

Esecuzione immobiliare REG. ES. N.7/22  
promossa da DoValue S.p.A., già DoBank S.p.a.  
quale mandataria di BCC NPL'S 2019 s.r.l.  
contro [REDACTED]

---

**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA**  
**SEZIONE CIVILE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE REG. ES. n. 7/2022**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**GIUDICE: Dott. Francesco Lauricella**

promossa da

**DoValue S.p.A., già DoBank S.p.a.**  
**quale mandataria di BCC NPL'S 2019 s.r.l.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

contro

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il consulente:

*(Geom. Santo Panzica)*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INDICE

1. Premessa.....	3
2. Descrizioni delle operazioni peritali .....	4
3. Esposizione delle risultanze ottenute in osservanza del mandato .....	5
3.1. Identificazione del bene pignorato con specificazione dei confini e dei dati catastali: ..	5
3.2. Descrizione dell'immobile: .....	6
3.3 Conformità urbanistica e catastale: .....	7
3.4. Stato attuale di possesso del bene: .....	8
3.5. Stato dei luoghi. ....	9
3.6. Valutazione dell'immobile e criterio di stima. ....	10
4. CRITICITA' .....	11

## ALLEGATI

- A) Verbale di inizio operazioni peritali (data 21/04/2022)
- B) Verbale di continuazione operazioni peritali (data 21/06/2022)
- C) Restituzione grafica dei rilievi planimetrici ed elaborato per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile
- D) Documentazione fotografica
- E) Visure catastali attuali e storiche
- F) Planimetria catastale presente in atti
- G) Elenco formalità e visure ipotecarie
- H) Documentazione pervenuta dal Comune di Vallelunga Pratameno
- I) Schede edilizie del Piano Particolareggiato di recupero del centro storico e planimetria catastale del centro storico con indicazione degli isolati

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Francesco Lauricella – Tribunale di Caltanissetta – Esecuzione  
Immobiliare



### 1. Premessa

In data 28 Marzo 2022 il Giudice Dott. Francesco Lauricella nominava il sottoscritto Geom. Santo Panzica, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Caltanissetta al n. 1294 e con studio a Resuttano (CL) in via Giardinelli I° n. 3, Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento Civile REG. ES. n. 7/22 promosso da DoValue S.p.A., già DoBank S.p.a., quale mandataria di BCC NPL'S 2019 s.r.l contro [REDACTED]. Il sottoscritto accettava l'incarico affidatogli e prestava giuramento in data 01/04/2022 tramite modalità telematica (SLpct).

I quesiti posti dal giudice sono di seguito elencati:

- 1 identificare i singoli beni pignorati con specificazione dei confini e dei dati catastali ed operarne la stima ai 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;
- 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, che 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;
- 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);
- 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 superficaria 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 superficaria in proprietà piena ed esclusiva;
- 7 Dedicare in apposito spazio finale della relazione da evidenziare sempre in diverso e maggiore carattere e denominato "CRITICITA' " se sussistano cause che ostino alla vendita;
- 8 intervenire all'udienza ex art. 569 cpc *sopra* fissata allo scopo di rendere i chiarimenti che gli siano stati sollecitati dalle parti con specifica nota scritta;

Il tempo concesso allo scrivente per l'espletamento dell'incarico era stato di 60 gg a cui si sommano 30gg di proroga per i motivi meglio specificati nella richiesta di proroga inoltrata in data 25/05/2022.

## 2. Descrizioni delle operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio sui luoghi oggetto di causa in data 21 Aprile 2022 alle ore 15:30; le parti in causa sono stati convocati in data 14/04/2022 come segue:

- Avv. Giovanni Tumino, rappresentante del creditore pignorante e Avv. Carlo Marotta, custode del compendio pignorato, a mezzo PEC;

- Sig.ra [REDACTED] a mezzo posta con "Raccomandata 1";

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Al sopralluogo erano presenti:

- L'avvocato Carlo Marotta;

- Il sig. [REDACTED] marito della Signora [REDACTED]

Dopo aver dato lettura del mandato conferito dal Giudice, lo scrivente procedeva ad ispezionare i luoghi oggetto di perizia prendendo appunti su separati fogli ed eseguendo rilievi metrici e fotografici in merito ad elementi utili per lo svolgimento dell'incarico. Durante il sopra citato sopralluogo risultavano inaccessibili alcuni locali per la mancanza delle chiavi. Pertanto si invitava l'Avv. Carlo Marotta a reperire le chiavi in breve tempo affinché fosse possibile prendere visione dei locali in successivo sopralluogo. Del suddetto sopralluogo si è stilato un verbale che si intende parte integrante della presente relazione e viene riprodotto come allegato "A".

In data 10/06/2022, a mezzo pec, l'Avv. Carlo Marotta comunicava allo scrivente di aver preso possesso delle chiavi mancanti e si concordava telefonicamente l'ulteriore sopralluogo in data 21/06/2022 per le ore 15:00.

In data 21/06/2022 alla presenza dell'Avv. Carlo Marotta si procedeva alla visita e rilievi metrici e fotografici dei locali inaccessibili al primo sopralluogo. Del suddetto sopralluogo si è redatto un verbale che si intende parte integrante della presente relazione e viene riprodotto come allegato "B".

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **3. Esposizione delle risultanze ottenute in osservanza del mandato**

#### 3.1. Identificazione del bene pignorato con specificazione dei confini e dei dati catastali:

L'immobile oggetto di pignoramento ricade nel Comune di Vallelunga Pratameno e risulta

ubicato ai civici 196-198-200 e 204 della via Garibaldi ed al civico 155 della via Diaz, è censito al N.C.E.U. al foglio 25 part. 1600 sub 6 graffata con la 1602 sub 3 di Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 13 vani e rendita catastale di € 255,13. Lo stesso confina, oltre che con le suddette vie, a Nord con la part. 1597, a Sud con la part. 1603 ed ad Est con le part. 1599 e 1601. Si fa presente che l'unità immobiliare sita al piano terra di via Garibaldi al civico 202 appartiene ad altra ditta. Per quanto riguarda l'ubicazione dell'immobile all'interno del P.R.G. esso ricade in Centro Storico Zona "A1", Isolato 40 del Piano Particolareggiato di recupero del centro storico, si allega alla presente la scheda edilizia nn. 375 e 394 e planimetria catastale del centro storico con indicazione degli isolati (ALL. I)

### 3.2. Descrizione dell'immobile:

Il fabbricato oggetto di stima si trova nel centro abitato del Comune di Vallelunga Patameno a pochi passi dal Municipio. Esso è costituito da piano terra, primo, secondo e sottotetto. Strutturalmente il fabbricato risulta costruito in muratura, i solai in parte sono in gesso con volte a botte mentre alcuni solai sono piani presumibilmente con ferri a doppio T e tavelloni. Il tetto è realizzato in legno con sovrastante manto di copertura in coppi.

- Al piano terra ai civici 198 e 200 di via Garibaldi, situato ad una quota di circa 80 cm più bassa del piano della strada, si trova un locale cantina-ripostiglio (Foto 1) con wc ricavato nel sottoscala (Foto 2) di complessivi mq. 52,70. Al piano terra del civico 204 di via Garibaldi si trovano due vani contigui di complessivi mq. 56,50 in cui l'accesso è possibile anche dalla via Diaz (Foto 3 e 4).
- Al primo piano si accede sia dalla scala dall'ingresso del civico n. 196 che dalla scala al civico 204. Esso è suddiviso in due vani (Foto 5 e 6), un ripostiglio (Foto 5), un anti wc ed un wc ricavato nella scala (Foto 7) ed un balcone prospiciente la via Garibaldi; complessivamente il piano misura mq. 71,48 escluso la superficie del balcone pari a mq. 2,00.

- Il secondo piano risulta composto da due camere (Foto 8 e 10) ed una cucina (foto 12) collegate da un disimpegno (Foto 11), da un locale di sgombero (Foto 13) e da tre balconi prospicienti due sulla via Garibaldi ed uno sulla via Diaz. La superficie complessiva degli ambienti è di mq. 114,34 mentre quelle dei balconi è di circa mq. 5,00. Dal locale di sgombero sopra citato si accede ad un terrazzino di circa 9,00 mq. tramite una scaletta in legno (Foto 13).
- Il sottotetto (Foto 15) di complessivi mq. 69,02 risulta accessibile tramite una scala di fortuna ricavata con piccoli gradini realizzati sul solaio inclinato della scala sottostante (Foto 14). Nel pianerottolo di accesso al predetta scala risulta ricavato un wc (Foto 9).

### 3.3 Conformità urbanistica e catastale:

Per la verifica della conformità catastale si sono effettuate ricerche avvalendosi delle informazioni presenti nella banca dati catastale e nella Conservatoria dei Registri Immobiliari. Mentre per la conformità urbanistica si è ricorsi all'acquisizione della documentazione presente in atti al Comune di Vallelunga Pratamento.

Dall'esame documentale risulta quanto segue:

Come si evince dall'ispezione ipotecaria, che si allega alla presente, la Signora [REDACTED] acquistava in data 18/01/2007, con giusto atto di compravendita rep. [REDACTED] rogato dal Notaio [REDACTED] dalla [REDACTED] tre unità immobiliari site in Vallelunga Pratamento come appresso riportato:

- Magazzino categoria C2 distinto in catasto al foglio 25 1600 sub 1 di 49 mq.;
- Abitazione categoria A3 distinta in catasto alla part. 1602 sub 2 graffata alla 1600 sub 2 di complessivi 6 vani;
- Abitazione categoria A4 distinta in catasto alla part. 1600 sub 4 di complessivi 2,5 vani;

Successivamente in data 15/05/2015 le unità immobiliari sopra descritte sono state oggetto di variazione catastale con le causali di fusione, cambio della destinazione d'uso ed ampliamento

nonché nell'attribuzione dei civici corretti. Da tale atto di aggiornamento catastale è stata creata un'unica unità immobiliare oggi censita in catasto con la particella 1600 sub 6 graffata alla part. 1602 sub 3 di complessivi 13 vani. Dal confronto tra la situazione dei luoghi e la planimetria catastale presente in atti si sono riscontrate delle difformità da rettificare che nel dettaglio sono di seguito indicate:

- il ripostiglio di piano terra al civico 198 risulta essere un wc;
- la porta con la quale si accedeva dal locale cantina-ripostiglio alla scala dell'ingresso al civico 196 risulta murata;
- la cucina rappresentata al primo piano risulta essere una camera;
- il locale di sgombero a secondo piano risulta essere una cucina;
- non risulta rappresentato il terrazzo.

Inoltre dalla comparazione tra gli elaborati fotografici dell'immobile oggetto di stima, presenti nelle schede edilizie del P.P.R. del centro storico, e la situazione attuale si evidenzia che risultano eseguiti lavori di intonacatura e coloritura dei prospetti e la sostituzione delle porte di ingresso ai civici 198 e 200. Non si rilevano, comunque, aumenti di volume.

I suddetti lavori e la variazione catastale non trovano riscontro al rilascio preventivo di alcun titolo abilitativo da parte del Comune di Vallelunga Pratameno risultando pertanto abusivi. Trattasi di opere autorizzabili ma realizzate in assenza di titolo abilitativo. Si fa presente inoltre che la ditta proprietaria in data 17/12/2021 con prot. 11932 ha presentato al Comune di Vallelunga Pratamento la C.I.L.A.-Superbonus per i lavori previsti dall'art. 119 del D.L. n. 34/2020. Tali lavori risultano, presumibilmente, iniziati in quanto sono stati rimossi tutti gli infissi esterni nel primo e nel secondo.

#### 3.4. Stato attuale di possesso del bene:

All'atto dell'inizio delle operazioni peritali l'immobile oggetto della presente relazione risultava in possesso della sig.ra [REDACTED] che ne deteneva le chiavi e non risulta, dalle

visite di sopralluogo, occupazioni di fatto né da parte della proprietaria né di terzi. Da informazioni assunte non risulta presente l'attestazione di prestazione energetica (APE); per cui sarà necessario redigerlo in prossimità dell'aggiudicazione.

Dal 01/12/2015 sull'immobile grava un'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario rogato dal Notaio [REDACTED] per una durata di 4 anni.

Dal 13/01/2022 l'immobile è sottoposto ad atto esecutivo cautelare da parte dell'Uff. Giud. Corte d'Appello di Caltanissetta Repertorio 1122 ed oggi è stato preso in carico dall'Avv. Carlo Marotta quale custode del compendio pignorato.

### 3.5. Stato dei luoghi.

Il fabbricato già descritto in precedenza versa per gran parte in uno stato di completo abbandono. Infatti risultano evidenti le infiltrazioni delle acque meteoriche dalla copertura che per diverso tempo non risultano stati eseguiti lavori di manutenzione e/o revisionata (Foto 16 - 17). Tali infiltrazioni hanno provocato l'ammaloramento degli intonaci dei piani sottostanti (Foto 18-19-20) ed il distacco di parte di essi. A riprova delle copiose infiltrazioni si registrano danni fino al controsoffitto del piano terra (Foto 21). Inoltre nei muri perimetrali sono presenti chiazze di umidità diffuse visibile ad occhio nudo (Foto prospetti) che potrebbero provocare il distacco dell'intonaco e la conseguente caduta verso l'esterno.

Nell'immobile sono presenti un impianto elettrico ed idrico fatiscenti e privi di conformità alle norme di legge vigenti fatta eccezione nel locale a piano terra ai civici 198 e 200 in quanto tali impianti sono di recente realizzazione. Nell'immobile non risultano altresì presenti né l'impianto di riscaldamento né tanto meno quello di raffrescamento.

I wc presenti al primo e secondo piano sono ricavati nei pianerottoli delle scale e risultano in condizione tali da non rendere possibile il loro utilizzo.

La pavimentazione dei vani e delle scale è per lo più danneggiata in più parti (Foto 22-23-24). Infatti i pavimenti del secondo piano presentano avvallamenti mentre al piano terra presentano

rigonfiamenti, dovuti alla presenza di umidità, e distacchi dal massetto di sottofondo.

Come già in precedenza accennato l'immobile è privo delle finestre. Condizione che rende l'immobile inagibile e facilmente accessibile dall'esterno. Inoltre tale circostanza favorisce l'accesso di animali e volatili che ne peggiorano le condizioni igienico sanitarie.

### 3.6. Valutazione dell'immobile e criterio di stima.

Il criterio di stima da utilizzare per la determinazione del più probabile valore di mercato è il metodo di stima sintetica o comparativa che si basa sulla comparazione del bene da valutare con altri beni simili, dei quali si conoscono i prezzi recenti di mercato, per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per ubicazione territoriale, per tipologia, per esposizione, per orientamento e per tutti quei parametri che possono influire sulla determinazione del suo valore venale.

A tal fine ho esperito indagini di mercato alla ricerca di beni simili oggetto di compravendita in epoca recente (ultimo triennio) e mi sono, inoltre, presentato ai proprietari di beni simili in vendita come interessato ad un possibile acquisto degli stessi in maniera da carpire dei valori quanto più veritieri possibili. In base al mercato di Vallelunga Pratameno ed alla tipologia dell'immobile il parametro economico di riferimento è la superficie commerciale valutata in mq. Dalla media dei valori riscontrati dalla ricerca è emerso che il valore più probabile di mercato è di 350,00 €/mq che moltiplicato per il valore della superficie commerciale dell'immobile (395,12 mq) determina un valore di 138.292 €. Il valore così determinato viene confermato dai dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nell'ultimo triennio e da un confronto con operatori del settore che esercitano nel territorio interessato.

Al valore così determinato va detratto l'importo dei lavori da realizzare per rendere l'immobile ordinario. In base allo stato di manutenzione attuale il fabbricato necessita dei lavori seguenti:

rifacimento dell'intero manto di copertura ivi compresi le opere di lattoneria (pluviali e grondaie);

- spicconatura e rifacimento dell'intonaco ammalorato dei muri perimetrali;
- rifacimento degli impianti elettrici ed idrici;
- ristrutturazione dei due bagni esistenti;
- rimozione della pavimentazione danneggiata degli ambiente e delle scale e del sottostante massetto;
- rifacimento del massetto e del pavimento degli ambienti e delle scale;
- messa in opera di nuovi infissi;

Tali lavori, stante ai prezzi di mercato dei materiali e della manodopera attuali, si aggira attorno a 85.000€.

Complessivamente, tenuto conto di tutto quanto sopra esposto, si può determinare il valore più probabile di mercato pari a  $138.292 - 85.000€ = 53.292 €$  che in via prudenziale si arrotonda a € 53.000.

#### 4. CRITICITA'

*In conclusione possiamo assumere che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è pari 53.000€ ma dall'esame documentale e dai rilievi effettuati si è appurato che per la vendita dello stesso immobile risulta necessaria la redazione di un progetto in sanatoria, l'aggiornamento della documentazione catastale nonché della redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica. Il costo complessivo delle spese tecniche per i lavori suddetti comprensive di spese accessorie ed oneri (Diritti, Imposte di bollo e oblazione da versare al Comune e Diritti catastali da versare all'Agenzia delle Entrate) ammontano a circa 8.000€.*

Con la presente relazione, composta di n. 12 pagine dattiloscritte e n. 9 allegati il sottoscritto C.T.U. ritiene di avere adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento.



La presente relazione verrà depositata in cancelleria per via telematica.

Resuttano, li 29 Giugno 2022



Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(Geom. Santo Panzica)

