

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 78/2023 R.G.Es.****CREDITORE PROCEDENTE**\*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*\*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*\*\*\*\**Omissis*\*\*\*\***DEBITORI ESECUTATI**\*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*\*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*\*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*\*\*\*\**Omissis*\*\*\*\***CUSTODE**\*\*\*\**Omissis*\*\*\*\***Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ester Rita Difrancesco****Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giuseppa Maria Grazia Russo**PEC [giuseppam.grazia.russo@archiworldpec.it](mailto:giuseppam.grazia.russo@archiworldpec.it)MAIL [gusyrusso17@gmail.com](mailto:gusyrusso17@gmail.com)

## Indice

|                                                                                                                                                                |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| A. Incarico                                                                                                                                                    | pag. 4  |
| B. Svolgimento delle operazioni peritali                                                                                                                       | pag. 7  |
| C. Immobili oggetto di pignoramento, titolarità e diritti posti in vendita                                                                                     | pag. 10 |
| D. Risposta ai quesiti posti nel mandato                                                                                                                       | pag. 11 |
| 1) Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, c.2 c.p.c.                                                                             | pag. 11 |
| 2) Verifica della conformità catastale e corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento                                                         | pag. 11 |
| 3) Cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio                                                                                                         | pag. 12 |
| 4) Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli                                                                                                | pag. 16 |
| 5) Mappe censuarie per la corretta identificazione dei beni                                                                                                    | pag. 18 |
| 6) Stato civile e regime patrimoniale della debitrice esecutata                                                                                                | pag. 20 |
| 7) Descrizione dei cespiti pignorati                                                                                                                           | pag. 21 |
| 7.1. Descrizione della zona in cui ricadono                                                                                                                    | pag. 21 |
| 7.2 Descrizione del fabbricato cui il bene fa parte                                                                                                            | pag. 22 |
| 7.3 Descrizione dell'appartamento pignorato                                                                                                                    | pag. 23 |
| 8) Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento                                                                          | pag. 30 |
| 9) Corrispondenza tra la descrizione del bene contenuta nel titolo di proprietà, e quella desumibile dalla planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi | pag. 31 |
| 10) Verifica dell'identificativo catastale                                                                                                                     | pag. 32 |
| 11) Corrispondenza tra consistenza originaria e quella attuale                                                                                                 | pag. 32 |
| 12) Aggiornamento catastale in caso di difformità con lo stato di fatto                                                                                        | pag. 32 |
| 13) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico                                                                                                         | pag. 33 |
| 14) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili                                                                                           | pag. 33 |
| 15) Criteri per la formazione dei lotti                                                                                                                        | pag. 35 |
| 16) Diritto reale e quota pignorata di ogni cespite                                                                                                            | pag. 35 |
| 17) Stato di occupazione dei beni e titolo che ne legittima il possesso                                                                                        | pag. 35 |
| 18) Acquisizione, nel caso di occupazione da parte dell'ex coniuge del Provvedimento di assegnazione della casa coniugale                                      | pag. 36 |
| 19) Vincoli ed oneri gravanti sui cespiti pignorati                                                                                                            | pag. 36 |
| 20) Acquisizione o predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica                                                                                    | pag. 37 |

|                                                         |         |
|---------------------------------------------------------|---------|
| 21) Stima del valore di mercato del compendio pignorato | pag. 38 |
| 22) Spese ed oneri condominiali                         | pag. 42 |
| 23) Congruità del canone ex art. 2923 c.3 c.c.          | pag. 43 |

### ***Allegati***

- 1) Verbale di inizio delle operazioni peritali
- 2) Verbale di sopralluogo n. 2
- 3) Planimetria catastale immobile censito al foglio di mappa 86 part. 407, sub. 31
- 4) N.C.E.U. - Visura storica immobile censito al foglio di mappa 86 part. 407, sub. 31
- 5) N.C.T. - Visura storica immobile censito al foglio di mappa 86 part. 407
- 6) Estratto del foglio di mappa 86, part. 407 del Comune di Caltanissetta
- 7) Licenza di Costruzione Edilizia n. 21775/3819 V^ del 26.07.1957
- 8) Elaborato grafico allegato alla Licenza di Costruzione Edilizia del 26.07.1957
- 9) Certificato di Abitabilità n. 36489/5725/V^ del 16.11.1958
- 10) Atto di Provenienza dell'immobile del 20.04.2007 rep. n. 23838 racc. n. 5443
- 11) Richiesta del 09.07.2024 all'UTC di Caltanissetta di conformità edilizia dell'immobile
- 12) 1° Sollecito all'UTC per la conformità edilizia dell'immobile del 30.08.2024 prot. n.0898457 del 02.09.2024
- 13) 2° Sollecito all'all'UTC per la conformità edilizia dell'immobile del 30.09.2024 prot. n. prot. n. 0110367 del 01.10.2024
- 14) Richiesta dell'UTC del 09 Ottobre 2024 per integrazione documentale per la conformità edilizia dell'immobile
- 15) Trasmissione della documentazione integrativa all'UTC del 09.10.2024
- 16) Risposta dell'UTC sulla regolarità edilizia dell'immobile pignorato del 22 Ottobre 2024
- 17) Certificati di residenza dei debitori eseguiti
- 18) Documentazione richiesta all'amministratore del condominio per carichi condominiali immobile censito alla part. 407 sub 31 (aggiornato al 09.09.2024)
- 19) Ispezione ipotecaria - elenco sintetico delle formalità immobile censito al foglio di mappa 86, part. 407, sub 31 (aggiornato al 25.09.2024)
- 20) Decreto di Omologa di Separazione del 18.12.2014
- 21) Estratto dell'Atto di matrimonio con annotazioni
- 22) Attestato di Prestazione Energetica
- 23) Rilievo fotografico
- 24) Ricevuta di avvenuta trasmissione alle parti in causa per eventuali osservazioni
- 25) Ricevuta di avvenuta trasmissione alle parti in causa della C.T.U e degli allegati

## A. Incarico

Con decreto del diciannove Giugno 2024, notificato a mezzo PEC il ventuno Giugno c.a., il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Ester Rita DiFrancesco nominava la scrivente Arch. Giuseppa Maria Grazia Russo, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Caltanissetta al n. 362, con studio a Caltanissetta in via Val d'Aosta, 9 PEC [giuseppam.grazia.russo@archiworldpec.it](mailto:giuseppam.grazia.russo@archiworldpec.it), mail [giusyrusso17@gmail.com](mailto:giusyrusso17@gmail.com), Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 78/2023 R.G.Es. promossa da \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e, per essa, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.

In ottemperanza a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione, lo scrivente C.T.U. il ventuno Giugno 2024 accettava l'incarico e prestava giuramento in modalità telematica sottoscrivendo digitalmente il modello estratto dal sito del Tribunale.

Nel decreto di nomina venivano esplicitati i quesiti cui la scrivente deve attenersi, nel rispetto dei criteri indicati nell'art. 468 cpc e art. 173 bis disp. att. cpc, come di seguito esplicitati:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la consapevolezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c (estratto del catasto e certificate delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificate 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 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 relative 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;
- 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:

C.T.U. Arch. Giuseppa Maria Grazia Russo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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 dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti 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 al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso;
- 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 evidenziando 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 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 predisporre 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); specifichi 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 di 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.

Nel decreto, allegato al mandato ai punti 24) e 25) venivano specificate le procedure ed i tempi cui lo scrivente C.T.U. deve attenersi, nonché, Il termine ultimo per depositare telematicamente l'elaborato peritale, comprensivo delle risposte alle osservazioni delle parti e degli allegati, fissato in sette giorni prima dell'udienza.

Ed ancora, al punto 26) viene specificato che il C.T.U. dovrà intervenire all'udienza ex art. 569 c.p.c., al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine all'incarico ricevuto, mentre al punto 27) veniva richiesto di predisporre un estratto della perizia conforme alle prescrizioni indicate nella direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008, così come al punto 28) viene esplicitata la documentazione minima da allegare alla C.T.U., comprensiva di un'adeguata documentazione fotografica che costituirà la principale fonte informativa per eventuali acquirenti.

## **B. Svolgimento delle operazioni peritali**

In ottemperanza al mandato ricevuto, al fine di rispondere in modo puntuale e corretto ai quesiti in esso posti la scrivente C.T.U., preliminarmente, estraeva dal fascicolo telematico la necessaria documentazione ed, in particolare, esaminava:

- Atto di pignoramento immobiliare notificato ai debitori il 13.10.2023;
- Istanza di vendita prodotta dall'Avv. Giovanni Tumino;
- Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento del 09.11.2023 reg. gen. 12369 reg. part. n. 10298;
- Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/1998.

Esaminati i precitati documenti sono stati effettuati gli accertamenti di rito presso i competenti uffici per visionare ed estrarre copia della documentazione tecnico-amministrativa inerente i cespiti pignorati.

Presso l'U.T.C. di Caltanissetta è stata richiesta, ed estratta in copia conforme, la documentazione agli atti dell'Ufficio rilasciata in capo ai beni *de quibus*, nonché, è stato chiesto se vi fossero in corso pratiche edilizie concernenti i cespiti.

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio sono state acquisite: la visura storica, la planimetria catastale e l'estratto del foglio di mappa.

Presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari, al fine di verificare se sono intercorse ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto alla data in cui è stata redatta la Certificazione Notarile prodotta dal Creditore Procedente è stata fatta un'ispezione ipotecaria ed estratto l'elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli.

Esaminati gli atti di causa, verificata la completezza della documentazione agli atti, raccolta la documentazione tecnico-amministrativa, la scrivente contattava l'Avv. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* n.q. di custode del bene e la debitrice sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* comunicando la data del primo sopralluogo per il giorno diciassette Luglio c.a. alle ore 15.30, presso i luoghi oggetto di causa ubicati a Caltanissetta in Viale Trieste, 108.

Così come preannunciato, il giorno diciassette Luglio 2024 eseguivo il sopralluogo presso il cespite oggetto di esecuzione.

Giunta sui luoghi, alla data e all'ora stabilita, dopo aver preso atto della presenza della sig.ra Monteforte Calogera, n.q. di debitrice esecutata e del custode Avv. Marco Bennardo

leggevo i quesiti posti nel mandato per rendere edotte le parti sulla natura degli accertamenti da eseguire.

Nel corso del sopralluogo, alla presenza continua dei presenti la scrivente ha potuto ispezionare l'interno e l'esterno dei locali, prendendo appunti in merito ad elementi utili per lo svolgimento del mandato.

In particolare, durante l'ispezione, sono stati rilevati i confini, lo stato conservativo e manutentivo, le caratteristiche strutturali, la dotazione e l'efficienza degli impianti tecnologici, la conformità all'elaborato catastale e lo stato di occupazione.

Nella medesima circostanza eseguivo un dettagliato rilievo fotografico estraendo immagini di tutti gli ambienti interni, nonché, di quelli esterni nel rispetto delle indicazioni fornite al punto 28) del decreto di nomina.

Nel corso del sopralluogo la sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, su mia richiesta, mi forniva copia conforme dell'Atto di provenienza del cespite pignorato che costituisce parte integrante della presente relazione (cfr. allegato n. 10)

Avendo riscontrato, nel corso del sopralluogo, delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si è reso necessario eseguire un successivo sopralluogo in data sei settembre 2024 per eseguire il rilievo metrico delle difformità al fine di poterle rappresentare graficamente.

Il rilievo metrico è stato, successivamente, digitalizzato per poter calcolare la superficie commerciale.

Alla fine di ogni sopralluogo è stato redatto un verbale, con una sintetica descrizione delle operazioni svolte, che è stato sottoscritto dai presenti senza nessuna contestazione in merito, ed allegati all'elaborato peritale. (cfr. allegati n. 1 e n. 2)

I sopralluoghi hanno consentito alla scrivente di individuare l'esatta ubicazione dei beni, il contesto nel quale ricadono, i confini e tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché, di verificare la conformità edilizia, urbanistica, catastale e la corrispondenza con i dati indicati nell'Atto di pignoramento immobiliare e nella Certificazione Notarile.

Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile la scrivente si è recata presso l'archivio dell'UTC di Caltanissetta per visionare ed estrarre copia degli elaborati grafici ed amministrativi relativi al bene sottoposto ad esecuzione forzata ed è stata richiesta all'UTC di Caltanissetta, a mezzo PEC del 09.07.2024 prot. n. 0079396, (cfr. allegato n. 11) la regolarità edilizia del bene di cui si discute in quanto, nel corso della visione della

documentazione amministrativa, sono state riscontrate delle incongruenze con lo stato dei luoghi.

Non avendo ricevuto risposta la scrivente si è recata il 12 settembre u.s. presso l'UTC per conferire con il tecnico cui è stata assegnata la pratica al quale la stessa ha mostrato quanto reperito presso l'archivio, nonché, la planimetria catastale del bene ed il rilievo dello stato di fatto dell'immobile.

Non avendo ricevuto il provvedimento da parte dell'UTC di Caltanissetta si è reso necessario sollecitare la precitata richiesta in data 30.08.2024 prot. n. 0898157 del 02.09/2024, rinnovata in data 30.09.2024 prot. n. 0110367 del 01.10.2024. (cfr. allegati nn. 12 e 13)

In seguito all'ultimo sollecito il responsabile del procedimento, in data 09.10.2024, prot. n. 0114378/2024 (cfr. allegato n. 14) ha chiesto, a mezzo Pec, un'integrazione di documenti che la scrivente aveva già fatto visionare al predetto impiegato nel corso dell'incontro presso l'UTC. Documentazione che la scrivente ha prontamente trasmesso in data 10.09.2024, a mezzo Pec, protocollata il 14.10.2024 al n. 0116434. (cfr. allegato n. 15)

L'UTC mi inviava, a mezzo PEC prot. n. 0119891/202 del 22 Ottobre 2024 la certificazione relativa alla regolarità edilizia del bene *de quo* (cfr. allegato n. 16)

A causa del notevole ritardo della risposta da parte dell'UTC la scrivente ha dovuto chiedere, in data 01.10.2024, una proroga, di giorni trenta, dei termini per la consegna dell'elaborato peritale.

Per determinare compiutamente il valore commerciale dei cespiti pignorati sono state condotte indagini di mercato presso Agenzie Immobiliari che operano in zona e consultate le banche dati pubblicate dall'Agenzia delle Entrate e dal Borsino immobiliare, nonché, il sito che si occupa di vendite giudiziarie.

Tutta la documentazione reperita, nonché, gli elaborati grafici e fotografici prodotti dalla scrivente, sono stati allegati e costituiscono parte integrante della presente relazione.

Condotte le operazioni peritali in modo rigoroso e secondo le norme di legge che regolano l'attività peritale, esaminati gli atti di causa, verificato lo stato e le condizioni dei beni, raccolti gli elementi utili, esperite le verifiche tecniche ed amministrative, lo scrivente C.T.U., attenendosi scrupolosamente alle raccomandazioni contenute nel decreto di nomina, ritiene di poter rispondere in modo esaustivo a tutti i quesiti posti nel mandato.

**C. Immobili oggetto di pignoramento, titolarità e diritti posti in vendita**

In forza di Atto di pignoramento immobiliare e successivo Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 09.11.2023 ai nn. 12369/10298 presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, la società \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, rappresentata e difesa dall'avv. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, ha sottoposto ad esecuzione forzata i diritti reali ed i relativi frutti, accessori e pertinenze ex art. 2912 c.c. il seguente immobile:

- **Immobile destinato ad abitazione di tipo economico** ubicato a Caltanissetta (CL) in Viale Trieste, 108, piano S1, censito al N.C.E.U. al **foglio di mappa 86, particella 407, categoria catastale A/3, vani 6, superficie catastale 127 mq.**

Dall'analisi della documentazione agli atti e di quella reperita dalla scrivente è risultato che **l'immobile su indicato si appartiene ai seguenti esecutati:**

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

Nato a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* il \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

Nata a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* il \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

Il cespite pignorato viene posto in vendita per la piena proprietà per i seguenti diritti:

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* **proprietà per la quota di 1/2**
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* **proprietà per la quota di 1/2.**

#### D. Risposta ai quesiti posti nel mandato

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.

Dalle verifiche condotte è emerso che la documentazione relativa all'art. 567, 2° c., c.p.c. è costituita da Certificazione Notarile, redatta in data il ventiquattro Novembre 2023, dalla Dott.ssa \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, Notaio in Palermo, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, contenente la descrizione dei beni pignorati, la certificazione storica, ipotecaria e catastale e la provenienza nel ventennio anteriore la data del pignoramento.

Dall'analisi della suddetta documentazione è emerso che i dati identificativi e di classamento contenuti nell'Atto di pignoramento (indirizzo, numero civico) risultano indicati in modo corretto e consentono di individuare il bene in modo univoco, pertanto, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567, c.2 c.p.c. **risulta completa ed è idonea alla procedura di pignoramento.**

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.

In data diciassette Luglio 2024 la scrivente ha estratto telematicamente dal portale dell'Agenzia delle Entrate la visura storica relativa all'immobile pignorato dalla quale è risultato che l'identificativo catastale corrisponde a quello indicato nell'Atto di pignoramento.

##### Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/07/2024

**Dati identificativi:** Comune di **CALTANISSETTA (B429) (CL)**

**Foglio 86 Particella 407 Subalterno 31**

##### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CALTANISSETTA (B429) (CL)**

**Foglio 86 Particella 407**

##### Classamento:

Rendita: **Euro 292,83**

Zona censuaria **1,**

Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **6 vani**

Foglio **86** Particella **407** Subalterno **31**

**Indirizzo:** **VIALE TRIESTE n. 108 Piano S1**

**Dati di superficie:** Totale: **127 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **127 m<sup>2</sup>**

La categoria catastale "A/3 - Abitazioni di tipo economico" è coerente per la tipologia di immobile di cui si tratta.

Si rileva che i dati di classamento e di superficie non tengono conto della superficie del piccolo balcone a servizio del vano destinato a cucina che prospetta sulla via Gorizia.

L'immobile risulta in testa agli odierni esecutati proprietari, ciascuno, per 1/2. (cfr. allegato n. 10)

Per quanto sopra, nonostante le lievi differenze riscontrate, si attesta che i dati identificativi dell'immobile sono idonei ad identificare lo stesso.

**3) consulti** i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, 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.

La storia del dominio, nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento immobiliare, fino al primo titolo di provenienza, in virtù delle ispezioni ipotecarie estratte dall'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare è quella riportata nel quadro sinottico che segue.

| Periodo                         | Proprietà                                                                                                                                                                                                  | Atti                                                          |            |                  |                |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------|------------------|----------------|
| dal 12.07.1978<br>al 20.04.2007 | ****Omissis**** nata a<br>****Omissis**** il<br>****Omissis****<br>C.F. ****Omissis****,<br><b>proprietà 1/1</b>                                                                                           | Vendita                                                       |            |                  |                |
|                                 |                                                                                                                                                                                                            | Rogante                                                       | Data       | Repertorio<br>n° | Raccolta<br>n° |
|                                 |                                                                                                                                                                                                            | Notaio<br>****Omissis****                                     | 12.07.1978 |                  |                |
|                                 |                                                                                                                                                                                                            | Trascrizione                                                  |            |                  |                |
|                                 |                                                                                                                                                                                                            | Presso                                                        | Data       | Reg. gen.        | Reg.<br>part.  |
|                                 |                                                                                                                                                                                                            | Conservatoria dei<br>Registri Immobiliari<br>di Caltanissetta | 18.07.1978 | 7318             | 6254           |
|                                 |                                                                                                                                                                                                            | Registrazione                                                 |            |                  |                |
| dal 20.04.2007<br>al 28.08.2024 | ****Omissis****, nato a San<br>****Omissis**** il<br>****Omissis****, C.F.<br>****Omissis****, <b>proprietà<br/>per 1/2;</b><br>****Omissis****, nato a San<br>****Omissis**** il<br>****Omissis****, C.F. | Compravendita                                                 |            |                  |                |
|                                 |                                                                                                                                                                                                            | Rogante                                                       | Data       | Repertorio<br>n° | Raccolta<br>n° |
|                                 |                                                                                                                                                                                                            | Notaio<br>Margherita Frosina                                  | 20.04.2007 | 23838            | 5443           |
|                                 |                                                                                                                                                                                                            | Trascrizione                                                  |            |                  |                |
|                                 |                                                                                                                                                                                                            | Presso                                                        | Data       | Reg. gen.        | Reg.<br>part.  |
|                                 |                                                                                                                                                                                                            |                                                               |            |                  |                |
|                                 |                                                                                                                                                                                                            |                                                               |            |                  |                |

|                                        |                                |            |         |         |
|----------------------------------------|--------------------------------|------------|---------|---------|
| ****Omissis****, proprietà<br>per 1/2; | Registrazione                  |            |         |         |
|                                        | Presso                         | Data       | Reg. n° | Vol. n° |
|                                        | Agenzia delle<br>Entrate - PA3 | 23.04.2007 | 2302    | 1T      |

In virtù di quanto sopra riportato per il bene *de quo* si attesta che sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio, che la proprietà nel ventennio risulta variata, mentre dal 20.04.2007 al momento della stesura della presente relazione la proprietà risulta invariata.

Non essendo depositato agli atti la scrivente ha reperito, nel corso del primo accesso presso l'immobile, la copia conforme del titolo di provenienza e lo ha allegato alla presente relazione della quale ne costituisce parte integrante.

Di seguito si riporta una tabella contenente le variazioni catastali intercorse dall'impianto meccanografico alla data di accesso agli atti da parte dello scrivente C.T.U. avvenuta il diciassette Luglio 2024.

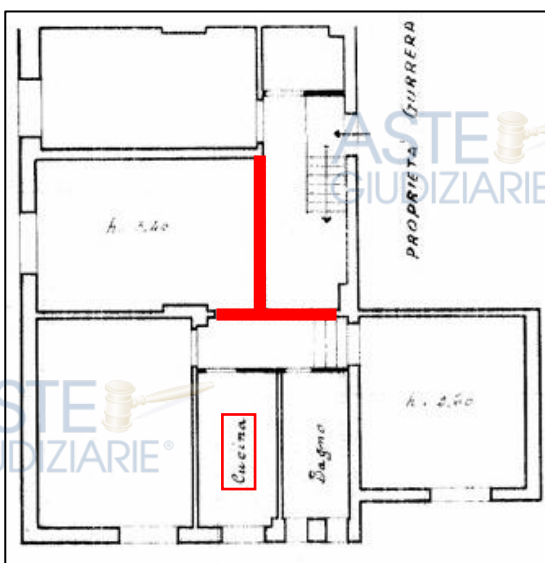
| Periodo                                                                                                                                   | Proprietà                                                                                                    | Dati catastali                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| dal 30.06.1987<br>al 01.01.1992<br><br><i>impianto meccanografico</i>                                                                     | ****Omissis****, nata a<br>****Omissis**** il<br>****Omissis****,<br>C.F. ****Omissis****,<br>proprietà 1/1. | Catasto Fabbricati<br>Sez. urb,<br><b>Foglio 86, Particella 407, Subalterno 31</b><br><b>Categoria C/3</b><br>Classe 1, Consistenza 6 mq<br><b>Rendita € 0,03</b><br><b>Piano S1</b>   |
| dal 01.01.1992<br>al 01.01.1994<br><br><i>variazione del quadro tariffario</i>                                                            | ****Omissis****, nata a<br>****Omissis**** il<br>****Omissis****,<br>C.F. ****Omissis****,<br>proprietà 1/1. | Catasto Fabbricati<br>Sez. urb,<br><b>Foglio 86, Particella 407, Subalterno 31</b><br><b>Categoria C/3</b><br>Classe 1, Consistenza 6 mq<br><b>Rendita € 33,47</b><br><b>Piano S1</b>  |
| dal 01.01.1994<br>al 04.02.1994<br><br><i>variazione del quadro tariffario</i>                                                            | ****Omissis****, nata a<br>****Omissis**** il<br>****Omissis****,<br>C.F. ****Omissis****,<br>proprietà 1/1. | Catasto Fabbricati<br>Sez. urb,<br><b>Foglio 86, Particella 407, Subalterno 31</b><br><b>Categoria C/3</b><br>Classe 1, Consistenza 6 mq<br><b>Rendita € 23,55</b><br><b>Piano S1</b>  |
| dal 04.02.1994<br>al 20.04.2007<br><br><i>variazione del quadro tariffario e<br/>modifica della categoria per<br/>errata attribuzione</i> | ****Omissis****, nata a<br>****Omissis**** il<br>****Omissis****,<br>C.F. ****Omissis****,<br>proprietà 1/1. | Catasto Fabbricati<br>Sez. urb,<br><b>Foglio 86, Particella 407, Subalterno 31</b><br><b>Categoria A/3</b><br>Classe 1, Consistenza 6 mq<br><b>Rendita € 249,45</b><br><b>Piano S1</b> |
| dal 20.04.2007<br>al 22.10.2014<br><br><i>variazione degli intestati</i>                                                                  | ****Omissis****, nata a<br>****Omissis**** il<br>****Omissis****,                                            | Catasto Fabbricati<br>Sez. urb,                                                                                                                                                        |

|                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                      | C.F. ****Omissis****,<br><b>proprietà 1/2;</b><br>****Omissis****, nata a<br>****Omissis**** il<br>****Omissis****,<br>C.F. ****Omissis****,<br><b>proprietà 1/2.</b>                                                                      | <b>Foglio 86, Particella 407, Subalterno 31</b><br><b>Categoria A/3</b><br>Classe 1, <b>Consistenza 6 mq</b><br><b>Rendita € 249,45</b><br><b>Piano S1</b>                                                                                 |
| dal <b>22.10.2014</b><br>al <b>09.11.2015</b><br><br><i>variazione del quadro tariffario e<br/>rettifica della classe</i>            | ****Omissis****, nata a<br>****Omissis**** il<br>****Omissis****,<br>C.F. ****Omissis****,<br><b>proprietà 1/2;</b><br>****Omissis****, nata a<br>****Omissis**** il<br>****Omissis****,<br>C.F. ****Omissis****,<br><b>proprietà 1/2.</b> | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. urb,<br><b>Foglio 86, Particella 407, Subalterno 31</b><br><b>Categoria A/3</b><br>Classe 2, <b>Consistenza 6 mq</b><br><b>Rendita € 292,83</b><br><b>Piano S1</b>                                       |
| dal <b>09.11.2015</b><br>al <b>17.07.2024</b><br><br><i>inserimento dei dati di superficie</i><br><br><b>ultimo dato disponibile</b> | ****Omissis****, nata a<br>****Omissis**** il<br>****Omissis****,<br>C.F. ****Omissis****,<br><b>proprietà 1/2;</b><br>****Omissis****, nata a<br>****Omissis**** il<br>****Omissis****,<br>C.F. ****Omissis****,<br><b>proprietà 1/2.</b> | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. urb,<br><b>Foglio 86, Particella 407, Subalterno 31</b><br><b>Categoria A/3</b><br>Classe 2, <b>Consistenza 6 mq</b><br><b>Superficie catastale 127 mq</b><br><b>Rendita € 292,83</b><br><b>Piano S1</b> |

Si fa presente che i **titolari catastali corrispondono a quelli reali**, ma occorre evidenziare, come precedentemente relazionato, che i dati relativi alla consistenza e superficie catastale non tengono conto del piccolo balcone a servizio dal vano destinato a cucina.

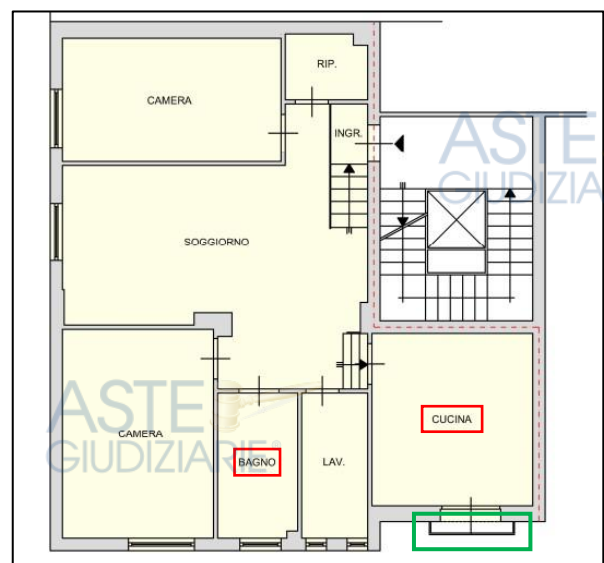
Ed ancora, risulta variata la destinazione d'uso di alcuni vani. Il tutto come rappresentato

Planimetria catastale del cespite pignorato



- Tramezzi
- Vani con diversa destinazione d'uso risetto al progetto approvato

Planimetria dello stato di fatto



- Balcone non inserito nella planimetria catastale

La particella di terreno sulla quale insiste l'edificio, cui il cespite pignorato si appartiene, è allibrata al foglio di mappa 86, particella 407 con qualità "ente urbano" con i seguenti dati identificativi e di classamento. (cfr. allegato n. 5)

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/10/2024**

**Dati identificativi:** Comune di **CALTANISSETTA (B429) (CL)**

Foglio **86** Particella **407**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

**Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:**

Comune di **CALTANISSETTA (B429) (CL)**

Foglio **86** Particella **407**

**Classamento:**

Particella con qualità: **ENTE URBANO**

Superficie: **665 m<sup>2</sup>**

- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

In virtù della documentazione agli atti e delle risultanze delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta in data 25.09.2024 si attesta che le formalità pregiudizievoli, sono quelle di seguito elencate:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Caltanissetta il 30.04.2007

Reg. gen. 7065 - Reg. part. 1032

Pubblico Ufficiale: Notaio \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

Rep. n. 23839/5444 del 20.04.2007

Quota: 1/1

Importo: € 230.000,00

Capitale: € 115.000,00

**a favore di** \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

**contro** \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

**Formalità a carico della procedura**

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caltanissetta il 08.11.2023

Reg. gen. 12369 - Reg. part. 10298

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello Caltanissetta

Rep. n. 1146 del 30.10.2023

Quota: 1/1

**a favore di** \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

**contro** \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

**Formalità a carico della procedura**

In merito ai costi della cancellazione delle formalità sopra elencate queste sono a carico della procedura e potranno essere cancellate a seguito di vendita giudiziale, mentre al promissario acquirente competono i soli tributi notarili conseguenti la vendita del bene e,

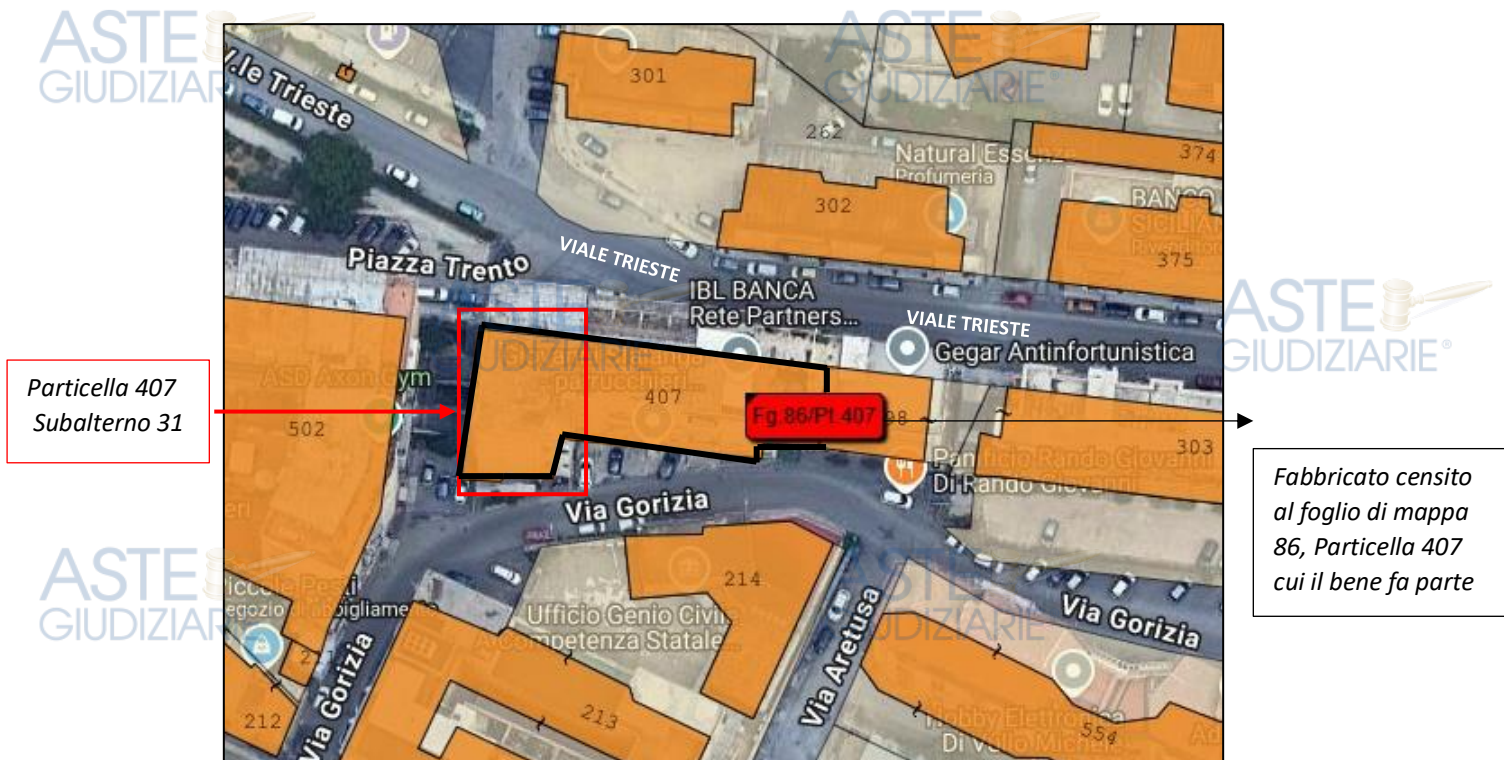
pertanto, dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, comprendono imposta ipotecaria, imposta di bollo e tassa ipotecaria.

Per la loro annotazione gli importi dovranno calcolarsi come segue:

- l'**imposta ipotecaria** si calcola sulla base imponibile, che nel caso in specie coincide con il prezzo di aggiudicazione, nella misura del 0,50% e per legge non può essere inferiore ad € 200,00;
- La **tassa ipotecaria** è in funzione del tipo di formalità. Per le iscrizioni l'importo è di € 35,00, mentre per le trascrizioni ammonta ad € 40,00.
- L'**imposta di bollo** ammonta ad € 59,00 per ciascuna formalità.

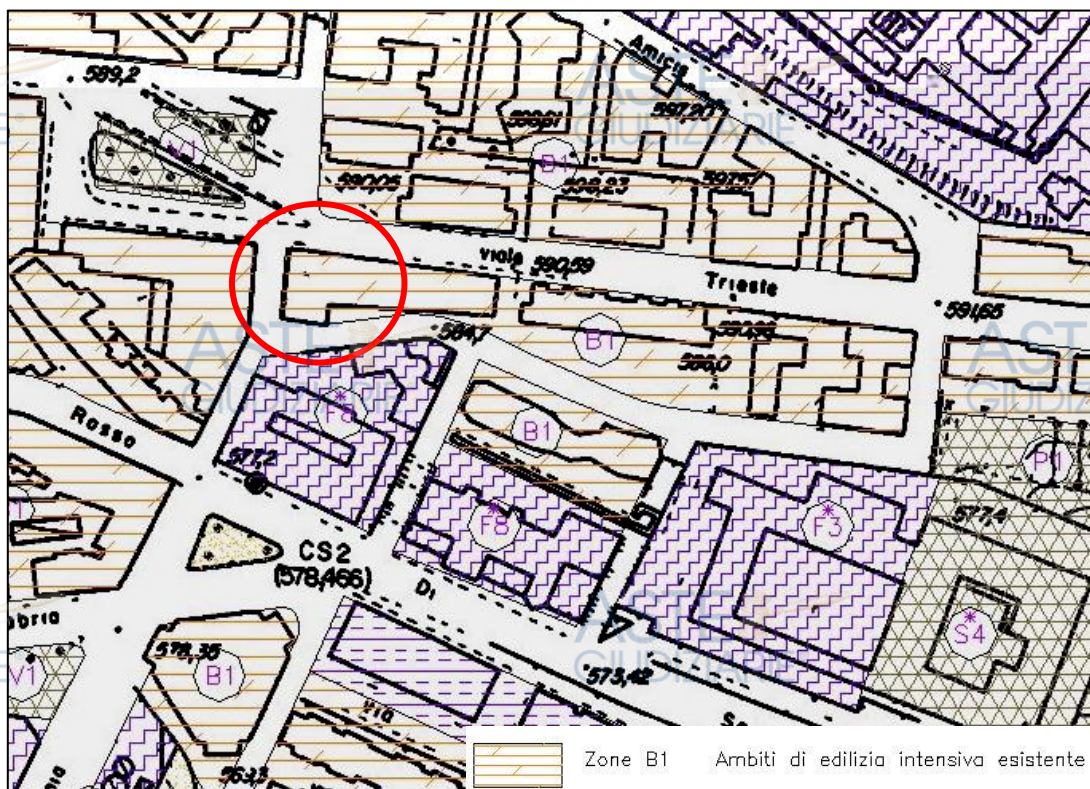
In relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente i costi per la tassa ipotecaria e l'imposta di bollo sono pari ad € 193,00, ai quali dovrà essere aggiunta l'imposta ipotecaria che ad oggi non può calcolarsi perché non è nota la base imponibile.

18



Sovrapposizione del foglio di mappa 86 all'immagine satellitare e individuazione dell'immobile staggito

La zona in cui è stato edificato il fabbricato, in base al vigente strumento urbanistico, ricade in Zona Territoriale Omogenea "B1-Ambiti di edilizia intensiva esistente" del vigente Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n. 164/DRU del 18.03.1996 e succ. mod. ed integr..



Estratto della tavola del vigente P.R.G. con individuato il cespite pignorato

Le zone "B1 - Ambiti di edilizia intensiva esistente", sono una sottozona delle zone "B" che comprendono le parti del territorio comunale aventi le caratteristiche stabilite dall'art. 2 lett. b) del D.M. 02.04.1968.

Nello specifico le predette zone "B1" comprendono "...le parti di città, di formazione novecentesca prive di interesse storico-ambientale, nonché le parti di città edificate, per iniziativa pubblica e privata, in attuazione del Piano regolatore generale vigente con indici di densità edilizia superiori a 4,5 mc/mq ..." normate dagli art. 20 e 21 delle Norme di Attuazione.

Per maggiori informazioni si rimanda al paragrafo 14 relativo alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile.

**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)

Per rispondere compiutamente al suddetto quesito la scrivente ha reperito il certificato di residenza degli esecutati dal quale risulta che alla data del quattro Settembre 2024 la residenza degli stessi è quella di seguito indicata:

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* è nato a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* il \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, ed è residente a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* in \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*;
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* è nato a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* il \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, ed è residente a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* in \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.

Quanto allo Stato civile si rileva che gli esecutati si sono separati consensualmente avanti il Presidente del Tribunale di Caltanissetta il 16 dicembre 2014 (cfr. Decreto di Omologa di separazione del 18.12.2014 allegato n. 20)

Nell'omologa viene riportato che le condizioni della separazione sono quelle indicate nel ricorso per la separazione e confermate nel verbale di udienza del 16.12.2014. (cfr. allegato n. 20)

Nel ricorso per separazione consensuale al punto 5) viene riportato che l'unità immobiliare già adibita a casa coniugale, oggi oggetto di esecuzione immobiliare, è assegnata alla sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* ed ai figli. (cfr. allegato n. 20)

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.)

### 7.1 Descrizione della zona in cui ricadono i beni pignorati

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è posta al piano seminterrato di un edificio condominiale ubicato in zona semicentrale rispetto al nucleo urbano del territorio comunale di Caltanissetta.

Il tessuto urbanistico si caratterizza per la presenza di edifici della tipologia a blocco con i piani terra destinati a locali commerciali, artigianali e garages ed i piani superiori ad uffici ed abitazioni.

Nell'arco di 250 mt sono presenti tutti i servizi a supporto alla residenza a titolo esplicativo e non esaustivo: esercizi al dettaglio alimentari e abbigliamento, istituti bancari, scuole, questura, locali per il ristoro, pasticcerie e gelaterie, tabaccherie, studi medici, autofficine, parco urbano.

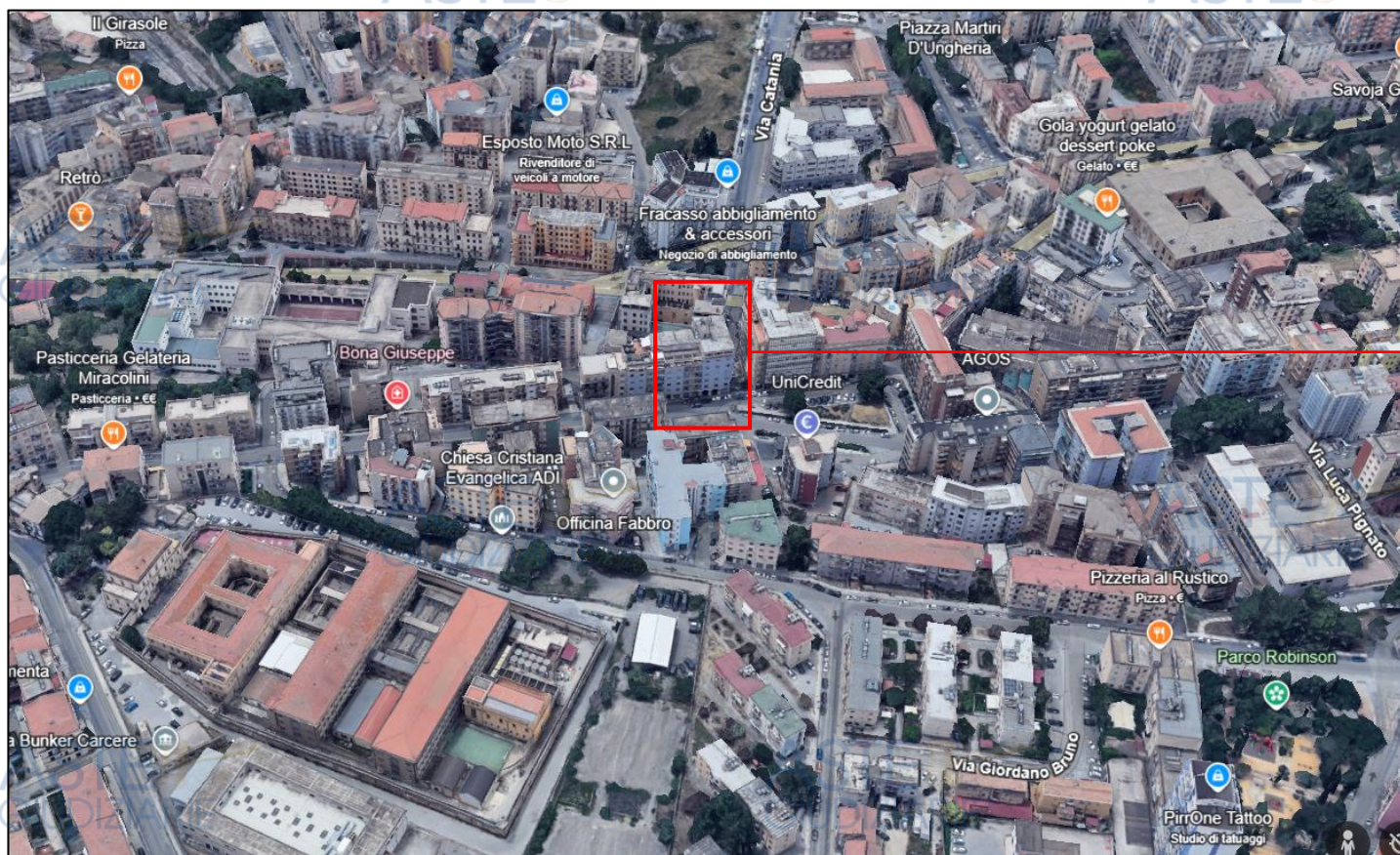


Immagine satellitare con individuata la zona in cui è ubicato l'immobile staggito ed i principali servizi

**Part. 407,**  
Viale Trieste, n. 108

La zona è servita da trasporto pubblico ed il traffico è di tipo locale con una discreta dotazione di spazi destinati ad aree di sosta e parcheggio.

Complete risultano le opere di urbanizzazione primaria costituite da rete cittadina di distribuzione dell'energia elettrica, idrica e fognaria, rete del gas di città per uso domestico, rete telefonica, illuminazione pubblica (rete elettrica ed impianti per l'illuminazione delle strade pubbliche e di uso pubblico), spazi di sosta e di parcheggio.

Quanto alle opere di urbanizzazione secondaria sono presenti: uffici ed attrezzature comunali, edifici religiosi, istituti scolastici di 1° e 2° grado, attrezzature culturali e sanitarie.

## 7.2 Descrizione del fabbricato cui il bene fa parte



Ingresso dal civico 108 del Viale Trieste



Portone d'ingresso



Androne d'ingresso



Ingresso dal civico 24 della via Gorizia



Portone d'ingresso



Androne d'ingresso

L'edificio cui il bene fa parte, censito alla particella 407, è costituito da un corpo di fabbrica di forma regolare, di tipologia civile, che si sviluppa per complessivi cinque piani fuori terra, oltre un piano attico e due piani seminterrati.

L'edificio ha due ingressi rispettivamente dal civico 108 del Viale Trieste e dal civico 24 della via Gorizia. Il piano terra del Viale Trieste è destinato a locali commerciali, mentre il piano terra-seminterrato è destinato a locali artigianali e garages ed il primo piano seminterrato ad abitazioni.

I piani sono collegati per mezzo di vano scala condominiale ed impianto di risalita con ascensore.

La struttura dell'edificio è del tipo intelaiata in c.a. con solai del tipo in latero cemento, tramezzi in laterizio e copertura piana.

I prospetti sono intonacati ed i balconi presentano soletta a sbalzo in calcestruzzo armato e parapetti in ferro.

Il vano scala anch'esso realizzato in c.c.a. presenta pedate, alzate e pianerottoli, così come l'androne di ingresso, con rivestimenti in marmo.

Da un'indagine visiva non si sono riscontrate situazioni pregiudizievoli alla staticità dell'intero edificio e lo stato d'uso e di manutenzione del fabbricato risulta discreto.

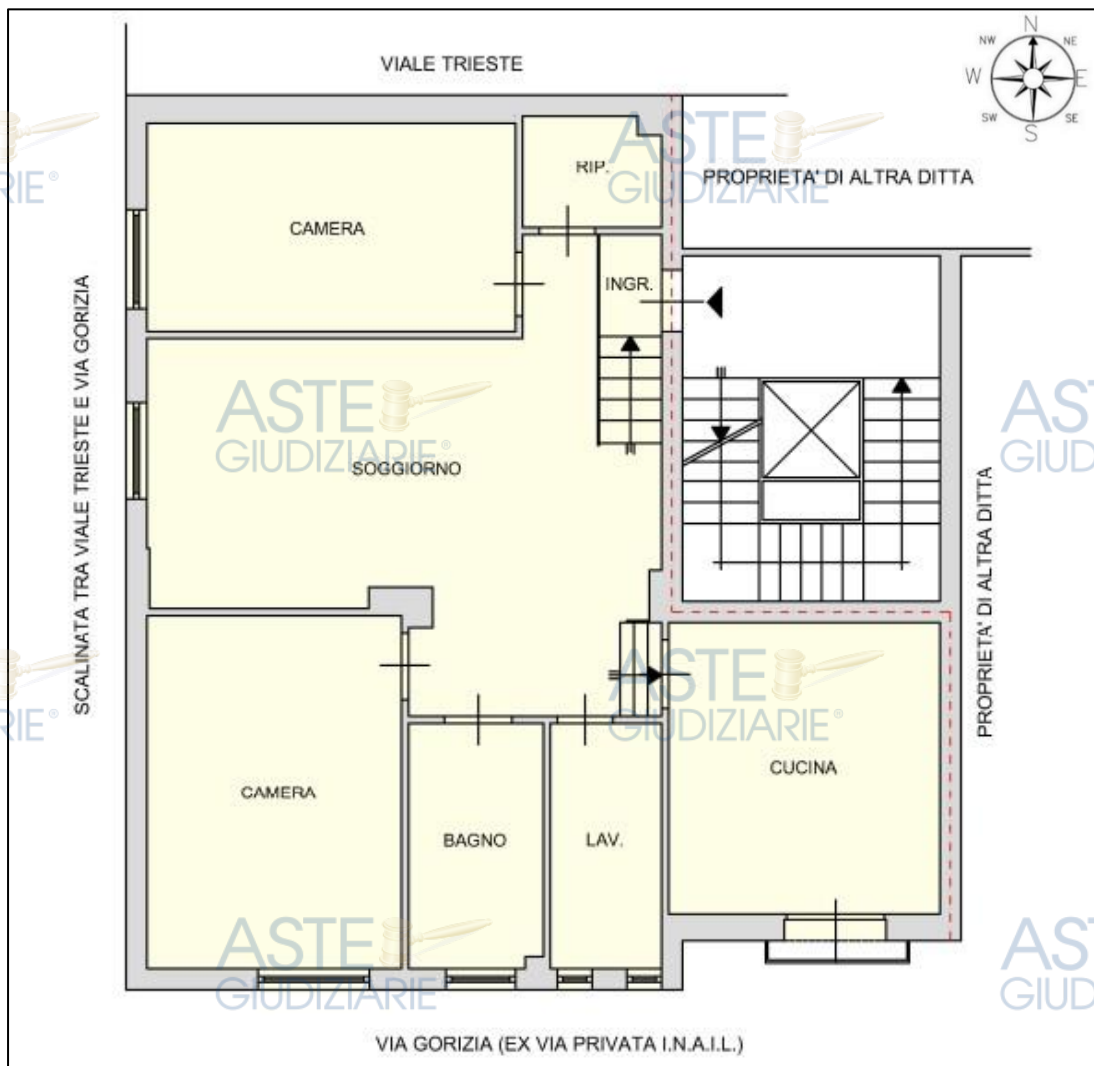
### 7.3 Descrizione dell'immobile pignorato

L'appartamento di cui si discute è ubicato a Caltanissetta in Viale Trieste, 108 al piano S1 di un edificio condominiale. L'unità immobiliare è censita all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio al **foglio di mappa 86, particella 407, subalterno 31, categoria catastale A/3 - "Abitazioni di tipo economico"** (cfr. allegato n. 4) che comprende *"le unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili"*.



L'ingresso all'**immobile oggetto di esecuzione** è posto a destra del vano scala condominiale e a sinistra uscendo dall'ascensore. L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno, due camere, ripostiglio, bagno, lavanderia e cucina.

Il cespite confina a Nord con il Viale Trieste, a Sud con la via Gorizia (ex via privata I.N.A.I.L.), a Est con vano scala condominiale e proprietà di altre ditte estranee alla procedura e ad Ovest con scalinata di collegamento tra il Viale Trieste e la via Gorizia.



**Planimetria dei confini** – immobile identificato al foglio di mappa 86, alla **particella 407, subalterno 31**

L'appartamento è dotato di un solo balcone a servizio della cucina che prospetta sulla via Gorizia. Va evidenziato che, nel corso del sopralluogo, è stata rilevata, come precedentemente detto, la **mancata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, così come con l'elaborato grafico allegato alla Licenza di Costruzione.**

Trattasi di una parziale difformità consistente nella demolizione di alcuni tramezzi per creare un ambiente più luminoso destinato a soggiorno e nella presenza di un piccolo balcone (per maggiori dettagli cfr. i paragrafi 9), 12) e 14) relativi alla conformità catastale ed edilizia).

Si precisa che le opere eseguite rientrano tra le categorie di lavori che possono essere regolarizzate e nel prosieguo della relazione verranno specificate le modalità ed i costi. (cfr. quesito n. 14)

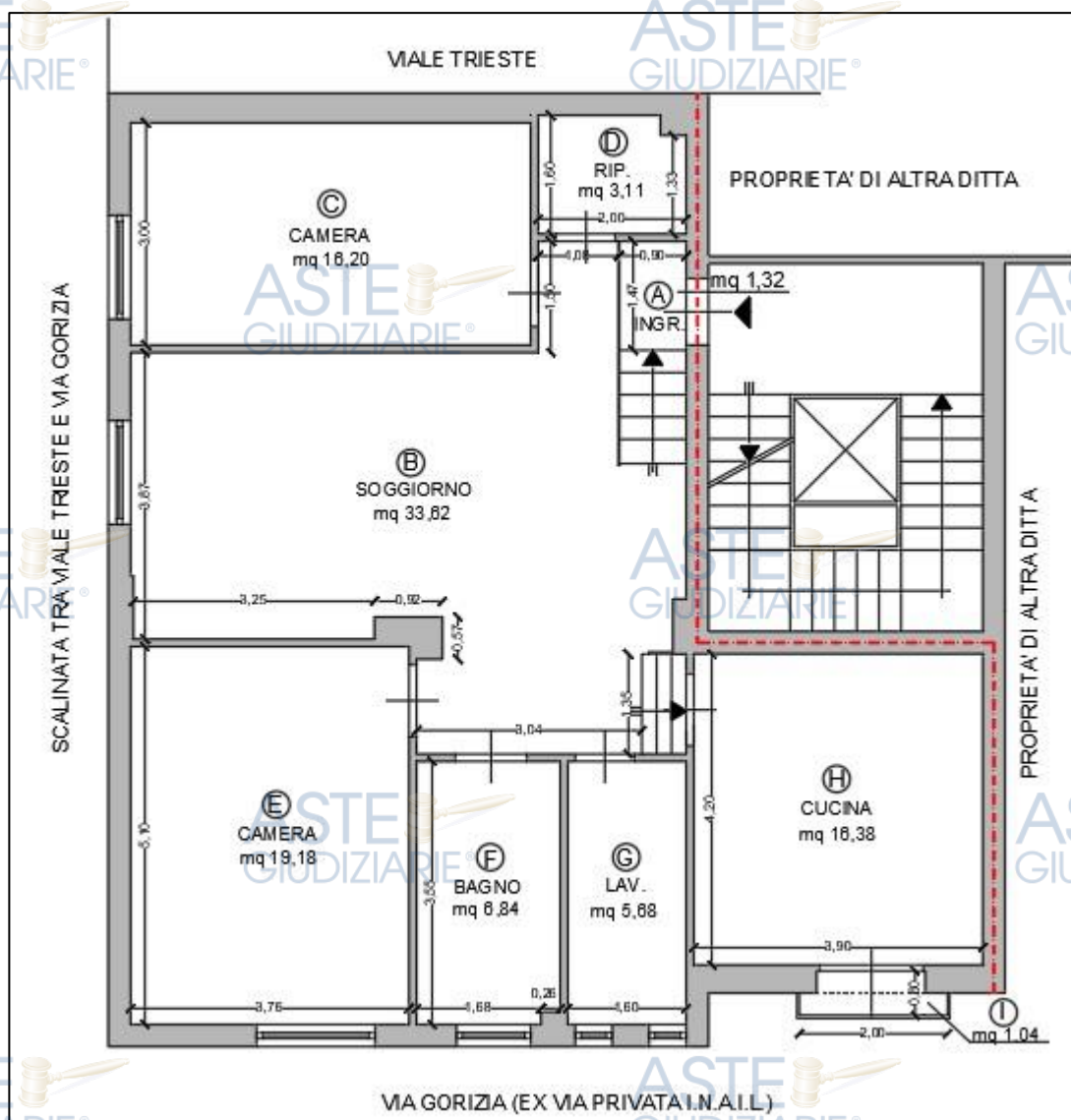
Tutti gli ambienti, ad eccezione del ripostiglio, sono dotati di aperture di adeguate dimensioni e, pertanto, l'illuminazione e l'aerazione dell'u.i., nonostante sia posta al piano seminterrato, risulta discreta.

La consistenza del bene è stata rilevata sulla scorta del sopralluogo esperito, della planimetria catastale e del rilievo metrico effettuato che, successivamente, è stato digitalizzato con l'ausilio del software Autocad (cfr. allegato n. 19)

Dal rilievo è emerso che la superficie residenziale calpestabile complessiva è pari a mq 102,33, mentre quella non residenziale è di mq 1,04. I vani hanno un'altezza netta di mt 3,40 ad eccezione del vano cucina nel quale è di mt 2,60.

Nella sottostante tabella sono riportate le caratteristiche dimensionali dei locali costituenti l'unità immobiliare.

| <b>Consistenza unità immobiliare</b> |                              |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Particella 407 subalterno 31</b>  |                              |                                          |
| <b>Destinazione ambienti</b>         | <b>Superficie utile (SU)</b> | <b>Superficie non residenziale (SNR)</b> |
| Ingresso                             | 1,32 mq                      |                                          |
| Soggiorno                            | 33,62 mq                     |                                          |
| Camera                               | 16,20 mq                     |                                          |
| Ripostiglio                          | 3,11 mq                      |                                          |
| Camera                               | 19,18 mq                     |                                          |
| Bagno                                | 6,84 mq                      |                                          |
| Lavanderia                           | 5,68 mq                      |                                          |
| Cucina                               | 16,38 mq                     |                                          |
| <b>sommano</b>                       | <b>102,33 mq</b>             |                                          |
| Balcone                              |                              | <b>1,04 mq</b>                           |



Rilievo dello stato di fatto – foglio di mappa 86, **particella 407 subalterno 31**

La superficie convenzionale è stata calcolata tenendo conto i criteri stabiliti dalla norma UNI EN 15733/2011 e dall'Allegato "C" del D.P.R. n. 138/1998 riguardante il "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe di estimo in esecuzione alla Legge n. 662/96".

Per quanto sopra, la **superficie convenzionale** è di **mq 121,64** e corrisponde alla proprietà immobiliare computata fino al filo esterno dei muri perimetrali al lordo delle tramezzature interne conteggiate al 100% e dei muri di confine conteggiati al 50%, se a confine con altre proprietà contigue o con vano scala condominiale, nonché, la superficie ragguagliata delle superfici non residenziali.

| Superficie convenzionale                                    |                  |                  |              |                          |               |       |
|-------------------------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------------|-------|
| Unità immobiliare censita alla Particella 407 subalterno 31 |                  |                  |              |                          |               |       |
| Destinazione                                                | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza media | Piano |
| Abitazione                                                  | 102,33 mq        | 121,35 mq        | 1,00         | 121,35 mq                | 3,00 m        | S1    |
| balcone                                                     | 1,04 mq          | 1,14 mq          | 0,25         | 0,29 mq                  | 0,00 m        | S1    |
| Totale superficie convenzionale:                            |                  |                  |              | 121,64 mq                |               |       |

Le finiture riscontrate nel corso del sopralluogo sono quelle indicate nella sottostante tabella.

| Finiture                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Porta di ingresso       | a battente ad un'anta del tipo blindata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Porte interne           | del tipo a battente ad un'anta in legno di colore chiaro, di buona qualità                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Infissi esterni         | Del tipo a battente, a due ante tranne nella lavanderia dove sono ad un'anta, con telaio in alluminio anodizzato e vetro singolo, ad eccezione dell'infisso presente nel vano cucina che è del tipo a battente a due ante, telaio in alluminio preverniciato con vetro doppio.<br>Tutti gli infissi sono dotati di tapparelle in PVC ad esclusione della cucina e dei servizi e gli infissi dei vani che prospettano sulla gradinata di collegamento tra il Viale Trieste e la via Gorizia sono protetti da grate anti-intrusione in ferro. |
| Pareti interne          | Intonacate al civile con strato finale realizzato con ducotone, ad eccezione delle pareti del bagno, rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di mt. 1,90 circa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Soffitti                | Intonacati al civile e strato finale realizzato con ducotone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Piastrelle di ceramica. | Piastrelle di ceramica.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Bagno                   | Lavabo, w.c., bidet e vasca in ceramica di buona qualità.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Lavanderia              | Lavabo, w.c., bidet e doccia in ceramica di buona qualità.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

L'unità immobiliare è dotata di:

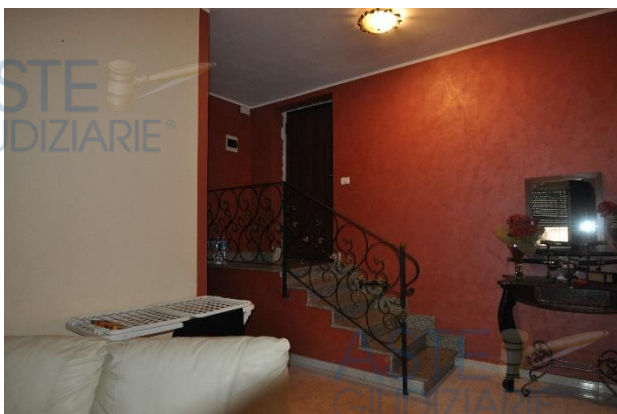
- **impianto elettrico** del tipo sottotraccia con tensione a 220 V, dotato di interruttore magnetotermico differenziale, con prese e punti luce adeguati;
- **idrico sanitario** con tubazioni sottotraccia ed approvvigionamento diretto dalla condotta idrica comunale;

- **Impianto termico** pur essendo presenti i terminali durante il sopralluogo la debitrice ha comunicato che al momento l'impianto non è funzionante e, pertanto, l'immobile è sprovvisto di riscaldamento e la caldaia, collocata all'esterno dell'u.i. nel balcone, viene utilizzata solo per l'acqua calda sanitaria. La cucina è alimentata con gas metano di città.
- **Impianto fognario** collegato all'impianto fognario condominiale che smaltisce le acque reflue nella pubblica fognatura

Quanto ai certificati di regolare esecuzione a regola d'arte della dotazione impiantistica, come sopra individuata non è stato possibile reperirli perché non sono nella disponibilità dell'esecutata né si è riscontrata l'esistenza presso l'archivio dell'U.T.C. di Caltanissetta tra gli allegati alla pratica relativa al rilascio della Licenza di Costruzione Edilizia. Ne consegue che occorrerà farli predisporre da personale tecnico specializzato.

Durante l'ispezione dell'immobile, ad un esame visivo, non si sono riscontrate situazioni pregiudizievoli alla staticità dello stesso.

In virtù di quanto rilevato si dichiara che le condizioni di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare risultano discrete, così come visibile nelle foto che seguono che ne illustrano le caratteristiche interne ed esterne.



Ingresso



Soggiorno

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Camera

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Ripostiglio



Camera



Cucina



Bagno



Lavanderia

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Trattandosi di un'unità immobiliare facente parte di un edificio condominiale, le dotazioni condominiali sono quelle statuite dall'art. 1117 del C.C., oltre che le parti strutturalmente comuni, così come risultano parti comuni la rete fognaria, gli scarichi dei pluviali fino ai punti di diramazione delle singole unità immobiliari; gli impianti di illuminazione, idrico e fognario del vano scala e dei locali comuni fino ai contatori dei singoli utenti.

Il diritto di proprietà sulle suddette parti comuni è proporzionato al valore dell'unità immobiliare, espresso in millesimi di proprietà, così come, le spese di gestione, ordinarie e straordinarie, di manutenzione e ricostruzione. Nel caso di danni, causate dai condomini, questi sono disciplinati dall'art. 2043 del C.C..

Dalla lettura della documentazione fornita dallo studio A.I.C.O. s.r.l.s., che amministra il condominio, (cfr. allegato n. 18) si è evinto che l'unità immobiliare di cui si tratta è denominata "A/9" ed i millesimi di pertinenza sono quelli sotto elencati:

- 24,350 millesimi generali di proprietà;
- 32,070 millesimi per le spese di manutenzione e pulizia dell'androne;
- 31,800 millesimi per le spese di manutenzione della scala;
- 31,800 millesimi per le spese di esercizio dell'ascensore;
- 38,310 millesimi impianto di riscaldamento centralizzato.

Si rileva che l'u.i. *de quo* non è, come sopra detto, collegata all'impianto di riscaldamento centralizzato condominiale.

In ordine alla divisibilità del bene si dichiara che lo stesso per le sue dimensioni e caratteristiche non risulta comodamente divisibile.

**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.

Dalle analisi condotte, come ampiamente esposto, è emerso che la descrizione contenuta nell'Atto di pignoramento immobiliare relativa al succitato immobile corrisponde a quella attuale ed i dati indicati nel pignoramento sono idonei ad identificare in modo univoco l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

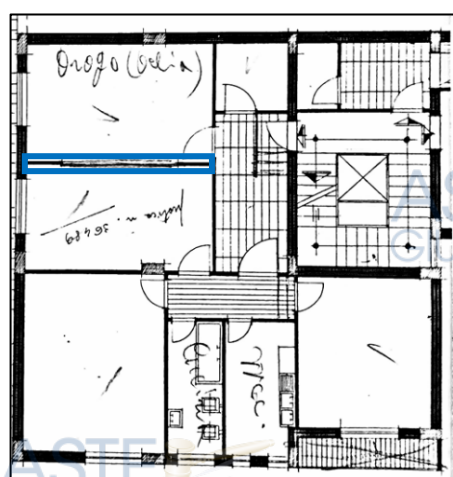
La storia catastale dell'immobile rappresenta, nonostante le lievi difformità riscontrate, lo stato dei luoghi accertati in sede di sopralluogo.

**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 dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti 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.

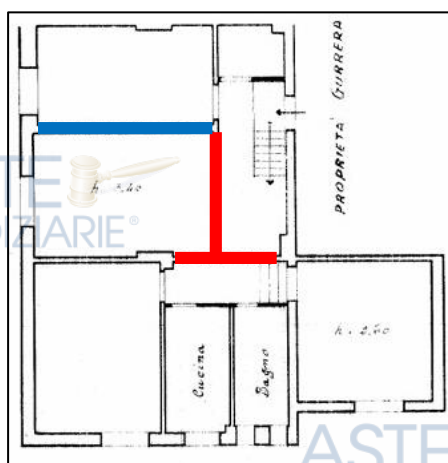
Per l'immobile di cui si tratta, allibrato alla particella 407 subalterno 31, si dichiara che nel corso delle indagini è stato verificato che, tra la descrizione del cespite contenuta nell'Atto di provenienza, la planimetria catastale e l'elaborato allegato alla Licenza di Costruzione Edilizia del 26.07.1957 n. 21775/3819 V<sup>^</sup>, vi è corrispondenza ad eccezione di un unico tramezzo tra il soggiorno e la camera a confine con il terrapieno che è stato modificato per aumentare la superficie del vano destinato a soggiorno, rispetto a quello indicato in progetto.

Si evidenzia che tra i predetti elaborati e lo stato dei luoghi non vi è corrispondenza in quanto sono state riscontrate delle difformità che consistono nella demolizione di alcuni tramezzi, nella modifica di destinazione d'uso di due vani, nella presenza di un piccolo balcone con accesso dalla cucina, prospiciente la via Gorizia.

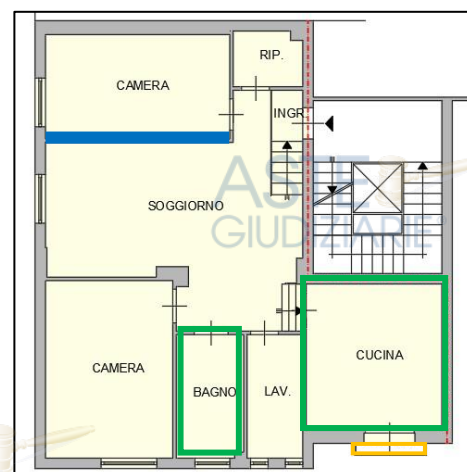
Si tratta di difformità che possono essere regolarizzate nei modi che verranno esplicitati nel prosieguo al paragrafo 14.



Planimetria di progetto



Planimetria catastale



Planimetria dello stato di fatto

- Tramezzi demoliti
- Tramezzo spostato rispetto al progetto approvato
- Vani con diversa destinazione d'uso rispetto al progetto
- Balcone da inserire in mappa

**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.

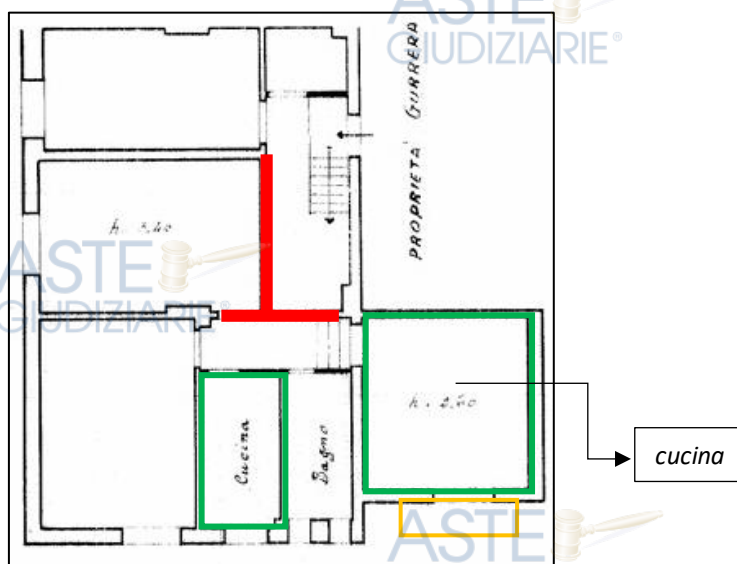
In virtù dei rilievi condotti nel corso del sopralluogo **le ipotesi indicate nel quesito non incorrono.**

**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.

Dalle indagini condotte presso l'UTC di Caltanissetta e l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio è emerso che l'immobile staggito non deriva da una maggiore consistenza originaria né sono stati effettuati frazionamenti che ne hanno alterato la consistenza.

**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.

In considerazione delle difformità riscontrate, consistenti nella demolizione di alcuni tramezzi, nella variazione della destinazione d'uso di due vani e nella mancata indicazione di un piccolissimo balcone, come rappresentate nell'elaborato che segue, in virtù della normativa vigente si dovrà ricondurre la situazione fattuale a quella documentale.



Planimetria con indicate le difformità riscontrate in sede di sopralluogo

**Legenda**

- Tramezzi demoliti
- Vani con diversa destinazione d'uso rispetto al progetto approvato
- Balcone da inserire in mappa

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio – Catasto Urbano, andrà trasmessa la pratica DocFa, che comporta un costo di € 50,00 per la presentazione della nuova planimetria catastale per diversa distribuzione degli ambienti interni, oltre il costo dell'onorario del tecnico abilitato che espleterà la pratica che si stima in € 400,00 per un costo complessivo di € 450,00 esclusi oneri ed accessori di legge.

Al momento non si procede alla correzione in quanto le difformità riscontrate non avendo modificato né la sagoma né la consistenza, non costituiscono una variazione sostanziale che determina la variazione della rendita catastale.

Il costo della regolarizzazione sarà detratto dal valore di mercato del bene.

**13) Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

La destinazione d'uso risultante dal titolo autorizzativo e dalla visura catastale rientra tra quelle consentite dal vigente P.R.G. per gli immobili ricadenti nella Zona "B1 – Ambiti di edilizia intensiva esistente" e, pertanto, risulta **regolare dal punto di vista urbanistico**.

**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 al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso.**

Trattandosi di un bene riconducibile ad un più ampio fabbricato condominiale, per la regolarità edilizia si farà riferimento sia ai titoli edilizi rilasciati per il fabbricato che a quelli successivi rilasciati per il bene *de quo*.

Dalla documentazione reperita dalla scrivente presso l'archivio dell'UTC di Caltanissetta è emerso che i lavori di costruzione del fabbricato ebbero inizio il 20.08.1957 e terminarono il 15.06.1958 e sono stati autorizzati in virtù della Licenza di Costruzione del 26.07.1957 n. 21775/3819-V<sup>^</sup> su parere conforme della Commissione Edilizia del 19.07.1957 n. 437.

Il Certificato di Abitabilità n. 36489/5725-V<sup>^</sup> è stato rilasciato il 16.12.1958.

Oltre i precitati provvedimenti, alla data di accesso agli atti, non sono presenti pratiche edilizie, presentate dagli esecutati successive a quelle sopra indicate.

### Regolarità edilizia

Sulla scorta della documentazione reperita e dell'ispezione fatta presso il cespite pignorato si rileva, come precedentemente relazionato, che sono state riscontrate delle difformità rispetto ai provvedimenti rilasciati dal Comune e per tale motivo la scrivente ha richiesto all'UTC di Caltanissetta, a mezzo Pec del 09.07.2024, il parere di regolarità edilizia dell'immobile conformità edilizia.

L'U.T.C., a mezzo PEC, con nota 22.10.2024, prot. n. 0119891/2024 (cfr. allegato n.....) a firma dell'Arch. Giovanni Maria Marchese n.q. di Responsabile del Procedimento Amministrativo S.U.E. e dell'Ing. Giuseppe Tomasella n.q. Dirigente della Direzione II, facevano presente che *"l'immobile non risulta conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, nella distribuzione interna dei vani e nella modifica del balcone, in quanto lo stato attuale dell'immobile non rispecchia quanto approvato nel progetto originario. Mentre nessuna variazione è stata riscontrata nella volumetria e nelle superfici"*.

La scrivente tenuto conto delle risultanze emerse nel corso dei sopralluoghi e preso atto della risposta dell'UTC attesta che **non sussiste conformità edilizia** per le considerazioni sopra esposte.

Le succitate difformità, non determinando né aumento delle superfici né del volume, possono essere regolarizzate e rientrano, in virtù del D.P.R. n. 380/2001 e succ. mod. ed integr., tra quelli sanabili che potranno essere regolarizzati per mezzo di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Tardiva (C.I.L.A. tardiva) ai sensi dell'art. 3 c. 5 L.R. n. 16/2016 e successive modifiche ed integr. che prevede una sanzione pecuniaria di € 1.000,00 oltre € 35,00, di cui € 10,00, per diritti di segreteria ed € 25,00 diritti tecnici di istruttoria, nonché, € 600,00 per il professionista che istruirà la pratica.

Alla C.I.L.A. Tardiva occorre allegare la Dichiarazione di Rispondenza dell'impianto elettrico (DI.RI.) e la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) redatte da professionisti abilitati, il cui costo ammonta rispettivamente ad € 250,00 per la DI.R.I. ed € 500,00 per la redazione della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità)

Ne deriva che, il costo complessivo della regolarizzazione edilizia è pari ad € 2.385,00.

**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 redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

In considerazione che trattasi di un appartamento ubicato in un complesso condominiale per la tipologia, caratteristiche e dimensioni costituisce un unico lotto.

#### **Lotto unico**

Piena proprietà di un immobile ubicato a Caltanissetta (CL) in Viale Trieste, 108 posto al piano seminterrato di un edificio residenziale, come di seguito individuato:

#### **1) Appartamento**

Censito al N.C.E.U. al foglio di mappa 86, particella 407, subalterno 31, categoria A/3, consistenza 6 vani e superficie catastale 127 m<sup>2</sup>.

**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.

Dall'analisi della documentazione agli atti ed in base alle ricerche svolte si è evinto che **il cespite oggetto di pignoramento immobiliare è di piena ed esclusiva proprietà degli esecutati per la quota di 1/1 ed è stato pignorato nell'intero** e, pertanto, non risultando altre quote attribuibili ad altri proprietari verrà valutato nell'intero.

**17) accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando 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.

L'immobile è risultato nel possesso dell'esecutata sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e dalla figlia ed il titolo che ne legittima il possesso è il Decreto di Omologa di separazione del 18.12.2014 in uno con il ricorso per la separazione e confermate nel verbale di udienza del 16.12.2014 nel quale sono riportate le condizioni della separazione e l'assegnazione della casa coniugale.

Ne deriva che, **l'immobile risulta occupato in virtù di valido titolo che ne legittima il possesso.**

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, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

Nel caso in esame i debitori esecutati hanno contratto matrimonio il diciannove Giugno 1999 e si sono separati consensualmente con Decreto di Omologa n. cron. 6652/2014 emesso dal Tribunale di Caltanissetta nel Procedimento n. 2331/2014 R.G. depositato il diciotto Dicembre 2014.

In virtù del Decreto di Omologa di separazione l'immobile oggetto di pignoramento è stato assegnato alla sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* ed ai figli. (cfr. allegato n. 20)

Il provvedimento di assegnazione della casa coniugale è stato trascritto sui registri dello Stato di civile, così come si evince nell'estratto di matrimonio con annotazioni, (cfr. allegato n. 21), ma lo stesso non risulta trascritto nei RR.II. della Conservatoria di Caltanissetta (cfr. allegato n. 19)

Ne deriva che, l'assegnazione della casa coniugale nel caso che ci riguarda **non è opponibile alla procedura** in quanto sono trascorsi già oltre 9 anni dalla data del Decreto di Omologa (18.12.2014).

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.*

Dalle indagini svolte presso i competenti uffici si attesta l'inesistenza di vincoli connessi con la tutela del patrimonio artistico, storico, paesaggistico o alberghiero o di inalienabilità.

Quanto ai vincoli di natura condominiale si rileva che il bene facente parte di un edificio multipiano condominiale, è gravato da vincoli di natura condominiale che sono quelli indicati dal Codice Civile per la gestione della cosa comune, mentre gli oneri condominiali sono quelli statuiti dall'art. 9 della L. 392/1978 che, nel caso in specie, pone a carico del conduttore le spese relative alla manutenzione dell'edificio.

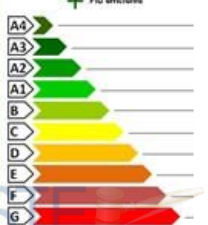
Ed in ultimo, si dichiara che non sussistono diritti demaniali, né di censo, livello ed usi civici e, per tale motivo, il bene si può considerare liberi da tali pesi.

**20) provveda** ad acquisire ovvero a predisporre l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso.

Condotta l'indagine energetica, così come richiesto nel quesito, è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica dal quale è risultato che l'**Indice di Prestazione Energetica Globale** è di **285,17 KWh/m<sup>2</sup> anno** ed in base alla scala dei valori vigenti nella Regione Siciliana la **classe energetica** di appartenenza è "**G**" (cfr. allegato n. 22).

Attraverso interventi di riqualificazione energetica, consistenti nell'installazione di condizionatori/Split, scaldacqua, si potrebbe raggiungere, in quattro anni, la classe energetica D con un Indice di Prestazione Energetica Globale di 95,41 KWh/m<sup>2</sup> anno.

Al momento della vendita dell'immobile, ai fini del passaggio di proprietà, l'APE dovrà essere trasmessa sul portale APE-Sicilia - ENEA, il sistema informativo della Regione Sicilia che gestisce il Catasto degli Attestati di Prestazione Energetica degli edifici. Prima di trasmetterlo occorrerà, altresì, predisporre l'accatastamento della caldaia ed il libretto dell'impianto.

| ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | CODICE CERTIFICATO:                                                                                                                                                                                                                                               | VALIDO FINO AL: | APE 2013                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DATI GENERALI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Destinazione d'uso</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Residenziale<br><input type="checkbox"/> Non residenziale<br><br>Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.1.1</u>                                                                                                                                                                                                                                      |  | <b>Oggetto dell'attestato</b><br><input type="checkbox"/> Intero edificio<br><input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare<br><input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari<br><br>numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: _____ |                 |                                                                                                                                                                                                                      |
| <input type="checkbox"/> Nuova costruzione<br><input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà<br><input type="checkbox"/> Locazione<br><input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante<br><input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica<br><input type="checkbox"/> Altro: _____                                                                                                            |  |                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Dati identificativi</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | Regione: Sicilia<br>Comune: CALTANISSETTA<br>Indirizzo: Viale Trieste, n. 108<br>Piano: S1<br>Interno: A9<br>Coordinate GIS: 37,493924; 14,054504                                                                                                                 |                 | Zona climatica: D<br>Anno di costruzione: 1957<br>Superficie utile riscaldata (m²): 106,95<br>Superficie utile raffrescata (m²): 0,00<br>Volume lordo riscaldato (m³): 438,22<br>Volume lordo raffrescato (m³): 0,00 |
| Comune catastale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | CALTANISSETTA                                                                                                                                                                                                                                                     | Sezione         | Foglio 86 Particella 407                                                                                                                                                                                             |
| Subalterni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | da 31 a 31                                                                                                                                                                                                                                                        | da a            | da a                                                                                                                                                                                                                 |
| Altri subalterni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Servizi energetici presenti</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |                                                                                                                                                                                                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | <input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica                                                                                                                                                                                                                   |                 |                                                                                                                                                                                                                      |
| <input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria                                                                                                                                                                                                   |                 |                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | <input type="checkbox"/> Illuminazione                                                                                                                                                                                                                            |                 |                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | <input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose                                                                                                                                                                                                              |                 |                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |                                                                                                                                                                                                                      |
| La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.                                                                                                                                                                      |  |                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Prestazione energetica del fabbricato</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | <b>Prestazione energetica globale</b>                                                                                                                                                                                                                             |                 | <b>Riferimenti</b>                                                                                                                                                                                                   |
| <div><b>INVERNO</b><br/><br/></div> <div><b>ESTATE</b><br/><br/></div> |  | <br><b>CLASSE ENERGETICA G</b><br><b>285,17 KWh/m² anno</b>                                                                                                                   |                 | <p>Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>se nuovi:</p> <p><b>A1</b><br/>60,95 KWh/m² anno</p>                                                                          |

**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 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 conservativo 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.

**Lotto unico – Criterio di stima e valore di mercato**

**1) Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) in Viale Trieste, 108 – piano seminterrato**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del cespite pignorato, lo scrivente C.T.U. ha ritenuto corretto adottare il criterio di stima sintetico – comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato del bene *de quo*, in una libera contrattazione di compravendita, attraverso la comparazione con beni simili, aventi caratteristiche analoghe, ricadenti nello stesso segmento di mercato dei quali sono noti i valori di mercato.

I valori desunti dall'indagine di mercato verranno calibrati in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima ed in particolare si terrà conto dello stato di fatto e di diritto in cui si trova, del quartiere nel quale ricade, della vicinanza alle principali vie di comunicazione, della presenza agli allacciamenti alle reti idrica e fognaria comunali, della vetustà e delle condizioni d'uso.

Nel caso di regolarizzazione edilizia e catastale al valore di mercato verranno detratti i costi che saranno a cura della parte acquirente con le modalità e le tempistiche previste dalle leggi in vigore per i fabbricati acquistati all'asta.

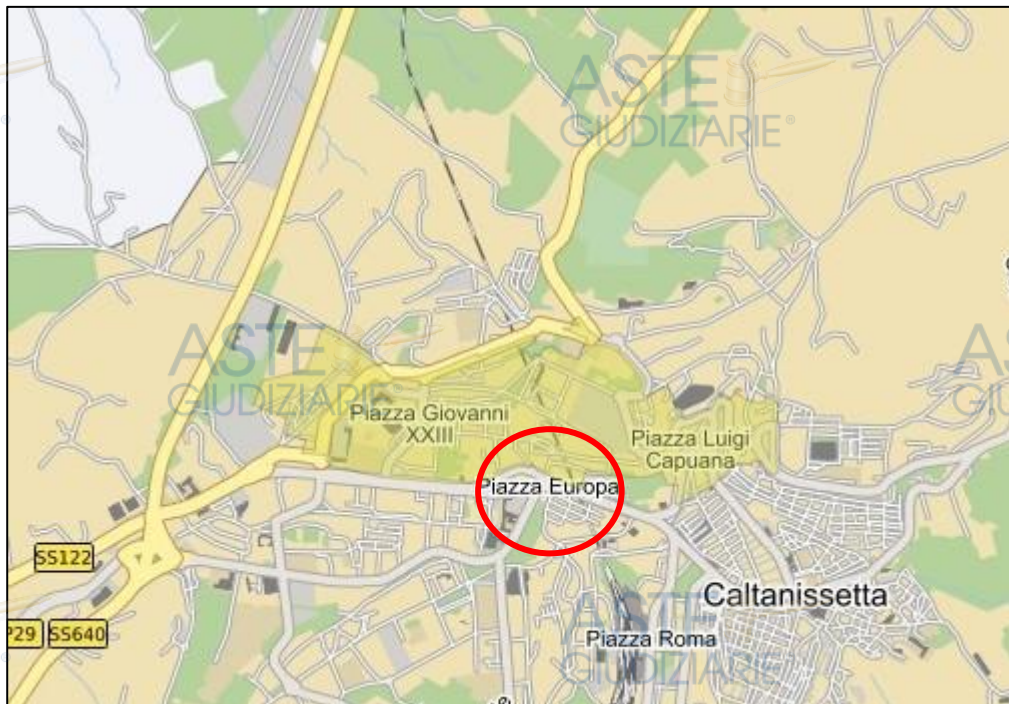
Per quanto sopra esposto, in primo luogo la scrivente ha svolto un'indagine di mercato in modo diretto presso operatori immobiliari e di settore che operano in zona per reperire i valori praticati nella zona per gli immobili destinati a residenza con stessa categoria catastale.

Di seguito si riportano i valori di mercato forniti dalle Agenzie Immobiliari espressi in metro quadro di superficie commerciale.

| Indagine di mercato                                                              |                               |              |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------|
| Agenzie immobiliari consultate                                                   | Valori espressi               | Valore medio |
| ABIT Immobiliare di Gianmarco Quagliata<br>Via Barone di Figlia, 2 Caltanissetta | da €/mq 500,00 ad €/mq 650,00 | € 575,00     |
| Danesi Immobiliare<br>Piazza Giovanni XXIII, 21 Caltanissetta                    | da €/mq 550,00 ad €/mq 650,00 | € 600,00     |
| Case da sogno<br>Corso Vittorio Emanuele II, 115 Caltanissetta                   | da €/mq 570,00 ad €/mq 600,00 | € 585,00     |

E' stata, altresì, condotta un'indagine di mercato in modo indiretto consultando le banche dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, nonché, è stato consultato il sito dedicato alle vendite giudiziarie.

Le **quotazioni immobiliari** pubblicate dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**, sul sito dell'Agenzia delle Entrate, accessibile attraverso il sito [www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it) riferite al primo semestre 2024, ultimo dato disponibile, per la zona in cui ricade il bene, classificata "semicentrale", con tipologia prevalente abitazioni di tipo civile, per gli immobili destinati a residenza di tipo economico i valori di mercato variano da €/mq 430,00 ad €/mq 600,00 con **valore medio di €/mq 515,00**. Si fa presente che i valori OMI sono da intendersi indicativi in quanto andranno mediati con la situazione riscontrata sui luoghi.



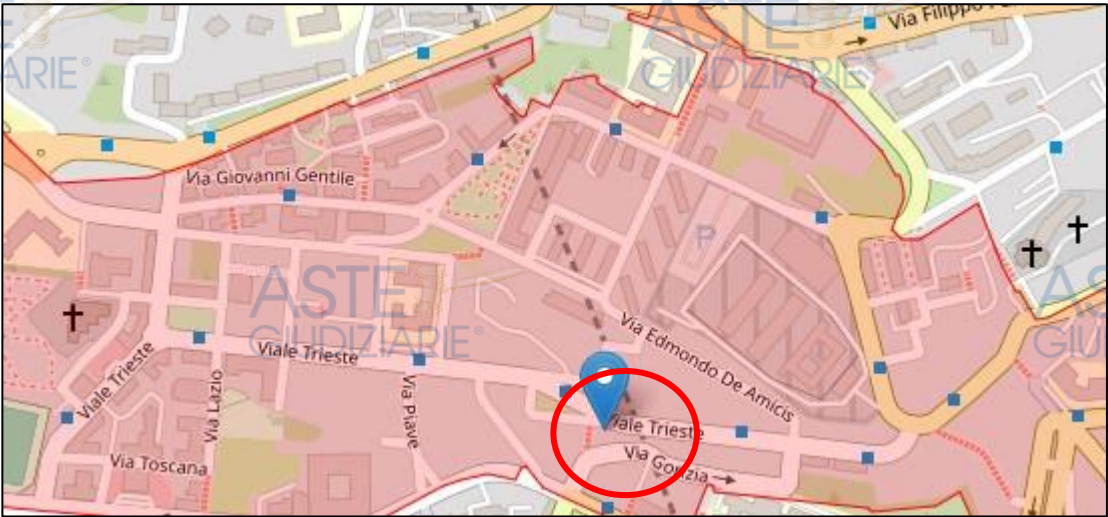
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CALTANISSETTA  
Comune: CALTANISSETTA  
Fascia/zona: Semicentrale/V.LE TRIESTE. VIE: E. DE AMICIS, B. CROCE, PIAZZE: TRENTO, GIOVANNI XXIII  
Codice di zona: C3  
Microzona catastale n.: 3  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 620                   | 920 | L                | 2,8                            | 4,2 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 430                   | 600 | L                | 2,5                            | 3,7 | L                |
| Box                          | NORMALE            | 540                   | 770 | L                | 1,9                            | 2,8 | L                |

I valori di mercato, espressi dal Borsino Immobiliare reperiti sul sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), per la zona in cui è ubicato il bene e per la tipologia dell'immobile di cui si discute, che ricade all'interno di un fabbricato di qualità nella media di zona, alla data del 25.09.2024, variano da €/mq 515,00 ad €/mq 804,00, con valore di mercato medio di €/mq 659,00.



<

Quanto all'indagine condotta sul sito dedicato alle vendite giudiziarie non ha prodotto dati significativi.

I valori di mercato, come sopra reperiti, dovranno essere calibrati tenendo conto delle particolari caratteristiche del bene (destinazione d'uso, pertinenze esclusive, livello di piano, caratteristiche costruttive, impianti tecnologici, stato d'uso e manutenzione) e gli elementi che ne possono accrescere o diminuire il valore (caratteristiche ambientali, servizi offerti dalla zona in cui è ubicato, regolarità edilizia, urbanistica e catastale).

Ed ancora, si terrà conto che si tratta di un immobile che verrà venduto per mezzo di asta immobiliare senza garanzia per vizi e/o difetti occulti.

In virtù di quanto relazionato, considerato il range dei valori di mercato praticati nella zona per immobili simili ed appartenenti allo stesso segmento immobiliare si ritiene corretto applicare il valore di mercato pari ad €/mq 550,00.

Il precitato valore rispecchia le caratteristiche dell'edificio cui il bene fa parte, quelle riferite all'unità immobiliare, nonché il suo stato d'uso e conservativo.

Ne deriva che, avendo l'immobile una superficie commerciale di mq 121,64 come precedentemente calcolata, il valore di mercato è di € 66.902,00.

$$\text{Valore di mercato appartamento} = \text{mq } 121,64 \times \text{€/mq } 550,00 = \text{€ } 66.902,00$$

Alla stima, considerata a corpo, occorre apportare un abbattimento forfettario che tiene conto che si tratta di vendita all'asta di natura esecutiva e non contrattuale che comporta oneri tributari maggiori perché calcolati sul prezzo di aggiudicazione anziché sul valore catastale e che non opera la garanzia per vizi e/o difetti occulti di cui all'art. 1490 C.C., nonché, detrarre i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale, come evidenziati nel sottostante quadro sinottico.

| Adeguamenti e correzioni                                                                                                                                                                                            |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e/o difetti occulti che si pone pari al 5% perché si tiene conto del modesto valore di mercato | € 3.309,63        |
| Costi di regolarizzazione edilizia                                                                                                                                                                                  | € 2.385,00        |
| Costo per la Dichiarazione di Rispondenza dell'impianto elettrico (DI.RI.)                                                                                                                                          | € 250,00          |
| Costi di regolarizzazione catastale                                                                                                                                                                                 | € 450,00          |
| Spese condominiali insolute (alla data del 09.09.2024)                                                                                                                                                              | € 1.694,08        |
| <b>Sommano</b>                                                                                                                                                                                                      | <b>€ 8.088,71</b> |

Il più probabile **valore di mercato dell'immobile pignorato**, che costituisce il prezzo a base d'asta, al netto degli adeguamenti e correzioni, è di **€ 58.103,79** in cifra tonda **€ 58.813,00 (Euro Cinquantottomilaottocentotredici //00)** come di seguito ottenuto:

**Valore di mercato appartamento = € 66.902,00 - € 8.088,71 = € 58.813,29**

Si precisa che i valori di mercato, come sopra determinati, sono riferiti alla situazione di mercato immobiliare alla data di redazione della stima ed allo stato manutentivo riscontrato nel corso del sopralluogo e, pertanto, non tiene conto di eventuali variazioni, ad oggi non prevedibili, che potranno incidere sui parametri utilizzati.

**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.

Al fine di rispondere in modo esaustivo al quesito, lo scrivente C.T.U. ha contattato, preliminarmente per le vie brevi, lo studio A.I.C.O. s.r.l.s. in qualità di amministratore del Condominio cui il cespite pignorato fa parte per reperire la documentazione amministrativa e contabile riferita all'u.i. di cui si tratta e, successivamente, in data trenta Agosto u.s. ha

formalizzato, a mezzo Pec, la richiesta della documentazione richiesta al presente quesito. (cfr. allegato n. 18)

Il predetto studio il nove settembre 2024 mi invia, a mezzo Pec, quanto richiesto e dalla documentazione prodotta si è evinto che:

- Non sussistono vincoli ed oneri di natura condominiale;
- le spese fisse di gestione mensile ammontano ad € 78,90;
- i millesimi di proprietà generale sono 24,350;
- Gli esecutati alla data del 09.09.2024 sono debitori nei confronti del condominio di € 1.694,08

**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.**

Quanto indicato al presente quesito **non incorre per l'immobile pignorato.**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c., così come previsto nel mandato, deposita telematicamente la relazione di stima, redatta secondo scienza, coscienza e diligenza, che si compone di n.ro 43 pagine dattiloscritte e n.ro 25 allegati, presso questo Spettabile Tribunale, nonché, all'indirizzo PEC del legale che rappresenta il creditore procedente Avv. Giovanni Tumino ed agli esecutati a mezzo mail forniti dagli stessi (la mail fornita dal debitore per le comunicazioni è quello della compagna), tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. ringraziandoLa per la fiducia accordata e resta a disposizione per osservazioni, delucidazioni ed ulteriori chiarimenti e/o accertamenti tecnici.  
Caltanissetta, lì 16.11.2024

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



*Arch. Giuseppa Maria Grazia Russo*