

Procedura Esecutiva immobiliare n. 8/2022
R.G.Es.

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro, nell'Esecuzione Immobiliare
8/2022 del R.G.Es.



promossa da

*****Omissis*****

contro

*****Omissis*****

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ester Rita DiFrancesco

CTU: Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

Procedura Esecutiva immobiliare n. 8/2022
R.G.Es.

Indice

A. Premessa	pag. 4
B. Risposta ai quesiti posti nel mandato	pag. 10
1. Verifica documentazione art. 567, 2° c. c.p.c.	pag. 10
2. Identificazione catastale del bene oggetto di pignoramento	pag. 11
3. Passaggi di proprietà nel ventennio e variazioni catastali	pag. 12
4. Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	pag. 17
5. Identificazione del lotto su cui insiste il bene pignorato	pag. 18
6. Residenza, stato civile e regime patrimoniale	pag. 21
7. Descrizione dell'immobile pignorato	pag. 21
8. Conformità tra stato attuale del bene descrizione contenuta nell'atto di pignoramento	pag. 24
9. Verifica corrispondenza tra la descrizione contenuta nell'atto di provenienza, planimetria Catastale e stato attuale dei luoghi	pag. 24
10. Segnalazione se l'identificativo catastale include parti aliene e non pignorate	pag. 25
11. Variazione consistenza del bene pignorato	pag. 25
12. Verificare se incorra la necessità di aggiornamento catastale	pag. 25
13. Destinazione urbanistica	pag. 25
14. Conformità urbanistica	pag. 27
15. Divisibilità immobile	pag. 27
16. Verificare le effettive quote pignorate	pag. 28
17. Stato di possesso dell'immobile	pag. 28
18. Provvedimento di assegnazione casa coniugale	pag. 29
19. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 29
20. Certificazione energetica	pag. 29
21. Criterio di stima e valutazione del più probabile valore di mercato	pag. 30
22. Spese di gestione e/o manutenzione	pag. 33
23. Eventuale contratto di locazione e adeguatezza canone di locazione	pag. 33

Procedura Esecutiva immobiliare n. 8/2022
R.G.Es.

Elenco allegati

- ✓ N. 1 – Verbale di sopralluogo n. 1
- ✓ N. 2 – Estratto del foglio di mappa fg. 75 part. 552 sub 55
- ✓ N. 3 – Visura catastale attuale fg. 75 part. 552 sub 55
- ✓ N. 4 – Planimetria catastale fg. 75 part. 552 sub 55
- ✓ N. 5 – Rilievo Fotografico
- ✓ N. 6 – Titolo di provenienza
- ✓ N. 7 – Visura camerale
- ✓ N. 8 – Ispezione ipotecaria
- ✓ N. 9 – Nota di trascrizione mutuo fondiario
- ✓ N. 10 – Concessione Edilizia n. 00781/00735 del 24.08.1976
- ✓ N. 11 – Concessione Edilizia in variante n. 0108/01157 del 03.12.1979
- ✓ N. 12 – DIA n. 609 del 23.08.2011
- ✓ N. 13 – Certificato di Agibilità n. 17 del 22/04/2014
- ✓ N.14 – Certificato di Conformità dell'impianto elettrico
- ✓ N. 15 – Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N. 16 – Resoconto situazione debitoria condominiale

Procedura Esecutiva immobiliare n. 8/2022
R.G.Es.

A. Premessa

Con provvedimento del 24 febbraio 2022, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Ester Rita Difrancesco, nominava la sottoscritta arch. Lucilla Angela Maria Cordaro, con studio a Caltanissetta in via Calabria s.n., mail. cordarolucilla@gmail.com, PEC: lucillaangelamaria.cordaro@archiworldpec.it ed iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caltanissetta al n. 531, esperto stimatore, per l'incarico di stima tecnica del bene relativo alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 8/2022 R. G. Es. promossa da ****Omissis**** contro ****Omissis**** al fine di provvedere agli adempimenti di seguito elencati nel rispetto dei criteri indicati nell'art. 173 bis disp. att. cpc.

- 1) verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) -, mediante l'esame della documentazione in atti;
- 2) effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) consulti** i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo d'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;
- 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'art. 30 del

Procedura Esecutiva immobiliare n. 8/2022
R.G.Es.

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 registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente:** comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 8) accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
- a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato,
- 9) verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale 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 tali impossibilità; **segnali**,

5

CTU: Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

Procedura Esecutiva immobiliare n. 8/2022
R.G.Es.

per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

11) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

13) indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 L.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

Procedura Esecutiva immobiliare n. 8/2022

R.G.Es.

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 (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi al 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, 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 (segnando 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 per l'assenza di 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

7

CTU: Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

Procedura Esecutiva immobiliare n. 8/2022
R.G.Es.

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; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

22) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e delle eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché se vi siano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

23) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

Il Giudice Istruttore disponeva di inviare a mezzo posta ordinaria, telefax o posta elettronica copia dell'elaborato peritale ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il 15 giugno 2022 per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., e di depositare lo stesso elaborato almeno sette giorni prima della stessa udienza ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

Le operazioni peritali ebbero inizio in data 30 marzo 2022 previo avviso per le vie brevi al debitore e a mezzo PEC al creditore procedente, presso l'immobile oggetto di esecuzione sito a San Cataldo alla via Babbaurra n. 53.

Dopo aver dato lettura del mandato, alla presenza del debitore, eseguivo una ricognizione dei luoghi prendendo nota degli elementi utili allo svolgimento dell'incarico su separati fogli ed eseguivo un dettagliato rilievo fotografico.

Concluso il sopralluogo redigevo apposito verbale delle operazioni svolte allegato alla presente unitamente ad una dettagliata documentazione fotografica del bene.

8

CTU: Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

Procedura Esecutiva immobiliare n. 8/2022
R.G.Es.

Al fine di rispondere ai quesiti posti nel mandato si rendeva necessario accedere presso l'Agenzia del Territorio e l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cataldo per reperire la documentazione di seguito elencata:

- Estratto di mappa;
- Visure degli immobili;
- Planimetria catastale;
- Ispezioni ipotecarie;
- Documentazione edilizia ed urbanistica;

Di seguito la sottoscritta C.T.U., attenendosi scrupolosamente alle disposizioni di nomina, esporrà il risultato dei rilevamenti compiuti, le considerazioni estimative svolte e le conclusioni cui è giunta.

Procedura Esecutiva immobiliare n. 8/2022
R.G.Es.

B. Risposta ai quesiti posti nel mandato

1) verificati, 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.

Il creditore ha prodotto la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., c. 2 relativa all'immobile oggetto di pignoramento, redatta a firma della Dott.ssa ****Omissis****, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari relative all'immobile pignorato per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento la quale risulta formalmente completa.

I dati riportati nella su citata documentazione risultano corrispondenti con quanto riportato sia nell'atto di pignoramento che nelle visure storiche catastali ed ispezioni ipotecarie e, pertanto, idonei ad identificare inequivocabilmente l'immobile oggetto della procedura.

Dalla stessa si desume la seguente descrizione dell'immobile sottoposto a pignoramento:

- *Locale artigianale (C/3) sito in San Cataldo (CL) Via Babbaurra n.51, 53, 55 piano terra, sup. mq115, distinta in catasto con foglio 75 particella 552 sub 55.*

Si segnala un errore relativo al numero civico indicato sulla predetta certificazione. Più precisamente viene erroneamente indicata il numero civico 10 anziché 51, 53, 55.

Procedura Esecutiva immobiliare n. 8/2022
R.G.Es.

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.

Dalla lettura della visura catastale estratta dall'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio di Caltanissetta in data 01/03/2022, che di seguito si riporta, si evince che i dati relativi all'immobile oggetto di esecuzione risultano perfettamente corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento trascritto e ne consentono l'inequivocabile ed esatta identificazione.

Analogamente dalle risultanze del sopralluogo esperito è emersa l'esatta corrispondenza tra la planimetria catastale depositata all'AdE e lo stato dei luoghi.

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/05/2022

Dati identificativi: Comune di **SAN CATALDO (H792) (CL)**

Foglio **75** Particella **552** Subalterno **55**

Classamento:

Rendita: **Euro 303,68**

Categoria **C/3^a**, Classe **3**, Consistenza **105 m²**

Indirizzo: VIA BABBAURRA n. 51-53-55 Piano T

Dati di superficie: Totale: **115 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/04/2014 Pratica n. CL0028186 in atti dal 01/04/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 12237.1/2014)

Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Procedura Esecutiva immobiliare n. 8/2022
R.G.Es.

3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo d'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.

L'atto di pignoramento del 10.01.2022 è stato trascritto in data 31.01.2021 ai nn.ri 749 Reg. particolare e 857 Reg. generale.

Stante che il primo titolo di provenienza risale al 1990, i passaggi di proprietà relativi all'immobile di cui si discute superano il ventennio fino alla data del suddetto titolo di provenienza.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/09/1990 al 10/05/2013	****Omissis****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore Romano	17/09/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta	09/10/1990	11761	10057
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/05/2013 al 30/04/2022	****Omissis****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudia Licciardello	10/05/2013	1481	1075
		Trascrizione			

Procedura Esecutiva immobiliare n. 8/2022

R.G.Es.

	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta	29/05/2013	5346	4356
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Poiché, il titolo di provenienza, non risulta depositato agli atti, viene inserito alla presente relazione come allegato.

Quanto ai frazionamenti ed alle variazioni catastali che hanno interessato il cespite si riporta il seguente quadro riepilogativo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 17/09/1990	****Omissis****	Catasto Fabbricati Sez. urb, Fg. 105, Part. 552, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C1 Superficie catastale 106 mq Piano Terra
Dal 30/06/1987 al 17/09/1990	****Omissis****	Catasto Fabbricati Sez. urb, Fg. 105, Part. 552, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C1 Superficie catastale 156 mq
Dal 17/09/1990 al 01/01/1992	****Omissis**** 11/03/1946	Catasto Fabbricati

13

CTU: Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

Procedura Esecutiva immobiliare n. 8/2022

R.G.Es.

	****Omissis****	Sez. urb, Fg. 105, Part. 552, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6 Superficie catastale 106 mq Rendita € 2,84 Piano Terra
Dal 17/09/1990 al 01/01/1992	****Omissis****	Catasto Fabbricati Sez. urb, Fg. 105, Part. 552, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6 Superficie catastale 106 mq Rendita € 2,76 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	****Omissis****	Catasto Fabbricati Sez. urb, Fg. 105, Part. 552, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6 Superficie catastale 106 mq Rendita € 3.312,04 Piano Terra
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	****Omissis****	Catasto Fabbricati Sez. urb, Fg. 105, Part. 552, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6 Superficie catastale 106 mq Rendita € 3.405,78 Piano Terra
Dal 01/01/1994 al 26/07/2004	****Omissis****	Catasto Fabbricati Sez. urb, Fg. 105, Part. 552, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6 Superficie catastale 106 mq Rendita € 2.386,86 Piano Terra
Dal 01/01/1994 al 26/07/2004	****Omissis****	Catasto Fabbricati Sez. urb, Fg. 105, Part. 552, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6 Superficie catastale 106 mq Rendita € 2.320,96 Piano Terra
Dal 26/07/2004 al 03/10/2011	****Omissis****	Catasto Fabbricati Sez. urb, Fg. 105, Part. 552, Sub. 51, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6 Superficie catastale 156 mq Rendita € 3.416,05

Procedura Esecutiva immobiliare n. 8/2022
R.G.Es.

		Piano Terra
Dal 26/07/2004 al 03/10/2011	****Omissis****	Catasto Fabbricati Sez. urb, Fg. 105, Part. 552, Sub. 50, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6 Superficie catastale 156 mq Rendita € 744,52 Piano Terra
Dal 03/10/2011 al 01/03/2012	****Omissis****	Catasto Fabbricati Sez. urb, Fg. 105, Part. 552, Sub. 55, Zc. 2 Categoria C3 Cl.3, Cons. 105 Superficie catastale 105 mq Rendita € 493,47 Piano Terra
Dal 03/10/2011 al 01/03/2012	****Omissis****	Catasto Fabbricati Sez. urb, Fg. 105, Part. 552, Sub. 56, Zc. 2 Categoria C1 Cl.3 Superficie catastale 103 mq Rendita € 3.633,22 Piano Terra
Dal 01/03/2012 al 10/05/2013	****Omissis****	Catasto Fabbricati Sez. urb, Fg. 105, Part. 552, Sub. 55, Zc. 2 Categoria C3 Cl.3, Cons. 105 Superficie catastale 105 mq Rendita € 496,47 Piano Terra
Dal 01/03/2012 al 11/11/2013	****Omissis****	Catasto Fabbricati Sez. urb, Fg. 105, Part. 552, Sub. 56, Zc. 2 Categoria C1 Cl.3 Superficie catastale 103 mq Rendita € 3.633,22 Piano Terra
Dal 10/05/2013 al 11/11/2013	****Omissis****	Catasto Fabbricati Sez. urb, Fg. 105, Part. 552, Sub. 55, Zc. 2 Categoria C3 Cl.3, Cons. 105 Superficie catastale 105 mq Rendita € 493,47 Piano Terra
Dal 11/11/2013 al 18/12/2013	****Omissis****	Catasto Fabbricati Sez. urb, Fg. 75, Part. 552, Sub. 56 Categoria C1 Cl.4

Procedura Esecutiva immobiliare n. 8/2022
R.G.Es.

		Superficie catastale 103 mq Rendita € 946,87
Dal 11/11/2013 al 01/04/2014	****Omissis****	Catasto Fabbricati Sez. urb, Fg. 75, Part. 552, Sub. 55 Categoria C3 Cl.3, Cons. 105 Superficie catastale 105 mq Rendita € 303,68 Piano Terra
Dal 18/12/2013 al 09/11/2015	****Omissis****	Catasto Fabbricati Sez. urb, Fg. 75, Part. 552, Sub. 56 Categoria C1 Superficie catastale 103 mq Rendita € 1.101,14 Piano Terra
Dal 01/04/2014 al 09/11/2015	****Omissis****	Catasto Fabbricati Sez. urb, Fg. 75, Part. 552, Sub. 55 Categoria C3 Cl.3, Cons. 105 Superficie catastale 105 mq Rendita € 303,68 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 04/05/2022	****Omissis****	Catasto Fabbricati Sez. urb, Fg. 75, Part. 552, Sub. 55 Categoria C3 Cl.3, Cons. 105 Superficie catastale 115 mq Rendita € 303,68 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 10/05/2022	****Omissis****	Catasto Fabbricati Sez. urb, Fg. 75, Part. 552, Sub. 56 Categoria C1 Cl.4, Cons. 103 Superficie catastale 113 mq Rendita € 1.101,14 Piano Terra

Si rileva che l'attuale particella **552 sub. 55**, oggetto del pignoramento, insieme alla particella 552 sub. 56 non interessata dalla procedura, deriva dalla fusione delle particelle 552 sub 50 e particella 552 sub 51 che a loro volta sono state generate dalla soppressione delle particelle 552 sub 2 e 552 sub 3.

Ed ancora, si precisa che dall'11.11.2013 in seguito a variazione territoriale la particella in esame non ricade più nel territorio di Caltanissetta, bensì, nel territorio di San Cataldo.

16

CTU: Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

Procedura Esecutiva immobiliare n. 8/2022
R.G.Es.

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).

Dal raffronto tra la documentazione agli atti e l'ispezione ipotecaria n. T331135 (cfr. Allegato n. 7) effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caltanissetta in data 3 maggio 2022, per il periodo compreso tra il 03/09/19 ed il 03/05/2022, si sono riscontrate sull'immobile oggetto di esecuzione le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione e garanzia di finanziamento
Iscritto a Caltanissetta il 26/03/2013
Reg. gen. 3020 - Reg. part. 252
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 207,50
Percentuale interessi: 1,30 %
Rogante: ****Omissi****
Data: 15/03/2013
N° repertorio: 1437
N° raccolta: 1051

Trascrizioni

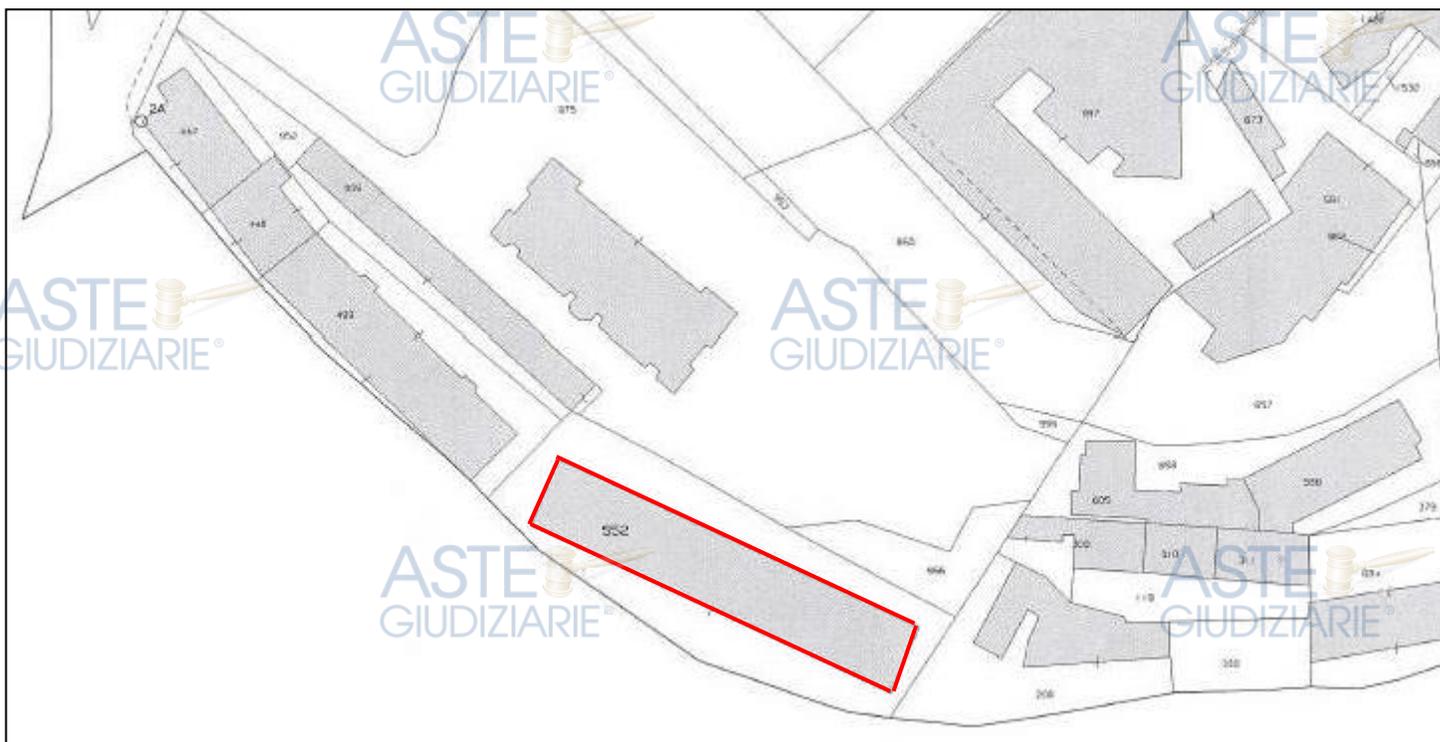
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caltanissetta il 31/01/2022
Reg. gen. 857 - Reg. part. 749
Quota: 1/1
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Formalità a carico della procedura

Non sono stati riscontrati ulteriori formalità pregiudizievoli successive al pignoramento.

Procedura Esecutiva immobiliare n. 8/2022
R.G.Es.

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'art. 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.

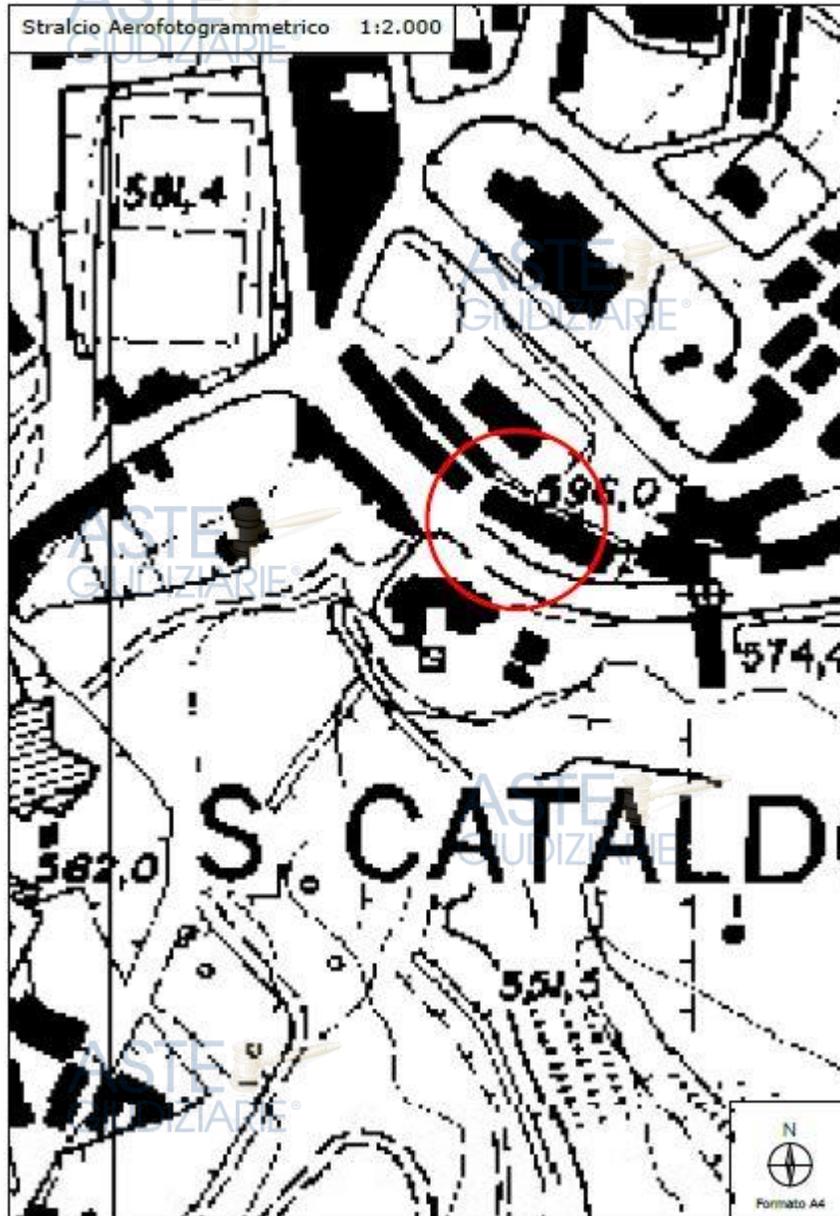
Al fine di individuare inequivocabilmente l'immobile oggetto di pignoramento si è effettuato accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – servizi catastali acquisendo l'estratto del foglio di mappa 75 particella 552 che segue riportante il fabbricato cui è parte, le strade e gli immobili confinanti (cfr. Allegato n. 2).



Estratto del foglio di mappa



Procedura Esecutiva immobiliare n. 8/2022
R.G.Es.



Procedura Esecutiva immobiliare n. 8/2022
R.G.Es.

6) consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o 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).

Si precisa che il sig. ****Omissis**** è intervenuto nell'Atto di acquisto dell'immobile nella qualità di titolare a legale rappresentante dell'impresa individuale ****Omissis****.
Si allega, pertanto, la Visura Camerale storica dell'Impresa (cfr. Allegato n. 7).

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.)

In seguito a sopralluogo eseguito in data 30 marzo 2022 la scrivente riporta quanto rilevato.

L'immobile oggetto di esecuzione, censito al NCEU al foglio di mappa 75 particella 552 sub 55 e ubicato a San Cataldo alla via Babbaurra n. 51,53, 55, confina a nord e sud con corte condominiale, ad est con la particella 552 sub 56 di altra proprietà e ad ovest con androne condominiale; esso ricade in una zona semicentrale del paese caratterizzata dalla presenza di edifici civili ed esercizi commerciali con una buona presenza di parcheggi. La zona, servita da trasporto pubblico, è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e risulta facilmente raggiungibile anche dal vicino capoluogo.

L'immobile fa parte di un complesso edilizio che si compone di cinque piani in elevazione dei quali: il piano terra destinato a locali commerciali ed i restanti piani destinati ad abitazioni.

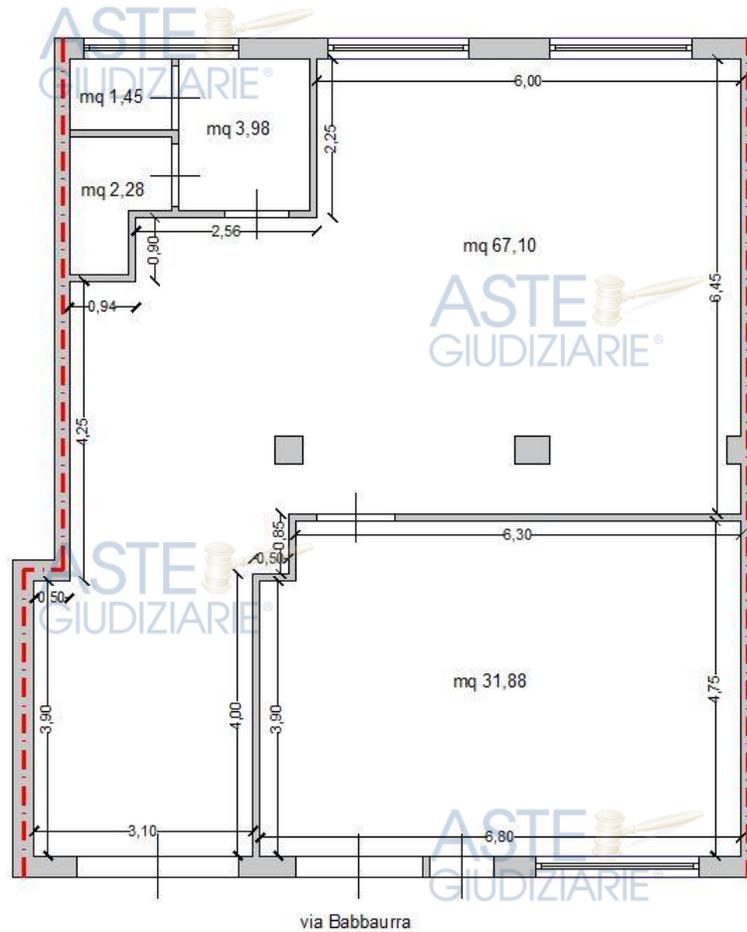
L'edificio che risale all'anno 1979, presenta una struttura portante in c.a. del tipo intelaiato con travi e pilastri gettati in opera, tompagni in laterizio forato, solai del tipo latero cemento e copertura a falde inclinate.

Il locale di cui si discute ubicato al piano terra con ingresso dal civico n.53, ricopre una superficie lorda di mq 117,82 ed una superficie netta di mq 106,69 e si compone di un'area destinata alla vendita di mq 32 circa, dotata di tre grandi aperture che prospettano sulla strada principale, cui si accede dalla stessa via Babbaurra ed un'area destinata a laboratorio, di mq 67, con annesso servizio igienico e antibagno, con ingresso dalla corte condominiale retrostante; i due ambienti hanno ingressi separati e sono tra essi collegati da una porta. Il locale ha un'altezza utile netta di mt 3,30.

21

CTU: Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

Procedura Esecutiva immobiliare n. 8/2022
R.G.Es.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale artigianale	106,69 mq	117,82 mq	1,00	117,82 mq	3,30 m	terra
Totale superficie convenzionale:				117,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,82 mq		

Procedura Esecutiva immobiliare n. 8/2022
R.G.Es.

Con riferimento alle rifiniture interne si rileva che la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro, le pareti della zona vendita sono intonacate e tinteggiate con idropittura del tipo lavabile e quelle del laboratorio risultano piastrellate fino ad un'altezza di mt 2 così come quelle del servizio.

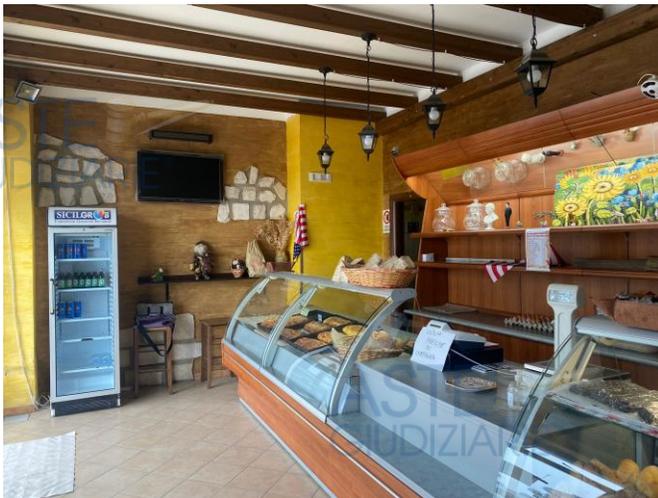
Gli infissi di accesso al locale sono in alluminio anodizzato di colore bianco con vetro antisfondamento.

Il livello delle finiture nel complesso può definirsi buono.

Il locale è dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico a norma dotato di Dichiarazione di Conformità ai sensi dell'Art.7 del D.M. n.37 del 22.01.2008; (cfr. Allegato n. 14)
- impianto idrico con approvvigionamento dell'acqua dalla rete idrica comunale;
- impianto di smaltimento delle acque reflue nella rete fognaria cittadina.

Alla luce di quanto rilevato in sede di sopralluogo il l'immobile si presenta in buone condizioni d'uso e manutenzione non presentando ad un esame visivo alcun vizio statico o estetico.



Area destinata alla vendita



Laboratorio artigianale



Procedura Esecutiva immobiliare n. 8/2022
R.G.Es.

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.

I dati riportati nel Verbale di pignoramento immobili del 10/01/2022 repertorio n. 23 risultano perfettamente corrispondenti alla descrizione del bene ed idonei ad identificare inequivocabilmente l'immobile oggetto della procedura.

Più precisamente il predetto pignoramento grava sul seguente immobile:

- Laboratorio per arti e mestieri (C/3) sita in San Cataldo (CL) in Via Babbaurra n.51,53,55 al piano terra, distinto in catasto con foglio di mappa 75 particella 552 sub 55.

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.

Nel caso in esame il titolo di provenienza è costituito dall'Atto di Compravendita del 10.05.2013 rogato a Catania dal Notaio ****Omissis**** rep. n.1481, racc.ta n.1075, ed ivi registrato in data 24.05.2013 al n.9600 serie 1T (cfr. Allegato n.6).

Ciò premesso, la descrizione del cespite contenuta al predetto Atto risulta corrispondente alla planimetria catastale, nonché, allo stato dei luoghi non ricorrendo il caso di eventuali difformità.

Procedura Esecutiva immobiliare n. 8/2022

R.G.Es.

10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente include ("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 tali 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.

Nel caso in esame non ricorre il caso sopra descritto.

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.

Nel caso in esame non ricorre il caso sopra descritto.

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.

Dal vaglio della planimetria catastale (cfr. Allegato n.4), in fase di sopralluogo, è emersa la perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione dell'elaborato grafico, pertanto, non occorre operare alcuna variazione catastale.

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

Nell'ambito del PRG del Comune di San Cataldo, approvato dall'Assessorato Regionale del Territorio e Ambiente con Decreto del 21.02.2005, il fabbricato cui è parte il locale artigianale oggetto della presente, ricade in Zona Territoriale Omogenea "B2" denominata "Saturazione: edilizia privata nel centro abitato".

La zona "B2", secondo le Norme di attuazione del PRG, comprende le aree di recente edificazione e parzialmente edificate.

"Sono consentite trasformazioni per singoli edifici mediante interventi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento...".

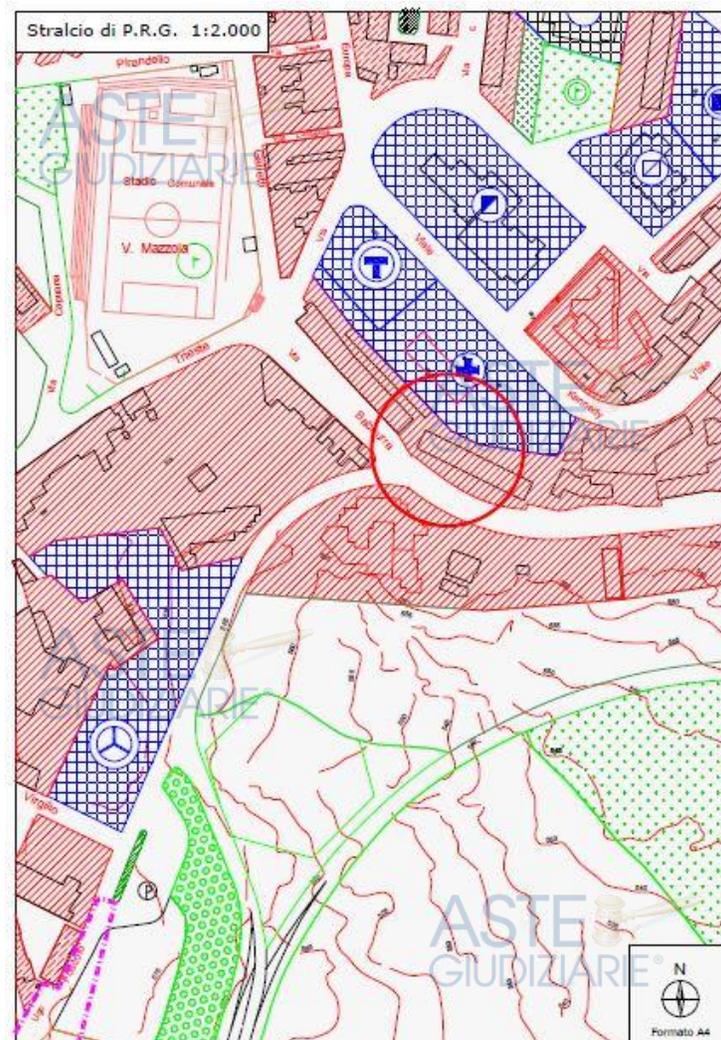
Procedura Esecutiva immobiliare n. 8/2022
R.G.Es.

E' applicabile l'art. 9 della L. n. 122 del 24.03.1989 e succ. mod. ed integr. per gli edifici preesistenti all'entrata in vigore della medesima legge.

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico è commerciale.

L'edificio in esame in base alle caratteristiche architettoniche e funzionali ben si inserisce nel contesto di zona e si presenta omogeneo per tipologia e destinazione d'uso.

Nel caso in esame l'immobile ha **destinazione artigianale**, pertanto, compatibile con quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente.



Procedura Esecutiva immobiliare n. 8/2022

R.G.Es.

14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 L.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.

Dalle ricerche condotte dalla scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cataldo è emerso che il fabbricato, in cui ricade il locale oggetto di pignoramento, è stato edificato giusta Licenza Edilizia, in testa alla ditta costruttrice Sberna Eugenio e Sardo Salvatore, n.00781/00735 del 24.08.1976 e successiva variante, volturata alla ditta Lipani Calogero, n. 01080/01157 del 3.12.1979. (cfr. Allegati nn. 10, 11)

In data 23.08.2011 prot. n. 17426 è stata presentata DIA n. 609 con la quale le originarie particelle 552 sub 50 e 552 sub 51 vengono frazionate e fuse dando origine all'attuale particella 552 sub 55 ed, inoltre, viene mutata la destinazione d'uso dell'immobile da attività commerciale ad attività artigianale (cfr. allegato n.12).

Il 10.06.2013 è stata presentata la Comunicazione per opere interne ai sensi dell'art.9 della L.47/85 prot. n.11058.

Il regolare Certificato di Agibilità n.17 è stato rilasciato in data 29.04.2014 (cfr. Allegato n.13).

Per quanto sopra l'immobile risulta conforme ai provvedimenti autorizzativi rilasciati.

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.

In virtù della tipologia dell'immobile, della consistenza e della destinazione d'uso si ritiene di dover procedere alla vendita in un unico lotto.

Procedura Esecutiva immobiliare n. 8/2022

R.G.Es.

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.

Si rappresenta che l'immobile oggetto di esecuzione è pignorato per l'intero.

17) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi al data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di esecuzione è risultato nel possesso del debitore esecutato signor ****Omissis****, che ne ha consentito l'accesso, il quale ne detiene l'uso esercitandovi l'attività di panetteria.

Il titolo legittimante il possesso è costituito dall'Atto di Compravendita del 10.05.2013 rogato a Catania dal Notaio ****Omissis****.rep. n.1481, racc.ta n.1075, ed ivi registrato in data 24.05.2013 al n.9600 serie 1T.

Procedura Esecutiva immobiliare n. 8/2022

R.G.Es.

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 nuda proprietà).

Nel caso in esame non ricorre la fattispecie sopra descritta.

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 (segnando 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 ricerche condotte presso gli uffici preposti è emerso che sull'immobile di cui si discute non grava alcun vincolo artistico, storico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità, vincolo o onere condominiale, diritto demaniale, censo, livello o uso civico.

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.

L'immobile risulta provvisto di Attestazione di Prestazione Energetica, redatta in data 5/02/2014 a firma del geom. Salvatore Alessi con scadenza 5/02/2024, dalla quale si evince che l'immobile rientra nella Classe Energetica "G" con un Indice di Prestazione Energetica Globale di 47,296 KWH/anno (cfr. Allegato n.15).

Procedura Esecutiva immobiliare n. 8/2022

R.G.Es.

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; specifichi atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; anche 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.

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo, in quanto, tra tutti i metodi che la tecnica estimativa mette a disposizione risponde alle finalità di accertamento del valore in una libera contrattazione di compravendita.

Esso si basa sulla realtà del mercato locale e fa riferimento ad immobili aventi le medesime caratteristiche o simili tenendo conto dei dati economici che influiscono sul probabile valore di mercato.

Il parametro di stima correntemente usato è il metro quadro di superficie commerciale corrispondente, secondo la disciplina estimativa, alla superficie lorda equivalente calcolata sommando alla superficie calpestabile gli spessori dei muri divisorii interni e perimetrali al 100%, oltre il 50% dei muri perimetrali nel caso in cui risultino confinanti con altre unità immobiliari (Norma UNI 10750/2005).

Dovendo determinare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento la scrivente ha proceduto, preliminarmente, ad eseguire il necessario sopralluogo presso lo stesso per rilevarne la consistenza, conoscerne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e verificarne lo stato manutentivo.

Successivamente ha individuato tutti gli elementi che possono influire sul valore venale, svolgendo, altresì, accurate indagini di mercato onde avere attendibili elementi di confronto, consultando operatori economici ed agenzie immobiliari, attingendo valide informazioni riguardo acquisto di unità immobiliari simili, ed ancora, consultando la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed il Borsino Immobiliare.

Le agenzie Immobiliari consultate sono la "Dimensione casa s.r.l." con sede in via Vittorio Veneto n.40, e l'"Immobiliare Crescimanna" con sede in C.so Sicilia n.46, entrambe operanti su San Cataldo, che dopo aver

30

CTU: Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

Procedura Esecutiva immobiliare n. 8/2022
R.G.Es.

preso visione della planimetria dell'immobile ed acquisito gli elementi utili alla valutazione hanno fornito le seguenti informazioni riferite ai valori di mercato attuali.

I valori di mercato forniti dell'Agenzia "Dimensione Casa s.r.l." per i locali artigianali variano da €/mq 700,00 ad €/mq 800,00; quelli forniti dall'Agenzia "Immobiliare Crescimanna" oscillano da €/mq 700,00 ad €/mq 750,00.

Per quanto attiene i valori OMI riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferiti ad immobili ricadenti nel Comune di San Cataldo assimilabili a quello di cui si discute afferenti al secondo semestre 2021 (ultimo dato disponibile), in zona definita semicentrale la cui tipologia prevalente è abitazioni civili, variano da €/mq 460,00 ad €/mq 650,00.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: SAN CATALDO

Fascia/zona: Semicentrale/VIALE ITALIA(PARTE), VIALE INDIPENDENZA(PARTE), CORSO SICILIA, VIA P. GALLETTI

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	460	650	L	1,9	2,7	L

Il Borsino immobiliare, per la zona in cui ricade l'immobile definita semicentrale e caratterizzata dalla prevalenza di immobili avente tipologia abitativa, riporta un range di valori di mercato che varia da €/mq 297,00 ad €/mq 577,00.

 Laboratori		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 297	Euro 437	Euro 577

Procedura Esecutiva immobiliare n. 8/2022
R.G.Es.

Quanto alla ricerca di vendite forzate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, mediante la consultazione sul sito Astegiudiziarie.it, non sono stati riscontrati bandi relativi ad immobili aventi la stessa destinazione d'uso.

Tutto ciò premesso, tenendo conto dei valori come sopra reperiti, si ricava che il valore medio di mercato è pari ad €/mq 616,75, pur tuttavia, considerate le peculiari caratteristiche dell'immobile in questione, la sua consistenza e destinazione d'uso, le sue buone condizioni funzionali e strutturali, nonché, lo stato manutentivo buono e la sua ubicazione si ritiene equo applicare un valore di mercato superiore al valore medio, in linea con i valori reperiti presso le agenzie immobiliari, pari ad €/mq 750,00. Nel caso specifico, la superficie commerciale è di mq 117,82.

Ne deriva che il valore di mercato del cespite pignorato è di **€ 88.365,00** come sotto determinato.

Stima del bene Locale artigianale foglio 75 particella 552 sub 55

$$Vm = mq 117,82 \times €/mq 750,00 = € 88.365,00$$

A tale valore va applicato un deprezzamento del 5% che tiene conto del tipo di vendita all'incanto e dell'assenza della garanzia per vizi ed un'ulteriore riduzione per le spese condominiali insolte pari ad € 2.724,00.

$$Vm = € 88.365,00 - 5\% = € 83.946,75$$

$$Vm = € 83.946,75 - € 2.724,00 = € 81.222,75$$

Ne deriva che il **valore commerciale dell'immobile è pari ad € 81.223,00** (Euro Ottantunomiladuecentoventitre/00) in cifra tonda, come di seguito determinato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Deprezzamento	Spese condominiali insolte	Valore di mercato	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale San Cataldo (CL) - Via Babbaurra n.51,53,55, piano terra	117,82 mq	€/mq 750,00	€ 88.365,00	5%	€ 2.724,00	€ 81.222,75	100,00%	€ 81.223,00
Valore di stima								€ 81.223,00

Procedura Esecutiva immobiliare n. 8/2022
R.G.Es.

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.

Da quanto appreso dall'amministratore del condominio cui è parte l'immobile pignorato, dott. Fabio Raimondi, l'esecutato alla data del 3.05.2022 ha una situazione debitoria di € 2.724,00 nei confronti del condominio come meglio specificato nel resoconto che si allega alla presente (cfr. Allegato n.16) e, ad oggi, non sono state deliberate spese straordinarie.

Ai sensi dell'art. 63 disp. Att. c.c. *“chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

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 caso in esame non ricorre la fattispecie sopra descritta.

Nel ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami la scrivente C.T.U. ritiene di aver evaso con la dovuta diligenza e meticolosità il mandato conferito e, pertanto, deposita la presente relazione che si compone di n. 33 pagine dattiloscritte e n. 16 allegati, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Caltanissetta a mezzo di deposito telematico, tanto in assolvimento dell'incarico ricevuto rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Caltanissetta, li 30.05.2022

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

33

CTU: Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro