultimo ventennio, oltre ai documenti allegati al fascicolo, hanno messo in luce le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli relativamente all'immobile in oggetto (cfr. All.08 - Ispezioni Ipotecarie):

Foglio 52 mappali graffati 1111 sub.3 e 3907 sub 1 e foglio 52 mappali graffati 1111 sub 4 e 3907 sub 2 costituente l'immobile sito a San Cataldo (CL) via Ruota nn.13.15

1. Iscrizione n. registro part. 461 e registro generale n.5240 del 13/06/2018 **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO** a favore di [REDACTED]

2. Trascrizione n. registro part. 6172 e registro generale n.7361 del 16/08/2018 **nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale U.N.E.P. Corte D'Appello di Caltanissetta in data 13/08/2018 repertorio nn. 937/2018** a favore di [REDACTED]

3. Iscrizione n. registro part. 970 e registro generale n.10621 del 14/11/2018 **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da**

DECRETO INGIUNTIVO notificato dall'Ufficiale

GIUDICE DI PACE in data 12/09/2018 repertorio nn.

200/2018.

3.4 Regolarità Edilizia

Immobile sito in San Cataldo (CL) via Ruota nn°13-15

L'immobile oggetto di causa è costituito da un fabbricato sito nel Comune amministrativo e censuario di San Cataldo (CL) ubicato in via Ruota; esso, come detto, ricade all'interno del centro urbano di San Cataldo e precisamente in **zona "A" ossia "Centro storico"**; nello specifico l'area di sedime del fabbricato è identificata come **"RU"** ossia "Ristrutturazione Urbana". Gli interventi nella predetta zona "A" sono disciplinati dalle norme di attuazione del P.R.G.

Il fabbricato, costituito dai sub. 3 e sub. 4, risulta composto da un piano terra e un piano primo; **i due subalterni risultano comunicanti al piano terra attraverso un'apertura interna.**

Dalle ricerche effettuate negli uffici del Comune, archivio del settore Urbanistica, non risulta rilasciata nessuna concessione edilizia né certificato di agibilità in quanto, come asserito dall'ufficio tecnico, l'epoca di realizzazione del fabbricato risulta sicuramente antecedente al 1942 e, pertanto, alla normativa che prevedeva il rilascio di titolo autorizzativo. Ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'art. 3, comma 1, lettera i) del D.Lgs 25 novembre 2016 n.222,

recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n.16/2016, **qualora si volesse ottenere il certificato di agibilità**, per l'immobile oggetto di causa, **occorrerebbe presentare il modello di "Segnalazione Certificata per**

l'Agibilità" (SCA) presso gli uffici tecnici del Comune di San Cataldo.

Il citato modello dovrà essere presentato da chi detiene il titolo di proprietà e da un tecnico abilitato allegando la documentazione di rito (certificazione catastale, documentazione di conformità sugli impianti o dichiarazione di rispondenza resa ai sensi della ex art. 7 D.M. n.37/2008, attestato di prestazione energetica APE, collaudo statico o perizia giurata, ecc.), e versando gli oneri dei diritti di segreteria; volendo determinare l'importo complessivo per presentare la Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA) esso può, con una buona approssimazione, stimarsi pari a € 700,00.

Dalle ricerche effettuate risulta una Denuncia di inizio Attività n.96 (DIA) presentata il 16 maggio 2006, prot. n. 9732, dai precedenti proprietari Sigg.ri [REDACTED] lavori, contemplati nella DIA, prevedevano la chiusura della porta, posta al piano terra, attraverso la realizzazione di un muro al fine di rendere indipendenti i due subalterni attuali (Sub. 3 e Sub. 4). L'intervento era finalizzato ad ottemperare a quanto disposto dalla Sentenza Giudiziarie n.313 del 19/05/2005 del Tribunale di Caltanissetta (cfr. All.07 – Documenti Comune).

Coerenze : da quanto riscontrato nella documentazione acquisita dal sottoscritto presso la Pubblica Amministrazione e dal sopralluogo effettuato presso l'immobile, è emerso quanto segue:

- le planimetrie dell'immobile non hanno subito variazioni rispetto alla planimetrie originarie, infatti, tutte le parti sono coincidenti (cfr. All. 03 – Rilievo Immobile - All. 04 Documentazione fotografica -



All. 06 Documentazione Catastale).

- **L'intervento di separazione del sub. 3 e del sub. 4 mediante la chiusura della porta posta al piano terra, come descritto nella DIA n. 96 del 16/05/2016, non risulta eseguito; infatti, non è stato realizzato nessun muro e, pertanto, i due subalterni risultano comunicanti.**

3.5 Descrizione Immobile

Immobile sito in San Cataldo (CL) via Ruota nn°13-15

L'immobile, come detto in precedenza, fa parte di un fabbricato per civile abitazione costituito da un piano terra e un piano primo.

Dal civico n.13 si accede al vano scala del sub 3; attraverso il vano scala a destra si può accedere al sub. 4 mediante porta interna, oppure, al piano primo. Dal Civico n.15, invece, si accede al sub. 4.

L'articolazione dell'immobile risulta così costituito:

- **Piano terra** (sub 4) n. 2 vani con quote e altezze differenti comunicanti tra loro mediante porta e gradini e vano scala (sub.3);
- **Piano Primo** (sub.3) vano scala, n.2 vani, n.1 ripostiglio, n. 1 WC, e terrazzo.

La superficie lorda dell'immobile è di mq 141,51 (escluso terrazzo) con un'altezza utile da 2,40 m a 3,30 m (cfr. All 03 – Rilievo immobile).

Struttura : la struttura dell'edificio è in muratura portante, sono presenti segni di degrado e lesioni strutturali; pessimo lo stato di manutenzione.

Solai : alcuni in legno, altri con travetti prefabbricati e laterizi, sono presenti alcuni profilati in acciaio per la messa in sicurezza di parti di

solai lignei mentre altri presentano problemi di cedimento; pessimo stato di manutenzione.

Pavimentazione interna : la pavimentazione è in ceramica, marmette di cemento e in parte mancante; pessimo è lo stato di conservazione.

Pareti : le pareti interne sono costituite da muri portanti; essi risultano in parte intonacate con ultimo strato di gesso e/o tonachina. Le pareti presentano distaccamenti di intonaco, rigonfiamenti, e lesioni strutturali; pessimo lo stato di manutenzione.

Infissi interni : costituiti da porte in legno; pessimo lo stato di manutenzione.

Infissi esterni : gli infissi esterni sono in parte quelli originari in legno con vetro semplice e in parte mancanti; pessimo lo stato di manutenzione.

Impianto elettrico : mancante.

Impianto idrico : mancante.

Impianto di riscaldamento : mancante.

Terrazzo : è presente un terrazzo al piano primo prospiciente la via ruota di mq 13,24.

Disponibilità - stato di occupazione

Al momento del sopralluogo l'**immobile è risultato libero e in uno stato di completo abbandono.**

Spese condominiali : nessuna spesa.

RIEPILOGO DATI

Destinazione	Sup.Lorda (Mq)	Coeff.	Sup. Conv.le (Mq)
Ab. Piano Terra	67,00	1	67,00

Ab. Piano Primo	74,51	1	74,51
Terrazzo Piano Primo	13,24	0,3	3,97
TOTALE	154,75		145,48

Condizioni generali dell'unità immobiliare : l'immobile presenta una discreta esposizione e riceve luce diretta su due lati; Il fabbricato ricade in Zona "A" del PRG di San Cataldo ossia "Centro Storico" con destinazione di tipo residenziale; l'area risulta degradata con accessibilità solo pedonale. **L'intero fabbricato versa in un completo stato di abbandono con problemi strutturali che interessano sia le murature sia i solai; tutti gli ambienti risultano fatiscenti con presenza di calcinacci. Tutti gli impianti risultano mancanti** (cfr. All.04 – Documentazione Fotografica).

3.6 Valutazione energetica dell'immobile

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE).

Pertanto, il sottoscritto ha provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) in conformità a quanto disposto dalla normativa specifica vigente (cfr. All. 09 APE).

Immobile sito in San Cataldo (CL) via Ruota nn°13-15

Di seguito vengono sintetizzati i principali parametri utilizzati per la determinazione della classe energetica globale dell'immobile:

• **Dati generali Immobile**

Tipologia edilizia: Immobile composto da n°2 elevazioni adibite a residenza;

Tipologia costruttiva: struttura in muratura, solai parte in legno

parte in profilati in acciaio e/o travetti prefabbricati e laterizi;

Anno di costruzione: primi decenni del 1900;

Destinazione d'uso: civile abitazione categoria A/4;

• **Involucro edilizio**

Volume lordo riscaldato immobile V: mc 402,35;

Superficie utile riscaldata: mq 78,98;

Superficie disperdente S: mq 318,37;

Rapporto S/V: 0,79;

• **Dati climatici**

Comune: San Cataldo;

Provincia: Caltanissetta;

Zona climatica: D;

Gradi Giorno: 1550;

Destinazione d'uso : E1.1

Dal calcolo è risultata una prestazione energetica globale EP_{gl,nren} di 527,29 kWh/mc anno che colloca **l'immobile in "CLASSE G"**.

Gli interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile sono:

1. Realizzazione impianto termico con caldaia del tipo a "Condensazione".
2. Sostituzione infissi con nuovi infissi a taglio termico e vetro camera.
3. Realizzazione Cappotto Termico Muri.

L'intervento sopra citato consentirebbe di raggiungere una prestazione energetica globale EP_{gl,nren} di 252,53 kWh/mc anno collocando l'immobile in **"CLASSE F"**.

L'attestato di prestazione energetica è stato inoltre caricato sul portale siciliano dell'energia in data 02/07/2019 e, pertanto, risulta inserito sul Catasto Energetico Fabbricati (CEFA) con ID n.610921.

3.7 Stima Immobili

Con riferimento all'incarico affidato dalla S.V. Ill.ma, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto alla quantificazione del valore commerciale degli immobili sia con il metodo analitico sia con il metodo sintetico comparativo al fine di pervenire ad un giudizio di stima che risulti quanto più oggettivo possibile anche se basato su principi e ragionamenti soggettivi.

Metodo Analitico (Metodo A) : questo metodo, detto anche di capitalizzazione dei redditi, conduce "al più probabile valore di mercato" per mezzo di costi e ricavi, attraverso i quali si giunge al reddito netto, previa attenta ricerca del "saggio medio di interesse". Stimando il canone di possibile affitto dell'immobile, si perviene al reddito annuo lordo. Detraendo le spese (equiparabili al 25%) per assicurazioni, imposte, ammortamento, sfitto ed inesigibilità, si ottiene un reddito annuo netto. Infine, ricercato, attraverso un'attenta analisi del mercato per fabbricati simili nella zona, il saggio medio ponderato di capitalizzazione, si perviene "al più probabile valore di mercato".

Metodo Sintetico Comparativo : questo metodo, che è quello canonico consigliato dalla dottrina dell'Estimo, è possibile applicarlo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare, e si adotta come parametro tecnico planimetrico la superficie convenzionale.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata condotta una indagine di mercato presso Agenzie Immobiliari, operatori di mercato, **banca dati dell'O.M.I.** (osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e su riviste specializzate nel settore (Consulente Immobiliare e **Aste Giudiziarie**) pervenendo ad una quotazione media.

Attraverso la moltiplicazione di tale quotazione media per opportuni coefficienti che tengono conto delle specifiche condizioni e caratteristiche dell'immobile in esame si giunge, sia pure con approssimazione, alla valutazione finale.

Metodo Analitico : Stimando per il tipo di appartamento, per le condizioni in cui versa e per la zona un canone di affitto di € 50,00 mensili, si ottiene un reddito annuo di € 600,00. Detraendo le spese (equiparabili in media al 25%) per assicurazioni, manutenzione, imposte, ammortamento, sfitto ed inesigibilità si ottiene un reddito annuo di circa € 450,00.

Dall'analisi del mercato, per fabbricati simili nella zona, risulta un saggio medio ponderato di capitalizzazione pari al 3,20 % per cui il valore di mercato che ne risulta è di circa € 14.062,50.

Metodo Sintetico-Comparativo : da indagini condotte presso agenzie, operatori di mercato, da compravendita di immobili simili nella zona, da dati riportati su riviste specializzate di settore e dal raffronto con i valori riportati nell'**osservatorio dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.)** si è pervenuto ad una quotazione media pari a € 230,00/mq. **Apportando le dovute correzioni attraverso un coefficiente globale di deprez-**



zamento pari al 70% per tenere conto sia dello stato di completo

abbandono in cui versa l'immobile, sia delle specifiche condizioni e

caratteristiche dell'immobile in esame (ubicazione, età, **qualità e sta-**

to, dimensione, esposizione, rifiniture, **mancanza totale degli impian-**

ti, problemi strutturali, mancanza del certificato di abitabilità ecc.),

sia della particolare **crisi del mercato immobiliare** si è ricavato un va-

lore di : €/mq 69,00.

Considerando che l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale

di 145,48 mq complessivi (cfr. dati riportati al punto 3.5 Caratteristiche

dell'Immobile). Da quanto esposto si ottiene un valore di € 10.038,12.

Conclusioni : considerando la media dei valori ottenuti con i due meto-

di ed arrotondando, si ottiene "il più probabile valore di mercato

dell'appartamento" che è pari a € **12.000,00 (euro dodicimila/00).**

4) CONCLUSIONI

Con la presente relazione il sottoscritto C.T.U. ritiene di avere risposto

ai quesiti del mandato conferitogli.

Nel ringraziarLa per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per

qualsiasi chiarimento o delucidazione in merito a quanto relazionato e

riporta di seguito un prospetto dati per futura pubblicità dell'ordinanza

di vendita :

Immobile sito in San Cataldo (CL) via Ruota nn°13-15

- **numero esecuzione** : 60/2018 R.G. Es.;

- **definizione** : immobile adibito a civile abitazione composto da due

piani e da due subalterni comunicanti al piano terra così composti:

Piano terra (sub 4) n. 2 vani e vano scala (sub.3); Piano Primo

(sub.3) vano scala, n.2 vani, n.1 ripostiglio, n. 1 WC, e terrazzo. , **li-bero**;

- **ubicazione** : Comune di San Cataldo, via Ruota nn.13-15;

- **consistenza** : superficie commerciale totale **mq 145,48**;

- **identificazione catastale** : l'immobile è censito al catasto dei fabbricati di San Cataldo al **Foglio** di mappa **52** particella **1111** subal-terni **3-4**;

- **classe energetica** : l'appartamento è in classe **"G"**

- **PREZZO BASE D'ASTA** : **€ 12.000,00** (euro dodicimila/00)

ALLEGATI

- ALL.01 – Lettera di sopralluogo – Lettera di trasmissione perizia ai creditori procedenti ed intervenuti e al debitore;
- ALL.02 – Verbale di sopralluogo;
- ALL.03 – Rilievo Immobile sito in San Cataldo via Ruota nn°13-15;
- ALL.04 – Documentazione fotografica;
- ALL.05 – Stralcio Catastale – Immagine Satellitare;
- ALL.06 – Documentazione Catastale;
- ALL.07 – Documentazione Ufficio Tecnico di San Cataldo;
- ALL.08 – Ispezioni ipotecarie presso Agenzia del Territorio di Caltanissetta;
- ALL.09 – APE (Attestato di Prestazione Energetica);
- ALL.10 – Onorario e Nota spese.

Il sottoscritto ha determinato quanto sopra in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con

esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al Giudice la verità.

Caltanissetta, li 02/07/2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Salvatore Pietro PANEPINTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

