

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



Al G.E. Dott.ssa Ester Rita DiFrancesco

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Schillaci, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n° 682, all'udienza del **19.10.2023**, è stato nominato dalla SV, Esperto Tecnico nella procedura esecutiva immobiliare n.ro **62/2023 del R.G.** promossa dalla **BCC NPLS 2019 srl** nei confronti di *****. Il sottoscritto ha prestato giuramento di rito, in forma telematica, attraverso PEC inviata alla cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Caltanissetta in data **21.10.2023**, accettando l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

M A N D A T O

- a) **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;
- b) **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 dell'esatta identificazione;
- c) **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



E.I. al R.G. n° 62/2023 da BCC NPLS 2019 srl c/ *****
Esperto Tecnico: Dott. Ing. Giuseppe Schillaci Studio: Via F. Turati, 22 Caltanissetta
Cell: 3392744120 – Pec: giuseppe.schillaci@ingpec.eu

- frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- d) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (*ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento*);
- e) **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;
- f) **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*);
- g) **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.);
- h) **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:
- 1) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - 2) se i dati indicati in pignoramento, sono erronei ma consentono l'individuazione del bene
 - 3) 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;

- i) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sull'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;
- j) **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;
- k) **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) **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 nel caso non siano necessari titoli abilitativi;
- m) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale, altri usi ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- n) **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 al combinato disposto dagli attr. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso;

- o) **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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- p) **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. c dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- q) **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;
- r) 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*);
- s) **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;
- t) **provveda** ad acquisire ovvero a predisporre **l'attestato di prestazione energetica** (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso;
- u) **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:
- v) 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;
- w) specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia;
- x) indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate;
- y) 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;
- z) **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;
- aa) **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;
- bb) **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;
- cc) **depositi**, almeno sette giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita;

dd) **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;

ee) **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;

ff) **allegghi** alla relazione una documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (*terrazzi} giardini} accessori} parti comuni ed eventuali pertinenze compresi*), tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (*anche questi ultimi documenti in doppia versione – integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti*) essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

gg) **allegghi alla relazione:**

- 1) la planimetria del bene,
- 2) la visura catastale attuale,
- 3) copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
- 4) 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;
- 5) Attestato di prestazione energetica, ove previsto dalla normativa vigente;
- 6) tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Avendo dato preavviso, attraverso mail certificata, al legale del creditore procedente e con raccomandata A/R, alla debitrice esecutata, in data **20.11.2023** mi recavo presso gli immobili pignorati, **siti in territorio di San Cataldo (CL)**, congiuntamente al nominato Custode Giudiziario, Dott. Angelo Pio Cammalleri, per dare inizio alle operazioni peritali. Nell'occasione, era presente la debitrice ***** e il di lei coniuge *****, che hanno consentito ai nominati, Esperto e Custode, di prendere visione dei beni immobili consistenti in: un appartamento a 2° piano di uno stabile condominiale con ingresso dal civico 3 di via G. Mazzini ed un locale artigianale, sempre ubicato nella via G. Mazzini, ai civici 28-30. Durante il sopralluogo ho provveduto a realizzare ampio rilievo fotografico dei cespiti, che costituisce parte integrante della presente relazione tecnica. (**Vedi Allegato A – Corredo Fotografico**).

RISPOSTE AI QUESITI

Regime patrimoniale del debitore e verifica della documentazione, di cui all' ex art. 567, della titolarità del bene nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

1. Regime patrimoniale dei debitori

Sulla base della documentazione in atti si attesta che: **l'appartamento** sito in San Cataldo (CL) in Via G. Mazzini, 3 e **il locale artigianale**, sito in San Cataldo (CL) in via G. Mazzini, 28-30 sono, per intero, di proprietà della sig.ra ***** in separazione legale dei beni dal coniuge *****.

1. Titorialità dei beni nel ventennio anteriore al pignoramento

Identificazione catastale delle unità immobiliari che costituiscono il compendio immobiliare sottoposto a pignoramento.

Bene n. 1

Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di San Cataldo (CL) in Via G. Mazzini, 3 al 2° piano, distinto in Catasto Urbano al Fgl.41 p.lla 226 sub. 8, ctg. A/3, classe 3, vani 6,0, Superficie catastale mq 115,00, r.c. Euro 232,41.

Bene n. 2

Locale Artigianale sito nel Comune di San Cataldo (CL) in Via G. Mazzini, 28-30, a piano terra, distinto in Catasto Urbano al Fgl.41 p.lla 490 sub. 3, ctg. C/3, classe 3, Superficie catastale totale mq 72,00, r.c. Euro 187,99 ed al Fgl 41 p.lla 490 sub. 4, ctg. C/3, classe 3, Superficie catastale totale mq 66,00, r.c. Euro 187,99



Con riferimento ai cespiti oggetto di esecuzione forzata, sulla base degli atti depositati dal legale del creditore procedente (*Certificazione Notarile*) si è ricostruita la storia del dominio nel ventennio anteriore al pignoramento.

RICOSTRUZIONE DEL DOMINIO

BENE N. 1 (Appartamento in S. Cataldo via Mazzini, 3 Foglio 41 particella 226 sub 8)

- Alla debitrice esecutata l'appartamento è pervenuto con atto di compravendita stipulato dal Notaio Amico Nino Italico in San Cataldo (CL) del 29.09.2003 Rep. 15862 trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Caltanissetta il 07.10.2003 al n. 11569 da potere di ***** nato a San Cataldo (CL) il 07.01.1924 per ½ e da ***** nata a San Cataldo il 17.08.1929 per il restante ½.
- Ai sig.ri ***** l'appartamento era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Amico Nino Italico in San Cataldo (CL) del 21.04.1994 Rep. 2451 trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Caltanissetta il 05.05.1994 al n. 991.

BENE N. 2 (Locale Artigianale in S. Cataldo in Via Mazzini 28-30 Fgl 41 - P 490 – Sub 3 e 4)

- Alla debitrice esecutata il locale è pervenuto attraverso atto notarile pubblico di Compravendita a rogito del Notaio Dott.ssa Laura Candura, Notaio in Caltanissetta, del 21.05.2008 rep.12143/2487, trascritto presso la Conservatoria dei registri di Caltanissetta il 26.05.2008 al n. 4650 da potere di: ***** per i diritti di 1/1.
- Al ***** il locale era pervenuto con atto notarile pubblico di Compravendita, a rogito del Notaio Dott. Nino Italico Amico del 15.09.1998 rep.8493, trascritto presso la Conservatoria dei registri di Caltanissetta il 22/09/1998 al n. 7240.

La documentazione relativa alla ricostruzione nel ventennio del dominio dei beni oggetto di vendita forzata risulta completa e corretta.

Esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili pignorati.

Sui beni oggetto di pignoramento esistono le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria n. 1217 del 30.09.2003** in favore della **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO G. TONIOLO DI SAN CATALDO** con sede in San Cataldo in Corso Vittorio Emanuele 171 contro ***** nata a San Cataldo (CL) l'11.07.1957 per €.



130.000,00 di cui €. 65.000,00 per sorte capitale derivante da concessione in garanzia di mutuo fondiario della durata di 15 anni.

- **Ipoteca di ripetizione n. 1247 del 07.10.2003** in favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO G. TONIOLO DI SAN CATALDO con sede in San Cataldo in Corso Vittorio Emanuele 171 contro ***** nata a San Cataldo (CL) l'11.07.1957 per €. 130.000,00 di cui €. 65.000,00 per sorte capitale derivante da concessione in garanzia di mutuo fondiario della durata di 15 anni, in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Caltanissetta del 30.09.2003 al n.1217.

- **Ipoteca volontaria n. 1216 del 26.05.2008** in favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO G. TONIOLO DI SAN CATALDO con sede in San Cataldo in Corso Vittorio Emanuele 171 contro ***** nata a San Cataldo (CL) l'11.07.1957 per €. 440.000,00 di cui €. 220.000,00 per sorte capitale derivante da concessione in garanzia di mutuo fondiario della durata di 20 anni come da atto pubblico a rogito del Notaio Candura Laura

- **Pignoramento Immobiliare n. 7851 del 24/08/2003** favore: BCC NPLS 2019 S.R.L. con sede Conegliano e contro ***** nata a San Cataldo il 11.07.1957; Pubblico Ufficiale, Ufficiale Giudiziario di Caltanissetta in data 27.07.2023 rep.763.

Al fine di rispondere compiutamente ai rimanenti quesiti posti dal G.E. ho esaminato documenti utili, effettuato le necessarie ricerche urbanistiche e catastali, compulsato esperti del settore immobiliare e rilevato i valori correnti di mercato, avvalendomi, nella ricerca, delle quotazioni ufficiali fornite dall'OMI (*Osservatorio del Mercato Immobiliare*) della Agenzia delle Entrate.

Per facilitare la consultazione, la relazione viene suddivisa oltre la premessa e per ognuno dei lotti destinati alla vendita, nei seguenti paragrafi:

- 1) **Descrizione del bene.**
- 2) **Analisi della legittimità urbanistica e della situazione catastale.**
- 3) **Ipotesi di eventuale separazione della quota immobiliare.**
- 4) **Stato detentivo del bene.**
- 5) **Esame della situazione contabile condominiale.**
- 6) **Scelta del criterio di stima.**
- 7) **Stima del bene.**
- 8) **Predisposizione della Attestazione della Prestazione Energetica (solo per i fabbricati).**



COSTITUZIONE DEI LOTTI

Si costituiscono **N. 2 (due)** lotti da destinare alla vendita formati dai cespiti pignorati, che di seguito si descrivono e individuano catastalmente:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI LOTTI DESTINATI ALLA VENDITA

LOTTO N. 1 (Costituito dal bene n. 1)

Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di San Cataldo (CL) in Via G. Mazzini, 3 al 2° piano, distinto in Catasto Urbano al Fgl.41 p.lla 226 sub. 8, ctg. A/3, classe 3, vani 6,0, Superficie catastale mq 115,00, r.c. Euro 232,41.

LOTTO N. 2 (Costituito dal bene n. 2)

Locale Artigianale sito nel Comune di San Cataldo (CL) in Via G. Mazzini, 28-30, a piano terra, distinto in Catasto Urbano al Fgl.41 p.lla 490 sub. 3, ctg. C/3, classe 3, Superficie catastale totale mq 72,00, r.c. Euro 187,99 ed al Fgl 41 p.lla 490 sub. 4, ctg. C/3, classe 3, Superficie catastale totale mq 66,00, r.c. Euro 187,99

oo

LOTTO N. 1

Il **lotto n. 1** è costituito da un appartamento per civile abitazione, a secondo piano di un edificio sito in San Cataldo (CL), tra la via Mazzini e viale Indipendenza.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO 1

Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di San Cataldo (CL) in Via G. Mazzini, 3 al 2° piano, distinto in Catasto Urbano al Fgl.41 p.lla 226 sub. 8, ctg. A/3, classe 3, vani 6,0, Superficie catastale mq 115,00, r.c. Euro 232,41.

oooooooooooooooooooooooooooooooo

1.1 Descrizione del Lotto n. 1

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento ricade in area centrale del Comune di San Cataldo (CL), in zona densamente edificata ed abitata, caratterizzata da edifici di altezza non superiore a 3/4 piani fuori terra e dalla presenza di numerose attività commerciali ed artigianali. La realizzazione dell'edificio, di cui fa parte integrante l'unità immobiliare pignorata, risale alla fine degli anni 80 e, pur tenendo conto



dell'usura legata alla vetustà, l'edificio si presenta in discrete condizioni generali di conservazione e manutenzione, sebbene lo stesso non sia dotato di impianto di ascensore. Il portone di ingresso allo stabile, unico, è ubicato direttamente al civico 3 della via G. Mazzini. (**Vedi Allegato A – Corredo Fotografico da n. 1 a 6**). L'abitazione si sviluppa interamente a secondo piano e sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva pari a circa **mq 115,00**, comprensiva, quest'ultima, di 1/3 della superficie dei due balconi estesi complessivamente circa **mq 12,00**. L'immobile confina su due lati con le vie G. Mazzini e Viale indipendenza, e nei restanti due lati, con cortili privati. Sui due lati opposti sono presenti due balconi di forma regolare rettangolare. All'interno l'appartamento distribuisce un ampio ingresso, una cucina, un ripostiglio un soggiorno due bagni e tre camere da letto. Le rifiniture interne dell'immobile risultano notevolmente datate, di tipo standard, e certamente risalenti all'epoca della costruzione, ma in discreto stato di conservazione: i pavimenti, in parte in piastrelle di ceramica di forma esagonale, in parte in mattoni di graniglia di marmo risultano in discrete condizioni generali, le pareti intonacate sono rifinite con idropittura lavabile. Dei due bagni presenti, quello principale è dotato di infisso a finestra ed è completo di tutti i sanitari compresa la vasca con pareti interamente piastrellate in ceramica molto datata e di scarso pregio, mentre il secondo bagno, con accesso al balcone, è caratterizzato anch'esso da pareti interamente piastrellate. Gli infissi interni, di tipo standard, sono in legno tamburato in discreto stato di conservazione, ma molto datati e di scarso pregio, mentre quelli esterni, in alluminio anodizzato, di antica fattura, sono completi di serrande avvolgibili in plastica. Gli impianti tecnologici, tutti sottotraccia, risultano adeguati ed in buone condizioni generali: è presente l'impianto citofonico, mentre l'impianto termico è costituito da caldaia esterna autonoma ed elementi radianti in alluminio pressofuso. Si dà atto, con riferimento all'impianto termico, che non si è avuto riscontro della presenza dell'obbligatorio libretto di manutenzione aggiornato annualmente così come dichiarato, peraltro, in sede di sopralluogo, dalla debitrice. (**Vedi Allegato A – Corredo Fotografico foto da n. 7 e n. 14**)

1.2. Analisi della legittimità urbanistica e della situazione catastale

Sulla base delle indagini esperite presso l'U.T.E. di Caltanissetta e presso l'UTC del Comune di San Cataldo e dei riscontri al momento dell'accesso ai cespiti, lo scrivente è in grado di riferire quanto segue:



Situazione catastale

Il primo accertamento catastale del bene pignorato, risulta presentato nel 1983 verosimilmente alla fine della costruzione dello stabile. **Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo, non è stata rilevata alcuna difformità, rispetto alla consistenza riportata nella planimetria catastale, pertanto, l'immobile risulta correttamente censito.** (Vedi Allegato B – *Documentazione Catastale e Urbanistica*).

Conformità urbanistica

L'edificio di cui fa parte integrante l'appartamento è costituito da tre piani fuori terra ed è stato realizzato in forza della concessione edilizia N. 00949 del 10.10.1979 e successiva variante n. 01576 del 07.04.1983 rilasciata, ai sensi della Legge 2.2.1974 n. 64, dal Comune di San Cataldo (CL), infine, avendo ottenuto tutti i necessari nulla osta ed autorizzazioni necessari, all'epoca è stato rilasciato certificato di abitabilità dal Sindaco pro tempore del Comune di San Cataldo (CL) in data 19.07.1983.

Si rileva dall'esame degli elaborati grafici, allegati alla concessione edilizia, l'assenza di difformità, pertanto, **l'immobile risulta urbanisticamente regolare e conforme.** (Vedi Allegato B – *Documentazione Catastale e Urbanistica*)

1.3. Ipotesi di eventuale separazione della quota immobiliare.

Il compendio immobiliare che costituisce il Lotto 1 destinato alla vendita risulta interamente pignorato.

1.4. Stato detentivo del bene.

Al momento del sopralluogo l'immobile è abitato dai coniugi ***** e da uno dei loro figli. Per l'immobile di cui trattasi non sono stati rilevati contratti d'affitto o altre forme di cessione a favore di terzi.

1.5. Esame della situazione contabile condominiale

L'edificio, di cui l'appartamento pignorato fa parte integrante, è costituito da un complesso residenziale amministrato autonomamente dagli stessi condomini che dividono, annualmente, le poche spese condominiali, che di fatto possono essere riassunte nella bolletta della luce e nella pulizia degli spazi comuni. Non vi sono, pertanto debiti pregressi addebitabili all'unità immobiliare di cui trattasi.

1.6. Scelta del criterio di stima.

Il bene in questione, sulla base delle caratteristiche estrinseche, presenta una discreta appetibilità ricadendo in zona residenziale densamente abitata e ben servita da strade, spazi parcheggio ed attività commerciali e servizi limitrofi. Lo stabile, però, è privo di impianto di ascensore. Dal punto di vista intrinseco è caratterizzato da rifiniture di livello standard datate che risultano in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. In tali condizioni si ritiene opportuno, al fine di giungere al più probabile valore di mercato attraverso una corretta valutazione, applicare il criterio di stima sintetica, ossia a mezzo comparazione tra il bene da stimare ed altri aventi caratteristiche simili, **sulla base di criteri di ordinarietà** facendo riferimento, per la valutazione, alle indagini operate in loco attraverso agenzia immobiliare e alle quotazioni immobiliari ufficiali fornite **dall'Osservatorio Immobiliare della Agenzia delle Entrate**. Al valore ottenuto saranno successivamente apportati eventuali correttivi per tenere nella giusta considerazione le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

1.7. Stima del bene:

Stima sintetica

Si ritiene opportuno valutare l'immobile sulla base della superficie lorda convenzionale commerciale. Il più probabile valore di mercato attribuito ad immobili simili, sulla base di criteri di ordinarietà, delle indagini svolte compulsando esperti del settore immobiliare e sulla scorta dei valori forniti dalle quotazioni ufficiali della Agenzia delle Entrate, può ritenersi attestato in **€.650,00/mq**, pertanto si ha:

Calcolo della superficie totale convenzionale dell'appartamento (Lotto pignorato)

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento per civile abitazione	99,00 mq	111,00 mq	1,00	111,00 mq	m 2,70	Secondo
Balconi		12,00 mq	0,33	4,00 mq		Secondo
Superficie totale convenzionale				115,00 mq		

Stima del Lotto

Descrizione unità immobiliare	Sup. convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento per civile abitazione	115,00	€. 650,00	€. 74.750,00	100	€. 74.750,00
Totale valore stimato dell'appartamento in condizioni ordinarie					€. 74.750,00

Al valore di stima ottenuto si ritiene di apportare una riduzione correttiva pari al 5% per tenere nella giusta considerazione la circostanza che trattasi di un secondo piano in edificio privo di impianto di ascensore, pertanto il più probabile valore di mercato del bene risulta dalla seguente espressione:

$$V_{fin.} = \text{€. 74.750,00} \times 0,95 = \text{€. 71.012,50}$$

IN C.T. € 71.000,00

1.8. Analisi dell'immobile ai fini della certificazione energetica

L'**Attestato di Prestazione Energetica** è un documento redatto da un professionista specializzato o da un organismo preposto, sulla base di criteri generali stabiliti dalle norme di riferimento e da apposite metodologie di calcolo. La certificazione energetica ha la funzione di attestare le caratteristiche e le prestazioni energetiche fornite da un immobile, in modo da consentire una valutazione di confronto rispetto agli standard ottimali stabiliti dallo standard normativo attribuendogli una precisa classe energetica di appartenenza (*Classi da A a G*).

Nel caso specifico in esame, l'appartamento pignorato non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Dalle informazioni assunte al momento del sopralluogo effettuato per l'appartamento di cui trattasi, il cui impianto di riscaldamento è regolarmente in funzione, non è stato rinvenuto alcun libretto di manutenzione e verifica dei fumi, sottoscritti da tecnico abilitato, che attestino la regolarità dell'impianto termico così come previsto dalla vigente normativa in materia. In assenza della documentazione tecnica che attesti la regolarità dell'impianto termico non è possibile redigere la relativa Attestazione di Prestazione Energetica. Al fine di procedere a tale adempimento è necessario, preventivamente, incaricare un tecnico autorizzato ad effettuare le previste verifiche tecniche con successiva regolare produzione del libretto di manutenzione aggiornato e corredato della verifica dei fumi. Solo successivamente a tale adempimento, potrà essere redatto e rilasciato regolare APE. Tale procedura potrà essere realizzata prima dell'eventuale decreto di trasferimento, successivamente alla aggiudicazione del bene all'asta.

LOTTO N. 2

Il **lotto n. 2** è costituito da un locale artigianale in San Cataldo (CL) ad angolo tra la via Mazzini e viale dei Platani.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO

Locale Artigianale sito nel Comune di San Cataldo (CL) in Via G. Mazzini, 28-30, a piano terra, distinto in Catasto Urbano al Fgl.41 p.lla 490 sub. 3, ctg. C/3, classe 3, Superficie catastale totale



mq 72,00, r.c. Euro 187,99 ed al Fgl 41 p.lla 490 sub. 4, ctg. C/3, classe 3, Superficie catastale totale mq 66,00, r.c. Euro 187,99

oooooooooooooooooooo



2.1 Descrizione del Lotto n. 2

Trattasi di un locale, che si sviluppa interamente a piano terra e confina, su due lati con la via Mazzini e Viale dei Platani e sui restanti due lati con altri edifici posti in adiacenza. Lo spazio tra l'edificio e viale dei Platani è occupato da una striscia di terra, di profondità poco inferiore ai m 2,00 e lunga circa m 13,00 (piccola corte) di pertinenza ed uso esclusivo del locale.

Allo stato attuale la proprietaria gestisce nel locale una attività di Forno, esso ha una forma rettangolare regolare ed è suddiviso in quattro ambienti, tra loro collegati internamente con vani porta. Annessi ad uno dei vani si sviluppano un piccolo bagno ed un ripostiglio. L'ambiente attualmente destinato alla rivendita dei prodotti del forno è a quota lievemente più bassa rispetto alla restante parte del locale ed è collegato attraverso una piccola rampa di scale. I pavimenti nei diversi ambienti risultano notevolmente disomogenei è presente, infatti, la ceramica, mattoni in scaglie di marmo e laminato in legno, quest'ultimo nella porzione adibita a rivendita. Le pareti intonacate e rifinite con idropittura lavabile risultano usurate e parte del locale è caratterizzato da pareti piastrellate. La parte del locale destinata alla rivendita risulta in condizioni di conservazione e finitura leggermente migliori. Gli infissi esterni sono disomogenei, ma in discreto stato di conservazione, mentre l'unico bagno, di ridotte dimensioni, è caratterizzato dalla presenza di areazione naturale, attraverso una piccola finestra e dalla presenza del solo vaso e del lavandino. Le pareti del bagno risultano rivestite da piastrelle per una altezza di circa m 2,10. L'impianto idrico è interamente sottotraccia, quello elettrico risulta parte sottotraccia parte canalizzato in tubazione esterne, mentre non è presente l'impianto di riscaldamento. Complessivamente i diversi ambienti di cui si compone il locale con destinazione d'uso interamente artigianale, sviluppano una superficie commerciale complessiva pari a circa **mq 138,00 (Vedi Allegato A – Corredo Fotografico da foto n. 15 a foto n. 24).**

2.2. Analisi della legittimità urbanistica e della situazione catastale

Sulla base delle indagini esperite presso l'U.T.E. di Caltanissetta e presso l'UTC del Comune di San Cataldo e dei riscontri effettuati al momento dell'accesso ai cespiti, lo scrivente è in grado di riferire quanto segue:



E.I. al R.G. n° 62/2023 da BCC NPLS 2019 srl c/ *****
Esperto Tecnico: Dott. Ing. Giuseppe Schillaci Studio: Via F. Turati, 22 Caltanissetta
Cell: 3392744120 – Pec: giuseppe.schillaci@ingpec.eu

Situazione catastale

L'ultimo accertamento catastale del bene pignorato, risulta presentato nel 1986 e il locale, distinto alla particella n. 490, è costituito dai sub 3 e 4. **Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo, non è stata rilevata alcuna difformità, tra la consistenza riportata nelle planimetrie catastali ed il rilievo dello stato di fatto, pertanto, l'immobile risulta correttamente censito.** (Vedi **Allegato B – Documentazione Catastale e Urbanistica**).

Conformità urbanistica

L'edificio, di cui fa parte integrante il locale artigianale di cui trattasi, in origine è stato realizzato in forza della Licenza edilizia rilasciata dal Comune di San Cataldo il 09.06.1961. Al fine di sanare una serie di difformità perpetrate rispetto alla sopracitata Licenza edilizia, presenti nel locale ed in altre unità immobiliari facenti parte dello stesso stabile, in data 23.01.2006, ai sensi della Legge 47/85 e L.R. 37/85 è stata richiesta e rilasciata concessione edilizia in sanatoria (**pratica n. 1582**) dal Dirigente Tecnico pro tempore del Comune di San Cataldo (CL). La Concessione in sanatoria è stata pubblicata nell'Albo del Comune in data 13.02.2006. Sulla scorta dei riscontri effettuati dallo scrivente Esperto, tra gli elaborati grafici a corredo della concessione in sanatoria e lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo si attesta la legittimità urbanistica del cespite, che però, allo stato, è privo della agibilità. Quest'ultima può essere ottenuta attraverso presentazione di una SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) da parte di tecnico abilitato i cui costi, tra adeguamenti e spese tecniche, in via presuntiva si stimano pari a €. **3.500,00**. Tale importo sarà portato in detrazione al più probabile valore di mercato attribuito al cespite e determinato attraverso le operazioni di stima che seguono. (Vedi **Allegato B – Documentazione Catastale e Urbanistica**)

2.3. Ipotesi di eventuale separazione della quota immobiliare.

L'immobile è pignorato per intero.

2.4. Stato detentivo del bene.

Al momento del sopralluogo la debitrice gestisce all'interno del locale una attività di produzione e rivendita di prodotti da Forno.

2.5. Esame della situazione contabile condominiale

L'edificio, di cui il locale pignorato fa parte integrante, è costituito da un complesso residenziale amministrato autonomamente dagli stessi condomini che dividono annualmente le poche spese condominiali che di fatto possono essere riassunte nella bolletta della luce e nella pulizia degli spazi comuni. Non vi sono, pertanto debiti pregressi addebitabili alla unità immobiliare di cui trattasi.



2.6. Scelta del criterio di stima.

Il bene in questione, sulla base delle caratteristiche estrinseche, presenta una discreta appetibilità ricadendo in zona residenziale densamente abitata e ben servita da strade, spazi parcheggio ed attività commerciali e servizi limitrofi. Dal punto di vista intrinseco è caratterizzato da rifiniture di livello standard di scarso pregio, che risultano in mediocre stato di manutenzione e conservazione. In tali condizioni si ritiene opportuno, al fine di giungere al più probabile valore di mercato attraverso una corretta valutazione, applicare il criterio di stima sintetica, ossia a mezzo comparazione tra il bene da stimare ed altri aventi caratteristiche simili, **sulla base di criteri di ordinarietà** facendo riferimento, per la valutazione, alle indagini operate in loco attraverso agenzia immobiliare e alle quotazioni immobiliari ufficiali fornite **dall'Osservatorio Immobiliare della Agenzia delle Entrate**. Al valore ottenuto saranno successivamente apportati eventuali correttivi per tenere nella giusta considerazione le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Stima sintetica

Si ritiene opportuno valutare l'immobile sulla base della superficie lorda convenzionale commerciale. Il più probabile valore di mercato attribuito ad immobili simili, sulla base di criteri di ordinarietà, delle indagini svolte compulsando esperti del settore immobiliare e sulla scorta dei valori forniti dalle quotazioni ufficiali della Agenzia delle Entrate, può ritenersi attestato in **€.750,00/mq**, pertanto si ha:

Calcolo della superficie totale convenzionale del Locale (Lotto pignorato n. 2)

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Locale Artigianale	125,00 mq	138,00 mq	1,00	138,00 mq	m 3,50	Terra
Corte di pertinenza		26,00 mq	0,25	6,500 mq		Terra
Superficie totale convenzionale				144,50 mq		

Stima del Lotto

Descrizione unità immobiliare	Sup. convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento per civile abitazione	144,50	€ . 750,00	€ . 108.375,00	100	€ . 108.375,00
Totale valore stimato del Locale in condizioni ordinarie					€ . 108.375,00

Al valore di stima ottenuto si ritiene di non apportare alcuna correzione trattandosi di locale assimilabile a condizioni standard ordinarie.



Al valore ottenuto occorre detrarre i costi stimati in via presuntiva in €. 3.500,00 per l'ottenimento della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) pertanto si ha:

$$V_{fin.} = \text{€. } 108.375,00 - \text{€. } 3.500,00 = \text{€. } 104.875,00$$

1.8. Analisi dell'immobile ai fini della certificazione energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica è un documento redatto da un professionista specializzato o da un organismo preposto, sulla base di criteri generali stabiliti dalle norme di riferimento e da apposite metodologie di calcolo. La certificazione energetica ha la funzione di attestare le caratteristiche e le prestazioni energetiche fornite da un immobile, in modo da consentire una valutazione di confronto rispetto agli standard ottimali stabiliti dallo standard normativo attribuendogli una precisa classe energetica di appartenenza. (Classi da A a G)

Nel caso specifico in esame, il locale pignorato non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto, il sottoscritto Tecnico, abilitato ha redatto l'APE (Codice Certificatore n. 9517) che si allega dalla quale si evince che il locale sito in San Cataldo in via G. Mazzini 28-30 ricade in **Classe E** con indice della prestazione energetica pari a $E_{pgl} = 154,19 \text{ KWh/m}^2\text{anno}$. Lo scrivente ha trasmesso al Catasto energetico la suddetta attestazione il cui identificativo di registrazione è: I.A. **20231224-085016-87425** (Vedi Allegato C – Attestazione di Prestazione Energetica)

Conclusioni

Si risponde in sintesi come appresso riportato al mandato ricevuto.

Il più probabile valore di mercato **dei due Lotti pignorati** destinati alla vendita, di proprietà della debitrice ***** entrambi ricadenti in territorio urbano del Comune di San Cataldo (CL) considerati nello stato di fatto in cui sono stati rilevati al momento del sopralluogo effettuato nel mese di Novembre del 2023, risultano dal seguente prospetto riepilogativo:

BENI DI PROPRIETÀ DI *****



E.I. al R.G. n° 62/2023 da BCC NPLS 2019 srl c/ *****
Esperto Tecnico: Dott. Ing. Giuseppe Schillaci Studio: Via F. Turati, 22 Caltanissetta
Cell: 3392744120 – Pec: giuseppe.schillaci@ingpec.eu

<i>Descrizione del compendio pignorato</i>	<i>Valore Stimato</i>	<i>Valore Stimato Tenendo conto delle considerazioni urbanistiche</i>
LOTTO 1		
Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di San Cataldo (CL) in Via G. Mazzini, 3 al 2° piano, distinto in Catasto Urbano al Fgl.41 p.lla 226 sub. 8, ctg. A/3, classe 3, vani 6,0, Superficie catastale mq 115,00, r.c. Euro 232,41.	€. 71.000,00	//////////
LOTTO 2		
Locale Artigianale sito nel Comune di San Cataldo (CL) in Via G. Mazzini, 28-30, a piano terra, distinto in Catasto Urbano al Fgl.41 p.lla 490 sub. 3, ctg. C/3, classe 3, Superficie catastale totale mq 72,00, r.c. Euro 187,99 ed al Fgl 41 p.lla 490 sub. 4, ctg. C/3, classe 3, Superficie catastale totale mq 66,00, r.c. Euro 187,99	€. 108.375,00	€. 104.875,00

Ritenendo con la presente relazione di avere risposto ai quesiti posti, il sottoscritto rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Allegati:

- 1) **Allegato A** – Corredo fotografico
- 2) **Allegato B** – Documentazione urbanistica e catastale
- 3) **Allegato C** – APE (Attestazione Prestazione Energetica) Lotto n. 2
- 4) **Verbale di sopralluogo.**
- 5) **Proposta di parcella.**
- 6) **Copia della ricevuta della avvenuta trasmissione della relazione ai creditori ed ai debitori.**

Caltanissetta, 28 dicembre 2023

L'Esperto Tecnico

Dott. Ing. Giuseppe Schillaci



[Handwritten signature]

