



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA



SEZIONE CIVILE



UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

REG. Es. N. 65/2024



RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO



CAUSA CIVILE PROMOSSA DA :

Belvedere Spv s.r.l., in giudizio in persona del suo procuratore ██████████
██████████ ed elettivamente
domiciliata presso lo Studio di quest'ultimo in Montesilvano (PE), via Isonzo n° 8.

CONTRO:





SOMMARIO



INCARICO

PREMESSA

RISPOSTA AI QUESITI OGGETTO DI INCARICO

1. Identificazione dei beni immobili oggetto di stima

2. Descrizione e stima dei beni immobili

2. 1. Caratteristiche estrinseche

2. 2. Contrada Montagna – Riesi – foglio 21 part. 131

2.3. Contrada Montagna – Riesi – foglio 21 part. 131 sub 2

2.4. Contrada Montagna – Riesi – foglio 21 part. 131 sub 3

2.5. Contrada Montagna – Riesi – foglio 21 part. 131 sub 4

3. Regolarità edilizia

4. Stima degli immobili

RISOLUZIONE DEGLI ULTERIORI QUESITI PROPOSTI

CONCLUSIONI

Illustrissimo signor Giudice

dell'Esecuzione

Dott. Francesco Lauricella,

con decreto del 11 gennaio 2025 la S.V. nominava il sottoscritto

- Dr. Ing. Cataldo Pilato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n. 548,

esperto stimatore / CTU del Giudice nella Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. Es. n° 65/2024, promossa da Belvedere Spv s.r.l., rappresentata e difesa dall' [REDACTED]

[REDACTED] elettivamente domiciliata presso lo Studio di quest'ultimo in Montesilvano (PE), via Isonzo n° 8, nei confronti di:

[REDACTED]

Il tecnico incaricato in data 15 gennaio 2025 Dr. Ing. PILATO Cataldo prestava il giuramento di rito e acquisiva copia del fascicolo telematico, comprensiva di tutta la documentazione notarile e dei documenti agli atti del fascicolo.

Effettuati gli studi della documentazione agli atti a cominciare dal 15 gennaio 2025 e successivamente il tecnico incaricato accedeva telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Caltanissetta per acquisire la documentazione catastale quale foglio di mappa e visure catastali utili allo svolgimento del mandato.

In data 28 gennaio 2025 lo scrivente effettuava sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento. L'attuale possessore del bene tuttavia non acconsentiva all'accesso per cui si effettuava un nuovo sopralluogo il giorno 6 febbraio 2025. Gli immobili sono individuati nell'atto di pignoramento immobiliare redatto dall'Avvocato [REDACTED] in data 4 giugno 2024. Tale documento afferma la piena proprietà in capo a [REDACTED] dei seguenti immobili:



- 1) Fabbricato C/1, N.C.E.U. Comune di Riesi foglio 21 part. 131 sub 2;
- 2) Fabbricato A/3, N.C.E.U. Comune di Riesi foglio 21 part. 131 sub 4;
- 3) Fabbricato C/3, N.C.E.U. Comune di Riesi foglio 21 part. 131 sub 3.

Per tali immobili lo scrivente ha inviato una richiesta via pec al Comune di Riesi – Ufficio Urbanistica ai fini di visione ed estrazione copia della concessione edilizia e del certificato di agibilità/abitabilità. Non ricevendo risposta alla pec lo scrivente ha effettuato una visita presso il Comune di Riesi in data 6 marzo 2025. In quella occasione il personale dell'ufficio urbanistica ricercava la documentazione urbanistica relativa all'immobile in questione ovvero la documentazione urbanistica intestata al Signor ██████████ non ritrovando alcunchè. Per questo motivo lo scrivente non è in grado di affermare la regolarità urbanistica del fabbricato.

Nel contesto delle operazioni venivano effettuati altresì i necessari rilievi fotografici (documentazione fotografica riportata all'interno della relazione).

Sulla scorta degli atti esaminati, degli accertamenti condotti e degli studi effettuati, si provvedeva a rispondere ai quesiti secondo l'ordine riportato nel provvedimento di nomina, la cui risoluzione ed esposizione vengono eseguiti nel rispetto dei criteri indicati nell'art. 468 cpc e dell'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del codice civile.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

1. Identificare i singoli beni pignorati con specificazione dei confini e dei dati catastali ed operare la stima dei valori di mercato correnti nel luogo in cui essi si trovano, servendosi di valutazioni comparative di mercato e tenendo conto dello stato di conservazione e di ogni altra circostanza ritenuta utile;

2. Operare una descrizione degli stessi, fornendo, a corredo adeguata documentazione fotografica e planimetrica, specificando se vi sia conformità catastale tra situazione fattuale e situazione documentale, quantificando i costi per potere ricondurre la situazione fattuale a quella formale.

Per la risoluzione dei quesiti sopra riportati si è proceduto alla descrizione analitica dei singoli lotti operando la necessaria distinzione tra i subalterni all'interno dello stesso fabbricato.



Fabbricato oggetto di perizia all'interno della contrada Montagna - Rieti



L'identificazione degli immobili all'Agenda delle Entrate Ufficio del Territorio della Provincia di Caltanissetta risulta come segue:

Immobilie censite al Catasto terreni del Comune di Riesi

- Foglio di mappa 21, particella 131 subalterno 2

Contrada Montagna Piano T

Categoria C/1 classe 4 consistenza 30 m²



Immobilie censite al Catasto terreni del Comune di Riesi

- Foglio di mappa 21, particella 131 subalterno 3

Contrada Montagna Piano T

Categoria C/3 classe 2 consistenza 60 m²



Immobilie censite al Catasto fabbricati del Comune di Riesi

- Foglio di mappa 21, particella 131 subalterno 4

Contrada Montagna Piano 1

Categoria A/3 classe 2 consistenza 5 vani



Fabbricato e corte ricadenti nella particella 131 del foglio 21 – Comune di Riesi



2. DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI IMMOBILI

2.1. caratteristiche estrinseche

Gli immobili oggetto di pignoramento sono tutti ubicati in contrada Montagna e ricadenti nel territorio di Riesi. La contrada in questione dista dalla città di Riesi circa 500 metri ed è ben collegata attraverso le vie comunali.

Il sito si presenta con altre abitazioni che, essendo così vicine al centro abitato, sono utilizzate tutto l'anno e quindi non a carattere stagionale.

Nell'intorno è presente il viadotto della Strada Statale n° 190 che si frappona tra la contrada e il centro abitato di Riesi, con un notevole impatto visivo.

La contrada in questione non è servita da mezzi pubblici e da pubblica fognatura. Le strade, tuttavia, sono illuminate da lampioni comunali.

Dal punto di vista dell'appetibilità economica del sito su cui sorgono gli immobili oggi in esame va registrato che la contrada in questione non è ben servita dall'asse stradale della statale 190 in quanto questa presenta svincoli distanti.

2.2 - Contrada Montagna - Riesi - foglio 21 part. 131

Per identificare i tre immobili all'interno dell'unico corpo di fabbrica lo scrivente illustra il prospetto Sud e individua i tre subalterni.



ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Il fabbricato ricade nella particella 131 e dispone di una corte comune ai tre subalterni. La struttura è in muratura con conci di pietra arenaria di colore giallo. Gli angoli sono realizzati in mattoni pressati rossi. I solai sono realizzati in travetti in cemento armato e pignatte. La copertura è piana. Non vi sono segni di cedimenti fondali o di crisi strutturali che riguardano il complesso del fabbricato. Diverso è il caso dei solai che, essendo ammalorati per le infiltrazioni d'acqua, si presentano generalmente in cattive condizioni strutturali.

I prospetti sono intonacati ma l'intonaco è in più parti degradato e mancante per crolli. Vi sono anche segni di risalita di umidità dal terreno.

2.3 - Contrada Montagna – Riesi – foglio 21 part. 131 sub 2

Il subalterno 2 occupa il piano terra, a sinistra della scala, del fabbricato in questione.

Nonostante la destinazione catastale sia C/1 e cioè "locali commerciali" oggi i due ambienti sono destinati ad abitazione. Il primo vano è occupato dalla cucina soggiorno mentre il secondo vano, a destra, è occupato dalla camera da lett. Un locale servizio igienico è ricavato sempre a destra. Le rifiniture degli ambienti sono buone. I soffitti e le pareti intonacate al civile e i pavimenti piastrellati. Il bagno si



ASTE
GIUDIZIARIE®

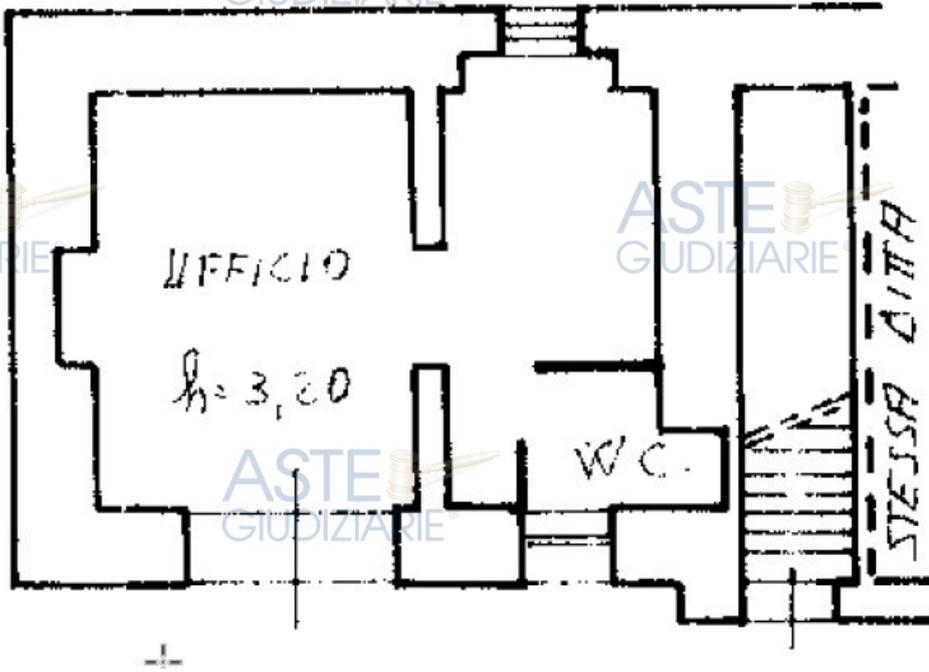
presenta in buone condizioni. L'impianto elettrico è sotto traccia così come l'impianto idrico.

Gli infissi sono del tipo moderno, in alluminio preverniciato, ma non a taglio termico. L'ampiezza catastale è pari a 30 m².

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria catastale del subalterno 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Locale soggiorno-cucina e camera da letto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Servizio igienico del subalterno 2

2.4 - Contrada Montagna – Riesi – foglio 21 part. 131 sub 3

Il subalterno 3 occupa il piano terra, a destra della scala, del fabbricato in questione.

Nonostante la destinazione catastale sia C/3 e cioè “laboratori per arti e mestieri” oggi gli spazi sono destinati ad abitazione. Entrando si viene immessi in un ampio spazio destinato a cucina soggiorno mentre a sinistra è presente uno spazio con un letto matrimoniale. Una tenda separa i due spazi. Le rifiniture degli ambienti sono scarse, del tipo economico. I soffitti e le pareti intonacate al civile e i pavimenti con marmette del tipo economico. L'impianto elettrico è sotto traccia così come l'impianto idrico. Non vi è presenza di un locale igienico.

Gli infissi sono del tipo in uso negli anni '80, in alluminio argentato, non a taglio termico. Gli infissi esterni sono del tipo a saracinesca metallica. L'ampiezza catastale è pari a 60 m².

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria catastale del subalterno 3



Locale soggiorno-cucina del subalterno 3



Spazio con il letto matrimoniale e, a destra, la tenda che separa i due ambienti

2.5 - Contrada Montagna – Riesi – foglio 21 part. 131 sub 4

Il subalterno 4 occupa il piano primo del fabbricato in questione. Una scala in muratura permette di raggiungere il livello interamente destinato ad abitazione.

Salta subito all'occhio il pessimo stato della impermeabilizzazione del solaio piano di copertura che risente delle importanti infiltrazioni d'acqua piovana con l'inevitabile danneggiamento dei travetti irrigidenti dei solai stessi. I ferri dei travetti sono a vista e arrugginiti.



Le due foto illustrano il pessimo stato dei soffitti dell'abitazione al piano primo

A causa dello stato manutentivo di scarsissimo valore l'abitazione non è utilizzata se non come deposito di vecchie masserizie.

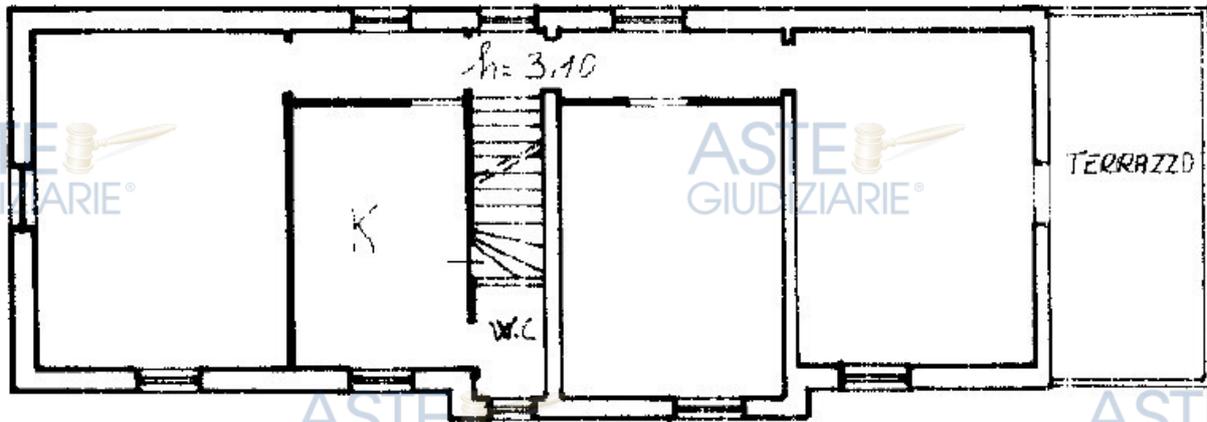
Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni, quando presenti, anch'essi in legno con semplici vetri da mm 2. Due infissi sono sostituiti da muratura in blocchi di arenaria.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Infissi del primo piano riempiti da muratura in blocchi di arenaria

I solai sono puntellati per evitare crolli improvvisi. Gli infissi esterni sono a volte puntellati dall'interno per impedirne l'apertura. L'ampiezza catastale è pari a 82 m².

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria catastale del subalterno 4

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Solai puntellati nel subalterno 4

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Masserizie depositate negli ambienti del subalterno 4

ASTE
GIUDIZIARIE**3. - REGOLARITÀ EDILIZIA**

Presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Riesi non è stata rinvenuta la pratica edilizia riguardante i fabbricati oggetto di stima.

Neanche la ricerca tra le pratiche edilizie intestate a [REDACTED] ha dato esito positivo.

Per questo motivo non è possibile affermare la regolarità urbanistica del fabbricato in questione.

ASTE
GIUDIZIARIE**4. -STIMA DEGLI IMMOBILI**

Per quanto riguarda la ricerca dei dati di mercato, lo scrivente tecnico ha preferito



fare riferimento alle banche dati più accreditate, assumendo i valori relativi a fabbricati collocati territorialmente nella stessa zona dei beni da stimare o, come nei casi di studio, in zone di simile pregio commerciale.

I valori medi delle banche dati, lungi dall'essere privi di riferimenti ai mercati immobiliari, derivano da elaborazioni statistiche di un grande numero di osservazioni, quelle di cui l'Autore della banca dispone. Tanto più prestigiosa è la banca, tanto più affidabili sono i singoli dati. Il limite della banca dati è però rappresentato dalla natura dei valori che in genere sono valori medi, anche di zona, ma non puntuali.

Una banca di dati storici attendibile è quella dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) curato dall'Agenzia del Territorio. Questa è destinataria in tempo reale, se così può dirsi, di tutti gli atti di compravendita per il compito della registrazione fiscale che svolge. I parametri di consistenza e di valore sono utilizzati per la compilazione delle banche che sono pubblicate sull'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) attraverso il sito internet dell'Agenzia. Occorre rilevare che i valori dichiarati negli atti di compravendita sono comprovati da effettivi pagamenti tracciati e tali pagamenti sono registrati dal rogante. Pertanto i valori dichiarati sono proprio i prezzi e cioè i dati di effettiva compravendita. Nel passato ciò non era affatto una regola in quanto vi era un sostanziale scostamento tra quanto riportato negli atti e l'effettivo pagamento. Tale distinzione è stata cancellata dalla recente normativa di carattere fiscale.



Sebbene le informazioni sull'uso della banca tengano a specificare che i dati non sono sostitutivi della stima ma soltanto di ausilio, il percorso estimativo con l'utilizzo di queste rilevazioni è sempre utile.

Non proponibile è, invece, il ricorso ai dati di emeroteca in parte più facilmente reperibili su vari siti internet. Tali dati, infatti, non orientano su dati storici di compravendite effettivamente verificatesi nel tempo, ma orientano su dati attesi che riflettono solo le aspettative degli operatori. Nel caso specifico tali valori attesi sono maggiorati di circa il 20%-30% rispetto a quelli poi effettivamente realizzati.

Lo scrivente tecnico ha poi svolto le ordinarie ricerche assumendo informazioni presso operatori locali. Le indagini di mercato condotte vanno dal gennaio del 2022 al dicembre del 2024 e porgono risultati sostanzialmente sovrapponibili e comunque, come si vedrà, ricomprensibili in uno stesso ordine di grandezza.



Ai fini della stima degli immobili oggetto della presente perizia, si applica il metodo Sintetico-Comparativo in base al valore di mercato, che consiste nel valutare l'immobile oggetto della presente perizia paragonandolo ad altri aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili. I dati di riferimento utilizzati, in prevalenza, sono quelli di avvenute compravendite, di cui si ha notizia certa, nel territorio di Riesi ovvero di dati pubblicati nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dalla Agenzia del Territorio per il 1° semestre 2024. Si è scelto di non utilizzare i valori delle rendite catastali perché giudicati poco utilizzabili e neanche di calcolare la capitalizzazione dei redditi.

Facendo le necessarie comparazioni tra i fabbricati oggetto di compravendita e quelli oggi pignorati è opportuno diminuire drasticamente il valore unitario di superficie.

I valori della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dalla Agenzia del Territorio – contrade periferiche D2 – nel primo semestre del 2024 sono compresi tra €/m² 350,00 e €/m² 480,00. Alla luce della effettiva condizione in cui si trovano gli immobili si sceglie un valore vicino al minimo tra quelli di mercato e pari a €/m² 380,00 per il subalterno 2, un valore più basso e pari a €/m² 300,00 per il subalterno 3 e un valore ancora più basso e pari a €/m² 250,00 per il subalterno 4 per cui la stima varrà

- 1) Fabbricato C/1, N.C.E.U. Comune di Riesi foglio 21 part. 131 sub 2;
 $m^2 30 \times €/m^2 380,00 = € 11.400,00$.
- 2) Fabbricato A/3, N.C.E.U. Comune di Riesi foglio 21 part. 131 sub 3;
 $m^2 60 \times €/m^2 300,00 = € 18.000,00$.
- 3) Fabbricato C/3, N.C.E.U. Comune di Riesi foglio 21 part. 131 sub 4.
 $m^2 85 \times €/m^2 250,00 = € 21.250,00$.

Il valore di stima del complesso degli immobili oggetto della procedura varrà pertanto

$$€ 11.400,00 + € 18.000,00 + € 21.250,00 = € 50.650,00$$



3. Specificare: lo stato attuale di possesso dei beni (eventuali occupazioni di fatto o basate su contratti, chiarendo se trattasi di contratti registrati anteriormente o posteriormente al pignoramento); - L'esistenza: - di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli sull'attitudine edificatoria dei beni e di natura storico artistica; - di vincoli condominiali cancellabili e non opponibili all'acquirente; - di eventuali debiti condominiali pregressi, di spese fisse di gestione o di manutenzione, di spese straordinarie già deliberate che rimarranno a carico dell'acquirente;

Per gli immobili di che trattasi, la cui proprietà è stata evidenziata in sede di identificazione catastale, non risultano ulteriori formalità, vincoli o oneri che gravano sui beni. L'attuale possesso dei beni oggetto di pignoramento è in capo [REDACTED]

4. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità; acquisire, ove non in atti, il certificato di destinazione urbanistica dei singoli immobili (terreni) e quello di attestazione energetica APE solo in prossimità dell'aggiudicazione (per i fabbricati);

Non è stato possibile accertare la regolarità urbanistica degli immobili oggetto del pignoramento. La ricerca effettuata presso l'ufficio urbanistica del Comune di Riesi non ha dato esito alcuno sia interrogando gli archivi attraverso i dati catastali che interrogando gli archivi attraverso i nominativi oggi proprietari del bene.

5. Verificare se gli immobili, ove in tutto o in parte abusivi, siano sanabili, specificando modalità, tempi e costi della sanatoria nonché eventuali





istanze di sanatoria già in corso e lo stato delle stesse nonché gli adempimenti ed i costi necessari per il loro completamento, ove possibile;

6. quantificare, nell'ipotesi di vendita di proprietà superficiaria immobili costruiti con edilizia agevolata ex L. 22/10/1971, n. 865.

L'ammontare della somma necessaria per lo svincolo della stessa nonché l'ammontare della somma necessaria a convertire, successivamente, la proprietà superficiaria in proprietà piena ed esclusiva;



La situazione della regolarità urbanistica è stata illustrata nel dettaglio nella apposita sezione della descrizione dei fabbricati..

7. Dedicare in apposito spazio finale della relazione da evidenziare sempre in diverso e maggiore carattere e denominato CRITICITÀ se sussistano cause che ostino alla vendita;

La maggiore CRITICITÀ risiede nella stabilità dei solai di copertura del piano primo, solai ormai completamente danneggiati nelle strutture in cemento armato con ferri arrugginiti.

Ulteriore CRITICITÀ riguarda la mancanza di documentazione atta a provare la regolarità urbanistica dei beni. Ovviamente gli stessi non possiedono certificato di abitabilità/agibilità.

CONCLUSIONI

Lo scrivente, sulla scorta della motivata analisi estimativa esposta nelle pagine precedenti, ritiene che alla data attuale il più probabile valore di mercato dei fabbricati e dei terreni è ricavabile dalla seguente tabella riepilogativa.





Lotto

Stima immobiliare

Fabbricato C/1, N.C.E.U. foglio 21 part. 131 sub 2	€ 11.400,00
Fabbricato C/3, N.C.E.U. foglio 21 part. 131 sub 3	€ 18.000,00
Fabbricato A/3, N.C.E.U. foglio 21 part. 131 sub 4	€ 21.250,00
Totale	€ 50.650,00

Ringraziando per la fiducia concessa allo scrivente tecnico, si rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni chiarimento che la S.V. riterrà necessario.

Caltanissetta, marzo 2025

L'esperto estimatore

Dr. Ing. Cataldo PILATO





TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
CAUSA CIVILE N° 65/2024 R.G

promossa da

BELVEDERE SPV

contro



osservazione del creditore procedente



*Arch. Giuseppe Di Vita
Ing. Filippo Maria Vitale
Dr. Ing. Cataldo Pilato*

Via Fra Giarratana, 32
93100 Caltanissetta
Tel. 0934.551233 - Fax 0934.553268
info@itinerastudio.it
www.itinerastudio.it



Re: POSTA CERTIFICATA: trasmissione bozza di relazione nella esecuzione immobiliare 65/2024 Tribunale di Caltanissetta (ns rif: belvedere- [REDACTED])

Da [REDACTED]

A [REDACTED]

Cc [REDACTED]

Data mercoledì 12 marzo 2025 - 18:10

Egr. Dott. Ing. Cataldo,

la presente in nome e per conto di Guber Banca S.p.a., in qualità di procuratrice speciale di Belvedere SPV S.r.l., al fine di rappresentare e richiedere quanto segue.

Preso atto della bozza peritale trasmessa nella Sua sotto riportata, si osserva che:

- 1) a pag. 18 viene dato atto che gli immobili eseguiti risultano nel possesso del [REDACTED] senza tuttavia specificare in forza di quale titolo viene esercitato il predetto; vorrà, pertanto, indicare eventuali titoli legittimanti tale possesso e se i medesimi sono opponibili o meno all'esecuzione promossa o, in alternativa, specificare se il predetto possesso è esercitato *sine titulo*. In ordine a tale circostanza dovrà essere dunque specificato se gli immobili sono da considerarsi liberi o, di converso, occupati in forza di un valido titolo;
- 2) altresì, nella bozza trasmessa non risultano indicati i gravami e le trascrizioni afferenti gli immobili eseguiti (ipoteche, pignoramenti, locazioni, ecc...); pertanto, la medesima dovrà essere integrata con tali dati, al fine di esporre al GE e alle parti la situazione catastale del compendio eseguito, onde rilevate eventuali circostanze ostative alla futura vendita.

Ci si riserva di formulare ulteriori osservazioni successivamente all'invio della bozza peritale integrata.

Distinti Saluti

Avv. Maurizio Miceli Sopo

Phone: +39.030.88.40.463 | Fax: +39.030.24.75.357

NPL – STUDIO LEGALE ASSOCIATO

Avv. Giuseppe Le Fosse – Avv. Alessandro Marsico – Avv. Renato Sardi – Avv. Maurizio Miceli Sopo
Via Corfù, 102 – 25124 – Brescia

Le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica e nei files allegati sono da considerarsi strettamente riservate. Qualora riceveste questo messaggio senza esserne il destinatario, vi preghiamo cortesemente di darcene notizia via e-mail e di procedere alla distruzione del messaggio stesso eliminandolo dal vostro sistema. Costituisce comportamento contrario ai principi dettati dal D.Lgs. 196/2003 trattenere il messaggio stesso, divulgarlo anche in parte, distribuirlo ad altri soggetti, copiarlo od utilizzarlo per finalità diverse. Portiamo inoltre alla Vostra attenzione che il presente messaggio, così come ogni risposta e/o altro/messaggio inviata all'account mittente saranno considerati di natura lavorativa e - come tali - possono essere conosciuti da altri soggetti appartenenti all'organizzazione cui appartiene il mittente. The information contained in this e-mail is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the addressee. Access to this e-mail by anyone else is unauthorised. If you are not the intended recipient, any disclosure, copying, distribution or any action taken or omitted to be taken in reliance on this is prohibited and may be unlawful. In this event please eliminate this e-mail from your system. Please note that this e-mail as well as any reply to the sender account will be considered as having corporate nature. Therefore they can be read by other people belonging to the sender's organization.

Il 2025-03-06 19:19 Per conto di: cataldo.pilato@ingpec.eu ha scritto:

Allego la relazione di consulenza in bozza nella esecuzione immobiliare in oggetto.

Vogliate farmi pervenire eventuali osservazioni o note critiche entro giorni 15 da oggi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ITINERA
Studio Associato

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

ASTE
GIUDIZIARIE®

CAUSA CIVILE N° 65/2024 R.G

promossa da

BELVEDERE SPV

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDAZIONE]

ASTE
GIUDIZIARIE®
**Risposta alle osservazioni del
creditore procedente**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Premessa

A seguito della trasmissione al creditore procedente della bozza di relazione tecnica nella causa in oggetto effettuata il 6 marzo 2025 con posta elettronica certificata il legale di Belvedere Spv provvedeva ad inviare allo scrivente CTU le proprie osservazioni e note critiche. In data 7 marzo 2025 con posta raccomandata veniva altresì spedita la relazione in bozza alle due persone esegutate dall'ufficio postale di San Cataldo. Il servizio postale ha dato avviso della giacenza della raccomandata alle persone esegutate in data 11 marzo 2025 ma alla data di redazione della presente nota la spedizione non è stata ritirata.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

*Arch. Giuseppe Di Vita
Ing. Filippo Maria Vitale
Dr. Ing. Cataldo Pilato*

Via Fra Giarratana, 32
93100 Caltanissetta
Tel. 0934.551233 - Fax 0934.553268
info@itinerastudio.it
www.itinerastudio.it

ASTE
GIUDIZIARIE®



In particolare [redacted] inviava le proprie osservazioni redatte nell'interesse di Guper Banca Spa in qualità di procuratrice speciale di Belvedere Spv Spa con nota certificata del 12 marzo 2025. La presente integrazione intende risponderé alle attente osservazioni che il creditore procedente ha avuto modo di trasmettere.

Le osservazioni proposte dall'avvocato [redacted]

Il legale della società procuratrice di Belvedere Spv Spa, nelle sue osservazioni prodotte in tempo utile, richiedeva di motivare il possesso del bene immobile oggetto di pignoramento da parte del [redacted] e di chiarire quali altri gravami e trascrizioni afferenti gli immobili oggetto di perizia esistano e che possono rivelarsi ostativi alla vendita.

La prima osservazione si sofferma sullo stato di possesso del bene immobile. Nella relazione in bozza, infatti, lo scrivente riportava la presenza della famiglia del [redacted] nell'immobile in questione senza specificare a che titolo. Il legale del creditore procedente chiede di specificare quale sia il motivo il possesso.

Nella seconda osservazione l'avvocato [redacted] chiede di specificare quali siano i gravami e le trascrizioni afferenti gli immobili eseguiti al fine di evidenziare eventuali circostanze ostative alla futura vendita.

Risposta alle osservazioni proposte dall'avvocato [redacted]

Il [redacted] occupa il fabbricato oggetto di pignoramento in forza di un contratto d'affitto sottoscritto in data 20 dicembre 2008 con validità di anni 15. Con registrazione del 11 marzo 2025 il contratto d'affitto è stato prorogato fino al giorno 19 dicembre 2038. Si allega copia del contratto d'affitto e dell'ultima registrazione presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Caltanissetta.

Arch. Giuseppe Di Vita
Ing. Filippo Maria Vitale
Dr. Ing. Cataldo Pilato
Via Fra Giarratana, 32
93100 Caltanissetta
Tel. 0934.551233 - Fax 0934.553268
info@itinera.org
www.itinera.org

~~ITINERA~~
Studio Associato

Non risultano gravami o altre ipoteche sull'immobile oggetto di pignoramento. A tal proposito lo scrivente ha richiesto una visura ipotecaria dalla quale si evince, come unico atto, l'ipoteca relativa al presente procedimento esecutivo. Anche in questo caso si allega documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Caltanissetta.

Si allega infine l'estratto della interrogazione svolta presso la pagina web di poste.it al fine di dare contezza dell'invio della raccomandata ai debitori esecutati e dello stato della spedizione.

Il consulente tecnico d'ufficio

Cataldo Pilato

Dr. Ing. Cataldo Pilato

*Arch. Giuseppe Di Vita
Ing. Filippo Maria Vitale
Dr. Ing. Cataldo Pilato*

Via Fra Giarratana, 32
93100 Caltanissetta
Tel. 0934.551233 - Fax 0934.553268
info@itinera.org
www.itinera.org