

# TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE CIVILE EE.II

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA

N.68/2022 R.G. [REDACTED] NEI CONFRONTI DI [REDACTED]

## PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Bonelli Salvatore Antonino, veniva nominato dalla Dr.ssa Ester Di Francesco, nella qualità di esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/10/2022, prestava giuramento di rito presso il Tribunale di Caltanissetta ricevendo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti;
2. Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
3. Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- Tribunale di Caltanissetta - Procedura esecutiva n.68/2022 -

ING. SALVATORE BONELLI - VIA N. SAVARESE N.47 / 98100 - CALTANISSETTA

1/29



4. Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
5. Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
6. Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
7. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
8. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
9. Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché, tra questa e lo stato attuale del luogo, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità, nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà



debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrente;

10. Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
11. Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
12. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
13. Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
14. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso;



- 15.** Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 16.** Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 17.** Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 18.** Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);



19. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censo, livello o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
20. Provveda ad acquisire ovvero a redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso;
21. Determini il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indichi espressamente e compiutamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero, i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
22. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e delle eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché se vi siano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



23. Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
24. Invi, 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 precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
25. Depositi il suo elaborato peritale, almeno sette giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita;
26. Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;
27. Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
28. Alleghi 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 comprese) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che



costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

29. Alleghi alla relazione:

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

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

## **Sopralluoghi**

**Il giorno dodici del mese di novembre dell'anno 2022 alle ore 10:00, in località Riesi presso i luoghi di ubicazione dell'immobile oggetto di espropriazione immobiliare, sono iniziate le**



operazioni peritali, erano presenti: la signora [REDACTED] (esecutata) e il figlio, sig. [REDACTED]

Il giorno cinque del mese di gennaio dell'anno 2023 alle ore 09:30, in località Riesi presso i luoghi di ubicazione dell'immobile oggetto di espropriazione immobiliare, sono continuate le operazioni peritali, erano presenti: la signora [REDACTED] (esecutata) e il figlio, sig. [REDACTED]

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

**Parte I. Completezza documentazione ex art.567.**

**Parte II. Descrizione degli immobili.**

**Parte III. Titolarità degli immobili.**

**Parte IV. Regolarità edilizia.**

**Parte V. Determinazione del valore di mercato.**

**Parte VI. Provenienza ventennale.**

**Parte VII. Formalità pregiudizievoli.**

**Parte VIII. Descrizione sintetica dei lotti di vendita.**

**Parte IX. Conclusioni.**

**PARTE I – COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567**

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



pignoramento. Si attesta, inoltre, la completezza della documentazione secondo quanto espressamente previsto dall'art.567 comma 2 del c.p.c.

## PARTE II – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### **UNITA' IMMOBILIARE SITA IN VIA EINAUDI n.43- RIESI**

#### **Caratteristiche costruttive**

L'unità immobiliare oggetto del seguente studio è sita nella periferia nord-est della città di Rieti in Via Einaudi n.41/43. L'immobile, con una superficie commerciale di mq.615,00 circa, si compone di una villa unifamiliare che si sviluppa su tre livelli fuori terra (interrato - piano terra – primo piano), unitamente ad una corte costituita da un ampio giardino comprensivo di piante ornamentali di vario genere, compresi alberi da frutto.



Figura 1

L'edificio realizzato con struttura intelaiata in cemento armato e copertura a falde inclinate, è dotato di canalizzazione per la raccolta e deflusso delle acque meteoriche. I prospetti sono rivestiti con intonaco del tipo "Livigni", mentre, gli infissi esterni sono in legno massello.



## Caratteristiche distributive

### Piano interrato

Il piano interrato, con una superficie commerciale di circa 132,50 mq, si compone di un unico ambiente privo di ogni forma di rifinitura, mentre, l'accesso all'unità immobiliare è garantito da un cancello esterno e dalla scala interna ubicata al piano terra.



Figura 2



Figura 3

### Piano terra

Il piano terra, con una superficie commerciale di 238,50 mq circa, si compone di due ingressi indipendenti, cucina, ampio soggiorno, sala pranzo, bagno, doppio servizio, ripostiglio, stanza da letto e due vani secondari. L'immobile è caratterizzato dalla presenza di una scala interna di collegamento con il primo e il piano interrato, mentre, le pareti sono intonacate e tinteggiate, con pavimentazioni in piastrelle di ceramica tradizionale e parquet massello. Il bagno e il doppio servizio, completi di tutti i servizi igienici, sono rivestiti con piastrelle di ceramica. L'immobile è caratterizzato dalla presenza di soffitti ribassati (zona soggiorno), dotati



di faretti illuminanti, mentre, da un'ampia veranda si accede direttamente alla corte esterna tramite una scala, ad unica rampa. Gli infissi interni sono in legno massello così come quelli esterni dotati di persiane di chiusura in legno tradizionale.



Figura 4



Figura 5

### Primo piano

Il primo piano, con accesso sia dalla scala interna del piano terra sia da quella ubicata sulla corte esterna, ha una superficie commerciale di circa 220,00 mq. Si compone di due ingressi, ampio pranzo soggiorno, bagno, doppio servizio, ripostiglio, tre stanze da letto e vano servizio secondario articolati tramite corridoio e disimpegno. L'immobile è caratterizzato dalla presenza di una scala interna di collegamento con il piano terra. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre, le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica tradizionale e parquet massello. Il bagno e il doppio servizio, completi di tutti i servizi igienici, sono rivestiti con piastrelle di ceramica. L'immobile è caratterizzato, inoltre, dalla presenza di soffitti ribassati (corridoio), dotati di faretti illuminanti. Gli infissi interni sono in legno massello così come quelli



esterni dotati di persiane di chiusura in legno tradizionale.



Figura 6



Figura 7

### Corte esterna

La corte esterna è caratterizzata da un ampio giardino con la presenza di alberi di varia natura e vegetazione mediterranea. Dalla corte, si accede anche al primo piano mediante una scala metallica dotata di un ballatoio d'arrivo, realizzato con putrelle metalliche.



Figura 8



Figura 9

### Consistenza metrica

La valutazione della superficie commerciale è stata determinata sulla base di quanto disposto dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, in particolare l'allegato "B".



Tabella n.1

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Piano
Cantina	265,00 mq	0,50	132,50 mq	S1
Abitazione	225,00 mq	1,00	225,00 mq	T
Veranda -1	30,00 mq	0,30	9,00 mq	T
Veranda -2	8,50 mq	0,30	2,55 mq	T
Veranda -3	6,50 mq	0,30	1,95 mq	T
Abitazione	218,00 mq	1,00	218,00 mq	1
Veranda	6,50 mq	0,15	1,95 mq	1
Corte esterna	1020,00 mq	0,10 / 0,02	25,00 mq	T
Superficie commerciale convenzionale				615,00mq

### Dati catastali

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

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Consistenza	Sup. catastale	Classe	R.c.
37	329	3	S1/T/1	A/7	22,5 vani	mq.594	1	€ 1.394,43

### Congruietà catastale

L'unità abitativa è stata censita al catasto in data 08/08/1995, mentre, lo stato dei luoghi non è conforme con la planimetria catastale, in particolare si evidenzia quanto segue:

- a. In corrispondenza del piano terra è stata eliminata una parete divisoria, con unificazione di due vani in un unico ambiente (fig.10);



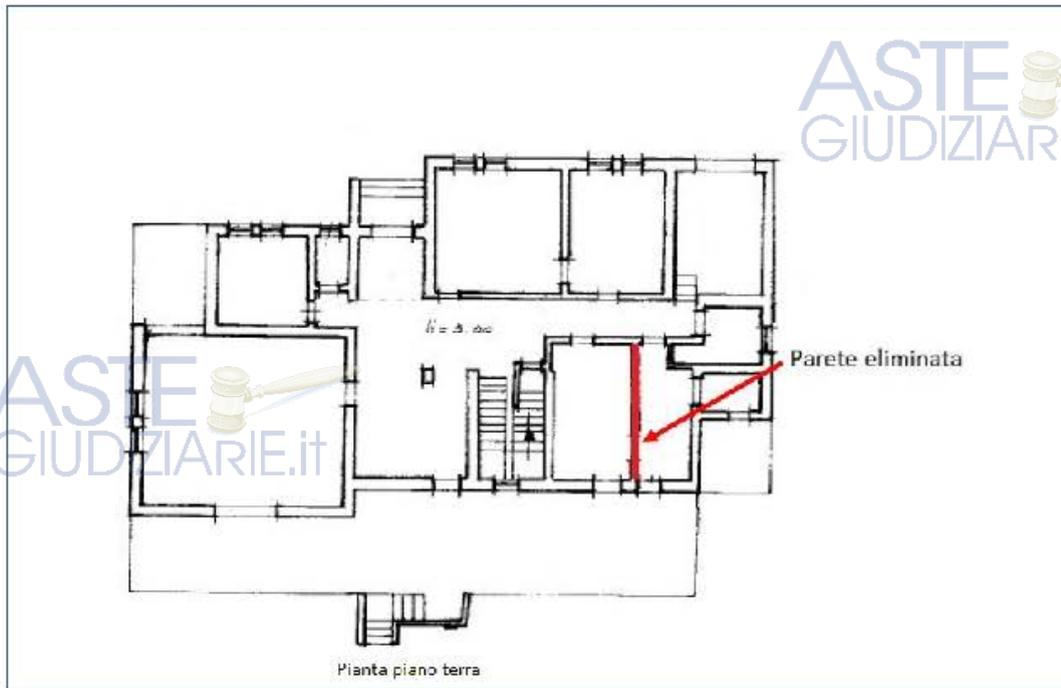


Figura 10

- b. In corrispondenza del primo piano, una finestra è stata trasformata in porta finestra, con la realizzazione di una scala esterna di accesso al piano, unitamente al ballatoio di innesto con la scala. (fig.11)

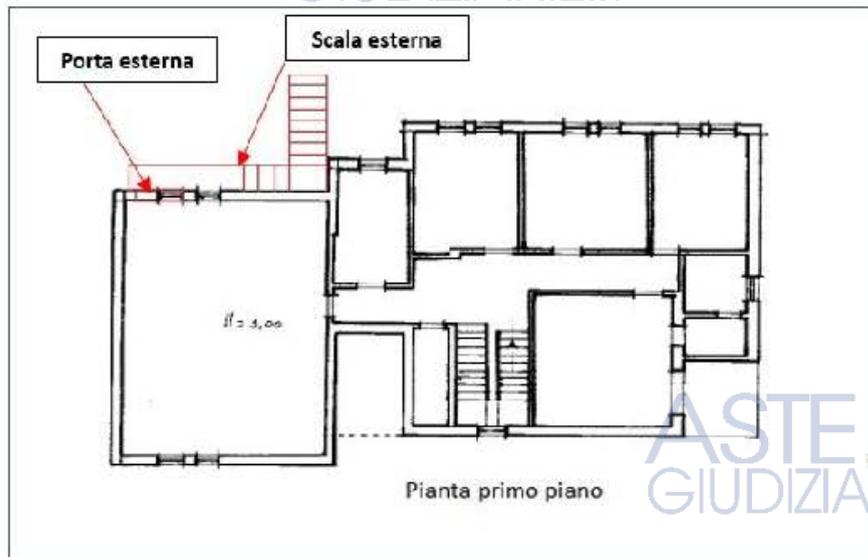


Figura 11



- c. Le variazioni individuate ai punti a e b, rientrano nell'ambito delle opere di manutenzione straordinaria, ai sensi articolo n.3 comma 2, lettera "a" della L.R. 16/2016, ovvero, recepimento dinamico dell'articolo 1 del DPR (6/6/2001) n.380, con stesura della C.I.L.A per le opere identificate al punto a, mentre, della S.C.I.A per quelle del punto b, trattandosi di variazioni strutturali dell'immobile. Il costo complessivo, compreso di oblazione, oneri di urbanizzazione, variazioni catastali, spese tecniche professionali e certificato di agibilità, si aggira intorno a € 4.000,00.
- d. È utile precisare, comunque, che per quanto riguarda le difformità del punto "b", prima della regolarizzazione catastale si renderà necessario acquisire il parere di conformità del "Genio Civile", poiché, le opere comprendono variazioni strutturali dell'immobile.

### **Condizioni d'uso e manutenzione**

In generale si può ritenere che lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile risulta nel complesso ottimo, per quanto riguarda il piano terra e primo, con riferimento alla sua tipologia e ubicazione. Le rifiniture sono quelle tipiche delle ville, con intonaci, pavimenti e servizi igienici di ottima qualità. L'immobile è, inoltre, dotato d'impianto di riscaldamento, allaccio idrico, telefonico ed elettrico.

### **Stato detentivo dell'immobile**

Il piano terra è utilizzato dalla signora [REDACTED] (esecutata) unitamente al suo nucleo familiare, mentre, il primo piano dalla figlia e relativo nucleo familiare.



## Vincoli e oneri condominiali

L'unità immobiliare, ad oggi, non è gravata da oneri condominiali, poiché di fatto non esiste un condominio.

## Parti comuni

L'unità immobiliare non presenta parti comuni, ed è delimitata dalla recinzione perimetrale mantenendo la propria identità catastale.

## Confini catastali

L'immobile confina, confina a nord con la Via Einaudi, a sud con la particella n.486, a est con la particella n.920, a ovest con la Via S. Carnevale.

## Cronologia catastale

Tabella n.2

Foglio di mappa n.37 - Particella n.329 sub.3	
Periodo	Proprietà
Dal 11.08.1995 25.05.2005	[REDACTED]
Dal 25.05.2005 ad oggi	[REDACTED]

È utile evidenziare, come si evince dall'elaborato planimetrico (allegato E), che l'attuale particella n.329 sub.3, originariamente comprendeva anche la particella limitrofa, oggi, n.489. Per effetto del frazionamento (02.08.1995) dall'originaria particella n.329, sono stati creati i subalterni 1,2,3 e 4. Successivamente i subalterni 1 e 2 sono stati unificati generando la corte esterna della particella 329 sub.3, mentre, il subalterno n.4 ha dato origine alla particella n.486 appartenente ad altri proprietari.



## Certificazioni e conformità

- Sulla base della documentazione disponibile presso l'ufficio tecnico del Comune di Riesi, non è stato individuato il certificato di agibilità dell'immobile.
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- In merito alla certificazione energetica, l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a combustibile alternativo e non possiede il libretto di manutenzione e, quindi, ai sensi della normativa vigente (D.lgs 192/05 s.m.i art.6 comma n.5) all'atto dell'emissione dell'APE, occorrerà far redigere il libretto d'impianto, e dotarlo degli allegati richiesti.

## PARTE III – TITOLARITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, ad oggi, risulta così intestato:

- [REDACTED]

- Codice fiscale: [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Piena proprietà in quota 1/1, in regime legale di separazione dei beni.

## PARTE IV - REGOLARITA' EDILIZIA

In base alla documentazione disponibile presso l'ufficio tecnico del Comune di Riesi, si evince quando segue:

1. L'immobile ricade nell'ambito della zona territoriale omogenea "C" (ambito n.6), del P.R.G. vigente.



2. L'unità immobiliare è stata realizzata con regolare concessione edilizia in sanatoria n.928/86 in nome di [REDACTED] ai sensi dell'art.31 – comma 3 della L.N. 47/85, ed in base della documentazione disponibile, presso l'ufficio tecnico del Comune di Riesi, non è in possesso del certificato di agibilità. Non è stato possibile effettuare il confronto con le planimetrie di progetto, ma solo con le planimetrie catastali allegate alla concessione in sanatoria.
3. L'unità abitativa, è stata censita al catasto in data 08/08/1995, mentre, lo stato dei luoghi non è conforme con la planimetria catastale, sono state riscontrate le seguenti difformità:
- a. In corrispondenza del piano terra è stata eliminata una parete divisoria, con unificazione di due vani in un unico ambiente;
  - b. In corrispondenza del primo piano una finestra è stata trasformata in porta finestra con la realizzazione di una scala esterna di accesso al piano, unitamente alla realizzazione di un ballatoio d'arrivo al primo piano.
  - c. Le variazioni individuate, rientrano nell'ambito delle opere di manutenzione straordinaria, ai sensi articolo n.3 comma 2, lettera "a" della L.R. 16/2016, ovvero, recepimento dinamico dell'articolo 1 del DPR (6/6/2001) n.380. Il costo complessivo, compreso di oblazione, oneri di urbanizzazione, variazioni catastali, spese tecniche professionali e certificato di agibilità, si aggira intorno a € 4.000,00.
  - d. È utile precisare, comunque, che per quanto riguarda le difformità del punto "b", prima della regolarizzazione catastale si renderà necessario acquisire il parere di



conformità del "Genio Civile", poiché, le opere comprendono variazioni strutturali dell'immobile.

## PARTE V – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

### Premessa

Nella valutazione effettuata con la metodologia classica e, quindi, secondo la logica estimativa e del mercato si è mirato a determinare il valore ordinario del bene, per poi in un secondo tempo apportare le relative aggiunte o detrazioni, necessarie per adeguare il prezzo dell'immobile alle reali condizioni in cui si viene a trovare al momento della stima. Nel determinare il valore dell'unità immobiliare si è adottato il metodo sintetico comparativo e quello per capitalizzazione dei redditi, mediando i due valori ottenuti.

### Metodo sintetico comparativo

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

Tabella n.3

Identificativo	Dati catastali	Superficie commerciale	Valore unitario	Totale	Valore stimato
N.1	F.171 Part.46 - sub.35	615,00 mq	700,00 €/mq	€.430.500,00	€.430.500,00
Valore complessivo stimato					€.430.500,00



## Metodo per capitalizzazione dei redditi

Il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi tiene conto del reddito medio lordo realizzabile dall'immobile da cui, detratte le spese di gestione, viene capitalizzato il reddito netto con un opportuno tasso d'interesse. Per l'applicazione di questo metodo, bisogna tenere presente dei fattori che concorrono ad aumentare o diminuire il valore del fabbricato. I fattori di riferimento da prendere in considerazione sono diversi tra i quali annoveriamo, l'ubicazione, la vetustà, la superficie utile, la tipologia costruttiva e il grado di conservazione. Il valore di stima si ottiene, infine, applicando la seguente formula:

$$V = Bf / r$$

dove:

**V** - valore di mercato

**Bf** - beneficio fondiario

**r** - saggio di capitalizzazione



### DETERMINAZIONE – Bf

Il beneficio fondiario (**Bf**) rappresenta il reddito annuo posticipato, che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato, ottenuto applicando la seguente relazione:

$$Bf = Rlt - Sp$$

Il reddito lordo totale (**Rlt**) è quello complessivo annuo del proprietario, composto dal canone di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate. Le spese comprendono, le quote di



manutenzione, assicurazione, tributi, sfitto e inesigibilità calcolate forfettariamente per una quota pari al 15% del canone annuo di locazione. Per la valutazione, infine, si è assunto un saggio di capitalizzazione, pari al 3%.

#### DETERMINAZIONE - Rlt

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

Tabella n.4

Immobile	Sc/mq	Rlt = Sc x Cm x 12	Sp = 15% (Rlt)	Bf = Rlt - Sp	r (%)	V = Bf/r	Valore stimato
N.1	615,00	€.14.760,00	€.2.214,00	€.12.546,60	3%	€.418.200,00	€.418.000,00
Valore complessivo stimato							€.418.000,00

#### Legenda

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

**Sc** (superficie commerciale)

**Rlt** (reddito lordo totale)

**r** (saggio di capitalizzazione)

**Sp** (spese annue)

**Bf** (Beneficio fondiario)

**V = Bf / r** (valore di capitalizzazione)

#### Valori complessivi medi stimati

Nella tabella sinottica seguente, sono riportate le elaborazioni effettuate, mediando i valori delle due metodologie applicate. Sono state operate, inoltre, le opportune riduzioni per tenere



conto delle spese di regolarizzazione catastale e urbanistica.

Tabella n.5

Bene	Stima comparativa	Stima per capitalizzazione	Valore Medio (Vm)	Detrazioni sul valore medio stimato (K)	Valore stimato
N.1	€.430.000,000	€.418.000,00	€.424.000,00	€.4.000,00	€.420.000,00
Valore di stima complessivo					€.420.000,00

## PARTE VI - PROVENIENZA VENTENNALE

Dall'analisi della certificazione notarile allegata agli atti aggiornata al 19/10/2022, è stata presa in considerazione la provenienza ventennale relativa all'immobile oggetto della procedura esecutiva, come meglio riepilogata nella tabella seguente.

Tabella n.6

Foglio di mappa n.37 - Particella n.329 sub.3				
<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>			
01.07.1974	[REDACTED]			
<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>		
Dal 01.07.1974 al 25.05.2005	[REDACTED]	<b>Atto di compravendita</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		Notaio Marino Luigi	01.07.1974	23975
		<b>Raccolta N°</b>	-----	
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
	Ufficio Registro Caltanissetta	11.07.1974	8193	7075
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>		
Dal 25.05.1979 al 25.05.2005	[REDACTED]	<b>Atto di divisione</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
			14.09.2001	2685
		<b>Raccolta N°</b>	-----	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			07.06.1979	6666	5643
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25.05.2005 ad oggi	[REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaspare Mazzara	25.05.2005	14998	5142
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Registro Caltanissetta	27.05.2005	8242	5813
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento si può affermare che, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione unitamente alla situazione della proprietà, che risulta invariata.

## PARTE VII - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dall'analisi della certificazione notarile allegata agli atti, unitamente alla visura ipotecaria effettuata dal C.T.U., aggiornata al 31.12.2022, si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

#### **Ipoteca volontaria derivante da garanzia mutuo fondiario**

Iscritta il 27/05/2005 n.8243/2022

Registro generale: n.8242

Registro particolare: n.5813

Repertorio n.1499/5143

Capitale: [REDACTED]

Totale: [REDACTED]

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]



## Trascrizioni

### **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Caltanissetta il 19.10.2022

Registro generale: n.11270

Registro particolare: n.9691

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]



## **PARTE VIII - DESCRIZIONE SINTETICA LOTTI DI VENDITA**

Si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto di vendita, per tenere conto delle caratteristiche morfologiche dell'immobile.

### **LOTTO N.1**

#### **N.1 – UNITA' IMMOBILIARE SITA IN VIA EINAUDI n.43- RIESI**



Unità immobiliare sita nella periferia nord - est della città di Riesi in Via Einaudi n.41/43. Con una superficie commerciale di mq.615,00, si compone di una villa unifamiliare che si sviluppa su tre livelli fuori terra (interrato - piano terra – primo piano), comprensivo di una corte costituita da ampio giardino comprensivo di piante ornamentali di vario genere compresi alberi da frutto. Il piano interrato, con una superficie commerciale di circa 132,50 mq, ed accesso tramite un portone metallico a più ante, si compone di un unico ambiente privo di ogni forma di rifinitura. L'accesso al piano è garantito da un portone in metallo e dalla scala interna ubicata al piano terra. Il piano terra, con una superficie commerciale di 238,50 mq circa, si compone di due ingressi indipendenti, cucina, ampio soggiorno, sala pranzo, bagno, doppio servizio, ripostiglio, stanza da letto e due vani secondari. L'immobile è caratterizzato dalla presenza di una scala interna di collegamento con il primo e il piano interrato, mentre, le



pareti sono intonacate e tinteggiate. Le pavimentazioni in piastrelle di ceramica tradizionale e parquet massello. Il bagno e il doppio servizio, completi di tutti i servizi igienici, sono rivestiti con piastrelle di ceramica. L'immobile è caratterizzato dalla presenza di soffitti ribassati (zona soggiorno), dotati di faretti illuminanti, mentre, da un'ampia veranda si accede direttamente alla corte esterna tramite una scala, ad unica rampa. Gli infissi interni sono in legno massello così come quelli esterni dotati di persiane di chiusura in legno tradizionale. Il primo piano, con accesso sia dalla scala interna del piano terra sia da quella ubicata sulla corte esterna, ha una superficie commerciale di circa 220,00 mq. Si compone di due ingressi, ampio pranzo soggiorno, bagno, doppio servizio, ripostiglio, tre stanze da letto e vano servizio secondario, articolati tramite corridoio e disimpegno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre, le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica tradizionale e parquet massello. Il bagno e il doppio servizio, completi di tutti i servizi igienici, sono rivestiti con piastrelle di ceramica. L'immobile è caratterizzato, inoltre, dalla presenza di soffitti ribassati (corridoio), dotati di faretti illuminanti. Gli infissi interni sono in legno massello così come quelli esterni dotati di persiane di chiusura in legno tradizionale. La corte esterna è caratterizzata da un ampio giardino con la presenza di alberi di varia natura e vegetazione mediterranea. Dalla corte si accede anche al piano interrato mediante una scala interna di collegamento e al primo piano mediante una scala esterna che si appoggia sul ballatoio d'arrivo.

- **Identificativi catastali: Comune di Riesi - Foglio n.37 – particella n.329 sub.3**
- **Valore stimato: €.420.000,00 - Quota in vendita (1/1)**



In relazione a quanto descritto in narrativa, e dall'analisi dei dati acquisiti si è pervenuti alle seguenti conclusioni:

1. Dall'analisi della relazione ex art.567 c.p.c., è stata verificata l'esatta provenienza dei beni unitamente alla continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.
2. È stata verificata, la completezza della documentazione secondo quanto espressamente previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.
3. Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento si può affermare che, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione unitamente alla situazione della proprietà, che risulta invariata.
4. In base alla disciplina generale sull'IVA, dettata dal Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633 (art. n.1), si evince che le operazioni di alienazione che riguardano i beni oggetto della procedura esecutiva, non ricadono nell'ambito di applicazione dell'IVA.
5. In base alla documentazione disponibile presso l'ufficio tecnico del Comune di Riesi, e dai dati catastali disponibili, si evince quando segue:
  - a. L'immobile ricade nell'ambito della zona territoriale omogenea "C" (ambito n.6), del P.R.G. vigente.



b. L'unità immobiliare è stata realizzata con regolare concessione edilizia in sanatoria n.928/86 in nome di [REDACTED] ai sensi dell'art.31 – comma 3 della L.N. 47/85, ed in base della documentazione disponibile, presso l'ufficio tecnico del Comune di Riesi, non è in possesso del certificato di agibilità.

6. L'unità abitativa, è stata censita al catasto in data 08/08/1995, mentre, lo stato dei luoghi non è conforme con la planimetria catastale. Non è stato possibile effettuare il confronto con le planimetrie di progetto riscontrando, comunque, delle difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, in particolare quanto segue:

a. In corrispondenza del piano terra è stata eliminata una parete divisoria, con unificazione di due vani in un unico ambiente;

b. In corrispondenza del primo piano una finestra è stata trasformata in porta finestra con la realizzazione di una scala esterna di accesso al piano, unitamente alla realizzazione di un ballatoio, di innesto alla scala.

c. Le variazioni individuate, rientrano nell'ambito delle opere di manutenzione straordinaria, ai sensi articolo n.3 comma 2, lettera "a" della L.R. 16/2016, ovvero, recepimento dinamico dell'articolo 1 del DPR (6/6/2001) n.380. Il costo complessivo, compreso di oblazione, oneri di urbanizzazione, variazioni catastali, spese tecniche professionali e certificato di agibilità, si aggira intorno a € 4.000,00.



d. È utile precisare, che per quanto riguarda le difformità del punto "b", prima della regolarizzazione catastale si renderà necessario acquisire il parere di conformità del "Genio Civile", poiché, le opere comprendono variazioni strutturali dell'immobile.

7. In merito alla certificazione energetica, l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a combustibile alternativo e non possiede il libretto di manutenzione e, quindi, ai sensi della normativa vigente (D.lgs 192/05 s.m.i art.6 comma n.5) all'atto dell'emissione dell'APE, occorrerà far redigere il libretto d'impianto, e dotarlo degli allegati richiesti.
8. L'unità immobiliare, ad oggi, non è gravata da oneri condominiali, poiché di fatto non esiste un condominio.
9. Il valore di mercato stimato, detratte le spese di regolarizzazione edilizia e catastale è pari a, €.420.000,00.

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

Firmato digitalmente da  
**Salvatore antonino Bonelli**

CN = Bonelli Salvatore antonino  
T = Ingegnere  
SerialNumber =  
TINIT-BNLSVT61P27B429Q  
C = IT



**ALLEGATI:**

- A – Verbali di sopralluogo.
- B – Visura catastali.
- C – Estratto di mappa catastale
- D – Planimetria catastale.
- E – Elaborato planimetrico
- F – Ispezione ipotecaria
- G – Certificazioni edilizie
- H – Estratto di matrimonio.
- I – Quotazioni OMI.
- L – Rilievo fotografico.

