



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scarpulla Andrea Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 07/2023 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto UNICO.....	4
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Stima / Formazione lotti.....	12
ELENCO ALLEGATI:.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 7/2023 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 83.456,00	16

2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



INCARICO

All'udienza del 27/05/2023, il sottoscritto Ing. Scarpulla Andrea Salvatore, con studio in Via Ferdinando I, 12 - 93100 - Caltanissetta (CL), email andreascarpulla@alice.it, PEC andreasalvatore.scarpulla@ingpec.eu, Tel. 347 49 67 052, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA

In data 02/08/2023 alle ore 10,00, previ accordi telefonici con il nominato Custode Giudiziario, Avv. Rossella Ilardo, e i debitori esecutati, coniugi Ingraio, ho potuto eseguire un'attenta ricognizione degli immobili ed effettuare un dettagliato rilievo fotografico, qui allegato.

Lo stesso giorno e nei giorni successivi, mi sono recato presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta e presso la sezione Urbanistica del Comune di Milena per eseguire le necessarie ricerche in merito alla conformità catastale ed alla regolarità urbanistica dei beni pignorati.

In armonia all'incarico ricevuto, esperiti tutti i necessari accertamenti ed adempimenti tecnici, ho redatto la presente relazione. I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Milena (CL) - Viale della Regina 2/C (Coord. Geografiche: 37.469161, 13.740599)



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Milena (CL) - Viale della Regina 2/C

DESCRIZIONE



APPARTAMENTO IN FABBRICATO BIFAMILIARE PER CIVILE ABITAZIONE sito in Milena, Viale della Regina n. 2/c composto da piano seminterrato, piano terra e piano primo. Censito nel catasto del comune di Milena al foglio di mappa n. **15**, particella **2202** subalterni **2 e 3**.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In atti è presente certificazione notarile redatta in data 21/04/2023 dal Notaio Dott. Giulia MESSINA VITRANO di Palermo pertanto si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

4

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il diritto reale di proprietà è pervenuto giusto atto di compravendita in Notar Pietro COSTAMANTE di Palermo del 26/01/2015 Rep. 21015/12384 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 30/01/2015 ai n.ri 738/633 da potere di **** Omissis **** nato a MILENA il 03/01/1982.

Nota - **INEFFICACIA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 26/01/2015** diritto di abitazione.

Il Tribunale di Agrigento, in accoglimento della domanda di revocatoria ex art. 2901 C.C. promossa dal creditore procedente, SPV FINO 1 SECURITISATION S.R.L., ha dichiarato INEFFICACE, nei confronti della medesima società, l'atto rogato il 26 gennaio 2015 dal notaio Pietro Costamante (rep. N. 21015/12384) con il quale **** Omissis **** ha venduto a **** Omissis ****, in regime di comunione legale con il coniuge **** Omissis ****, la piena proprietà del fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva (in catasto Foglio 15, p.lla 2202, sub 3 e sub 2) riservandosi il DIRITTO DI ABITAZIONE (annotazione a trascrizione N. 12792/816 del 14/12/2021, in forza della sentenza n. 19/2021)

CONFINI

Il terreno confina ad OVEST con proprietà **** Omissis ****, a NORD con proprietà **** Omissis **** oggi viale della Regina, ad EST con proprietà **** Omissis **** ed infine a SUD con proprietà **** Omissis ****.

5

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano terra	80,82 mq	92,17 mq	1	92,17 mq	3,00 m	T
Piano primo	74,94 mq	85,66 mq	1	85,66 mq	2,80 m	1
Cantina	80,82 mq	92,17 mq	,30	27,65 mq	2,70 m	S1
Balcone scoperto	38,17 mq	38,17 mq	0,25	9,54 mq	0,00 m	T-1
Corte pertinenziale	204,11 mq	204,11 mq	0,03	6,12 mq	0,00 m	S1-T
Totale superficie convenzionale:				221,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				221,14 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/10/1987 al 08/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 1017 Qualità Mandorleto Cl.1

Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla

		Superficie (ha are ca) 04,43 Reddito dominicale € 3,55 Reddito agrario € 1,83
Dal 08/02/2010 al 11/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 2202, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 310,91
Dal 08/02/2010 al 11/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 2202, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 80 mq Superficie catastale 85 mq Rendita € 173,53
Dal 11/03/2010 al 26/01/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 2202, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 80 mq Superficie catastale 85 mq Rendita € 202,45
Dal 11/03/2010 al 26/01/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 2202, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 397,67 Piano T-1
Dal 26/01/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 2202, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 80 mq Superficie catastale 85 mq Rendita € 202,45
Dal 26/01/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 2202, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 vani Superficie catastale 190 mq Rendita € 397,67 Piano T-1

6

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	15	2202	2		C2	2	80 mq	85 mq	202,45 €	S1		
	15	2202	3		A2	1	7 vani	190 mq	397,67 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla

In atto, alla data del sopralluogo, 02/08/2023, ho riscontrato le seguenti difformità: il piano seminterrato presenta una diversa distribuzione degli spazi interni sia rispetto alla planimetria catastale che al progetto approvato, così come si riscontrano delle variazioni della distribuzione interna al piano terra dell'appartamento. Infine si rileva, sempre al piano terra, la realizzazione in difformità di una tettoia esterna in legno a copertura del ballatoio che porta alla porta d'ingresso dell'abitazione.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in buone condizioni. Il piano terra ed il piano primo risultano ben rifiniti con materiali di buona qualità. Il piano seminterrato si trova allo stato rustico con le pareti prive di intonaco ad eccezione di una ambiente di circa 16 mq che risulta rifinito e pavimentato, adibito a cucina/pranzo. Il prospetto esterno è del tipo a rinzaffo con cemento bianco ad eccezione delle pareti della rampa di accesso al seminterrato che sono al rustico prive di intonaco. Da indagine visiva l'immobile non presenta fenomeni di dissesto; non si rilevano tracce di infiltrazioni d'acqua o di problematiche relative a fenomeni di risalita.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

7

L'appartamento oggetto di pignoramento si sviluppa su due livelli fuori terra ed uno seminterrato e fa parte di un edificio del tipo a schiera. Presenta una planimetria assimilabile a due rettangoli sfalsati e si accede dal civico n. 2/c del Viale della Regina di Milena (CL).

Il piano terra è adibito a zona giorno con salotto, soggiorno, cucina e W.C.; il piano primo è adibito a zona notte con tre camere da letto disimpegnate, un bagno ed un ripostiglio; il piano seminterrato è adibito a locale di sgombero e cucina/pranzo.

La superficie lorda dell'immobile è di mq 270,00, di cui mq 92,17 riferiti al piano seminterrato, mq 92,17 al piano terra e mq 85,66 al piano primo.

Dal viale della Regina si accede ad una corte esclusiva di circa 60 mq nella quale si affacciano sia l'ingresso dell'abitazione che quello magazzino seminterrato; da quest'ultimo, nella parte retrostante del fabbricato, è possibile uscire in una seconda corte pertinenziale, interamente recintata, pavimentata in battuto di cemento, della superficie di circa 140 mq.

La struttura è stata realizzata in cemento armato; la copertura è a falde inclinate, i tetti sono

esterni sono in laterizi con intonaco per civile abitazione, i serramenti esterni sono in alluminio anodizzato senza taglio termico, i pavimenti sono in parte in marmo ed in parte in ceramica, le pareti interne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate con idropittura, le porte interne sono in legno tamburato; i servizi igienici presentano le pareti rivestite con piastrelle in ceramica fino a m. 2,20 dal pavimento e sono completi di lavabo, vaso, bidet, doccia al pianterreno e di vasca da bagno al primo piano. Il prospetto esterno del fabbricato, privo di intonaco, è rifinito soltanto con uno strato di rinzaffo.

L'abitazione è dotata di impianto autonomo con caldaia a gas metano sia per il riscaldamento a termosifoni che per la produzione di acqua calda; la riserva idrica è costituita da cisterna di 1.500 L allocata nel seminterrato il cui approvvigionamento avviene direttamente dalla rete cittadina; l'immobile risulta allacciato alla pubblica fognatura.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis **** con la propria famiglia.

8

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/10/1987 al 08/02/2010	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pompeo Grasso	03/10/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 08/02/2010 al 11/03/2010	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/02/2010		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/03/2010 al 26/01/2015	**** Omissis ****	Donazione Accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pecoraro Antonino	11/03/2010	73932	26095
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			08/04/2010	5408	3748
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/01/2015	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Costamante Pietro	26/01/2015	21015	12384
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			30/01/2015	738	633
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

9

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caltanissetta, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla

**Trascrizioni**

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Agrigento il 06/02/2018
Reg. gen. 964 - Reg. part. 806
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Caltanissetta il 08/02/2023
Reg. gen. 1388 - Reg. part. 1217
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile oggetto di stima è stato realizzato nell'anno 1990 con Concessione Edilizia N. 8/90 del 07/03/1990 intestata ai sig.ri **** Omissis **** nata a Milena il 19/2/1947 e **** Omissis **** nato a Milena il 2/11/1949, successiva Concessione Edilizia in variante N. 8/A/90 del 20/04/1990 ed Autorizzazione N. 20 del 02/04/1996, quest'ultima relativa a lavori di sistemazione esterna.



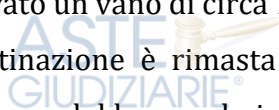
L'immobile risulta privo di certificato di agibilità.

10

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE con scadenza 31/12/2025.

In atto, alla data del sopralluogo, 02/08/2023, ho riscontrato le seguenti difformità delle quali si fornisce una sintetica descrizione: il piano seminterrato presenta una diversa distribuzione degli spazi interni sia rispetto alla planimetria catastale che al progetto approvato; in particolare è stato ricavato un vano di circa 16 mq adibito a cucina pranzo ed un altro vano di circa 9 mq la cui destinazione è rimasta locale di sgombero. Si è rilevata una diversa distribuzione della cucina e del bagno al piano terra nonché la chiusura con porta della scala di collegamento interna allo sbarco del piano primo.



Infine si rileva, sempre al piano terra, la realizzazione in difformità di una tettoia esterna in legno a copertura del ballatoio che porta alla porta d'ingresso dell'abitazione.



Per la regolarizzazione delle difformità edilizie rilevate occorre il ripristino dei luoghi secondo il progetto approvato o, in alternativa, ai sensi dell'art. 6 del DPR. 380/01 - Testo unico per l'edilizia come recepito dall'art.3 - L.R. 16/2016, la presentazione di una CILA in sanatoria



Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla

(comunicazione inizio lavori asseverata) e relativo aggiornamento catastale e Segnalazione Certificata di Agibilità, per una spesa stimata di € 5.000,00 (cinquemila/00) comprensiva di sanzione pecuniaria.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si ritiene di applicare il **metodo di stima sintetico-comparativo**, attribuendo agli immobili da valutare l'equo valore, in analogia ai prezzi di mercato normalmente praticati per quegli immobili, già venduti, che più si avvicinano all'immobile in esame sulla base delle seguenti variabili: caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicazione territoriale, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, ad un'attenta e puntuale ricerca di mercato presso i competenti Uffici pubblici, studi di enti di ricerca ed operatori immobiliari, alla consultazione delle valutazioni riportate nelle pubblicazioni specializzate, nelle banche dati dei siti internet www.agenziadelterritorio.it, www.asteanunci.it e www.astegiudiziarie.it, ed infine alla personale conoscenza del mercato immobiliare, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Tutti i valori riscontrati adottano come parametro, per i fabbricati, il metro quadrato di superficie commerciale, che è la superficie ottenuta considerando per intero i muri perimetrali e per metà quelli divisori con altre unità o parti comuni; la superficie dei terrazzi, balconi, locali accessori diretti e indiretti (Box, cantine, etc.) viene conguagliata alla superficie di stima con applicazione di adeguati coefficienti riduttivi. 12

Dall'analisi dei prezzi accertati, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili da stimare, della vigente disciplina urbanistica, dell'attuale rapporto domanda-offerta, nonché delle modalità di vendita (asta giudiziaria), si ritiene equo assegnare i seguenti valori unitari:

Bene n. 1 - APPARTAMENTO ubicato a Milena (CL) - Viale della Regina 2/C - Valore unitario = €/mq 400,00;

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Caltanissetta (CL) - c.da XIBOLI nn. 313-315

APPARTAMENTO IN FABBRICATO BIFAMILIARE PER CIVILE ABITAZIONE sito in Milena, Viale della Regina n. 2/c composto da piano seminterrato, piano terra e piano primo. Censito nel catasto del comune di Milena al foglio di mappa n. 15, particella 2202 subalterni 2 e 3.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 2202, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 15, Part. 2202, Sub. 3, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 88.456,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Milena (CL) - Viale della Regina 2/C	221,14 mq	400,00 €/mq	€ 88.456,00	100,00%	€ 88.456,00
Valore di stima:					€ 88.456,00

Valore di stima: € 88.456,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale	5000,00	€

Valore finale di stima: € 83.456,00

13

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Caltanissetta, li 25/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Scarpulla Andrea Salvatore

ELENCO ALLEGATI:

- 1) N° 22 Foto - Esterno ed interno del compendio pignorato
- 2) Concessione Edilizia n. 8/90 del 07/03/1990
- 3) Concessione Edilizia in variante n. 8/A/90 del 20/04/1990
- 4) Autorizzazione edilizia n. 20 del 02/04/1996
- 5) Estratto di mappa fg. 15
- 6) N° 3 Visure storiche
- 7) N° 2 Planimetrie catastali - NCEU Caltanissetta fg 15 p.lla 2202 sub 2-3
- 8) Estratto di matrimonio
- 9) Attestato di Prestazione Energetica
- 10) PEC di trasmissione relazione di stima e ricevute di avvenuta consegna



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Milena (CL) - Viale della Regina 2/C

APPARTAMENTO IN FABBRICATO BIFAMILIARE PER CIVILE ABITAZIONE sito in Milena, Viale della Regina n. 2/c composto da piano seminterrato, piano terra e piano primo. Censito nel catasto del comune di Milena al foglio di mappa n. 15, particella 2202 subalterni 2 e 3.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 2202, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 15, Part. 2202, Sub. 3, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Prezzo base d'asta: € 83.456,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.456,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Milena (CL) - Viale della Regina 2/C		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 2202, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 15, Part. 2202, Sub. 3, Categoria A2	Superficie convenzionale	221,14 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si presenta in buone condizioni. Il piano terra ed il piano primo risultano ben rifiniti con materiali di buona qualità. Il piano seminterrato si trova allo stato rustico con le pareti prive di intonaco ad eccezione di una ambiente di circa 16 mq che risulta rifinito e pavimentato, adibito a cucina/pranzo. Il prospetto esterno è del tipo a rinzaffo con cemento bianco ad eccezione delle pareti della rampa di accesso al seminterrato che sono al rustico prive di intonaco. Da indagine visiva l'immobile non presenta fenomeni di dissesto; non si rilevano tracce di infiltrazioni d'acqua o di problematiche relative a fenomeni di risalita.		
Descrizione:	APPARTAMENTO IN FABBRICATO BIFAMILIARE PER CIVILE ABITAZIONE sito in Milena, Viale della Regina n. 2/c composto da piano seminterrato, piano terra e piano primo. Censito nel catasto del comune di Milena al foglio di mappa n. 15, particella 2202 subalterni 2 e 3.		
Vendita soggetta a IVA:	No		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		