



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 97/2024 R.G.



Procedimento esecutivo immobiliare promosso da:

doValue S.p.A. mandataria di

UniCredit S.p.a.

contro

.....



Giudice dell'Esecuzione: Dott. F. Lauricella



In data 07/07/2025 il sottoscritto arch. M. Chiara Di Natale - nominato CTU con provvedimento del 04/07/25 nell'esecuzione immobiliare n°97/2024 R.G. - prestava il giuramento di rito per via telematica per l'espletamento del seguente incarico, affidatogli dal G.E. Dott. F. Lauricella:



1. identificare i singoli beni pignorati con specificazione dei confini e dei dati catastali ed operarne la stima ai valori di mercato correnti nel luogo in cui essi si trovano, servendosi di valutazioni comparative di mercato e tenendo conto dello stato di conservazione e di ogni altra circostanza ritenuta utile;

2. operare una descrizione degli stessi, fornendo, a corredo, adeguata documentazione fotografica e planimetrica, specificando se vi sia conformità catastate tra situazione fattuale e situazione documentale, quantificando i costi per potere ricondurre la situazione fattuale a quella formale;



3. specificare: - lo stato attuale di possesso dei beni (eventuali occupazioni di fatto o basate su contratti, chiarendo se trattasi di contratti registrati anteriormente o posteriormente al pignoramento); - l'esistenza : - di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli sull'attitudine edificatoria

Maria Chiara Di Natale
Architetto



dei beni e di natura storico-artistica; - di vincoli condominiali cancellabili e non opponibili all'acquirente; - di eventuali debiti condominiali pregressi, di spese fisse di gestione o di manutenzione, di spese straordinarie già deliberate che rimarranno a carico dell'acquirente;

4. verificare la regolarità edilizia e urbanistica *del* bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità; acquisire, ove non in atti, il certificato di destinazione urbanistica dei singoli immobili (terreni) e quello di attestazione energetica APE solo in prossimità dell'aggiudicazione (per i fabbricati);

5. verificare se gli immobili, ove in tutto o in parte abusivi, siano sanabili, specificando modalità, tempi e costi della sanatoria nonché eventuali istanze di sanatoria già in corso e lo stato delle stesse nonché gli adempimenti ed i costi necessari per il loro completamento, ove possibile;

6. quantificare, nell'ipotesi di vendita di proprietà superficiaria immobili costruiti con edilizia agevolata ex l. 22/10/1971, n. 865 l'ammontare della somma necessaria per lo svincolo della stessa nonché l'ammontare della somma necessaria a convertire, successivamente, la proprietà superficiaria in proprietà piena ed esclusiva;

7. dedicare in apposito spazio finale della relazione da evidenziare sempre in diverso e maggiore carattere e denominato “ **CRITICITA'** ” se sussistano cause che ostino alla vendita;

- interloquire con riferimento all'udienza ex art. 569 cpc *sopra* fissata allo scopo di rendere i chiarimenti che gli siano stati sollecitati dalle parti, con specifica nota scritta;

- redigere relazione scritta nel termine di giorni 60 (non suscettibili di proroga se non per impossibilità obiettiva) dalla notifica del presente provvedimento, e provvedere, entro i 5 giorni successivi allo scadere di tale termine, a depositare, unitamente agli allegati anche fotografici, la medesima relazione, in forma telematica, in Cancelleria, nonché a notificarla, nel medesimo ultimo termine, al creditore precedente, ai creditori intervenuti, a mezzo pec, e solo se ciò non sia assolutamente possibile attraverso telefax; inoltre, innanzitutto, proceda a farne notifica per pec o attraverso posta tradizionale ordinaria al debitore esecutato (depositando la prova dell'avvenuta regolare notifica, in allegato a **specifica e separata nota dedicata alla “notifica dell'atto peritale**

a parte debitrice”, nota separata da trasmettere possibilmente anche anteriormente al deposito della relazione) con invito ai destinatari che possono fargli pervenire osservazioni scritte nei quindici giorni successivi, osservazioni alle quali dovrà rispondere per iscritto, nei successivi ulteriori quindici giorni, con ulteriore deposito telematico, prendendo specifiche e puntuali posizioni sui singoli punti rilevati come problematici dalle parti.



In data 17/07/25 alle ore 16:00 - come già concordato con il Custode nominato avv. L. Cordaro - il sottoscritto CTU ha dato inizio alle operazioni peritali accedendo all'immobile, verificandone le consistenze ed acquisendo la necessaria documentazione fotografica alla costante presenza del debitore e del suddetto Custode (*cf. all.1 – verbale di sopralluogo*).

RISPOSTA AI QUESITI

1 - 2. Descrizione, conformità, correttezza dell'identificazione catastale e stima dei beni

DESCRIZIONE. Il bene in oggetto è un appartamento sito al piano primo di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, con ingresso da una corte adibita a parcheggio, che si apre sulla via Malta, antistante il cosiddetto “villaggio UNRRA CASAS”, in zona centrale dell'abitato di Caltanissetta (CL), caratterizzata dalla presenza di fabbricati residenziali ed attività commerciali.



Complessivamente il fabbricato si trova in discrete condizioni di manutenzione, pur mostrando i segni del tempo.

Dal civico n.129, tramite scale o ascensore, si arriva all'ampio pianerottolo sul quale si apre la porta di ingresso all'appartamento, confinante a nord con la corte del fabbricato adiacente (part.1563), ad est con l'area di parcheggio antistante l'ingresso ed il vano scala, a sud con il vano scala ed altra unità immobiliare e ad ovest con la corte di pertinenza accessibile dalla via Due Fontane.

L'appartamento si apre su un ingresso che disimpegna le due zone dell'abitazione: sul lato sinistro la zona giorno distribuita da un corridoio ad "L" e composta da cucina abitabile, lavanderia e salone tutti con accesso ad un'ampia terrazza; sul lato destro la zona notte, composta da tre ampie camere ed un bagno – pure con vista ed accesso sulla terrazza -.

Internamente l'appartamento si trova in buone condizioni di manutenzione, nonostante le finiture ed i materiali datati: i rivestimenti in ceramica di bagni, cucina e pavimenti, infatti, seppur di buona fattura, risultano datati.

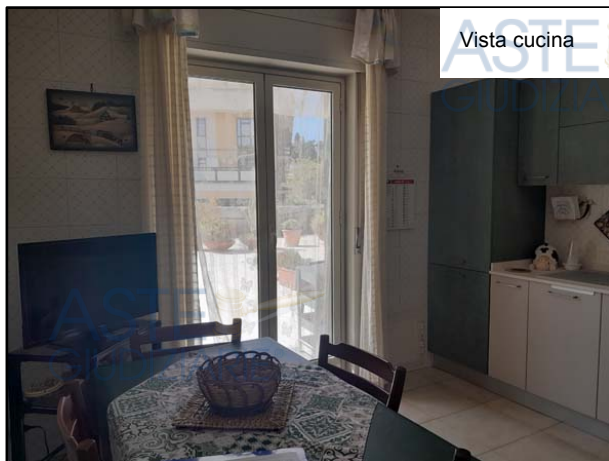
La pavimentazione del grande terrazzo, in piastrelle per esterni, risulta lesionata in diversi punti non garantendo perciò la buona tenuta all'acqua, che come riferito dal debitore si infiltra anche attraverso il lucernario (condominiale) che vi si trova al centro.

I serramenti esterni sono in p.v.c., quelli interni in legno tamburato laccato bianco.

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a mq 158,00, la sua altezza interna pari a ml 2,95.



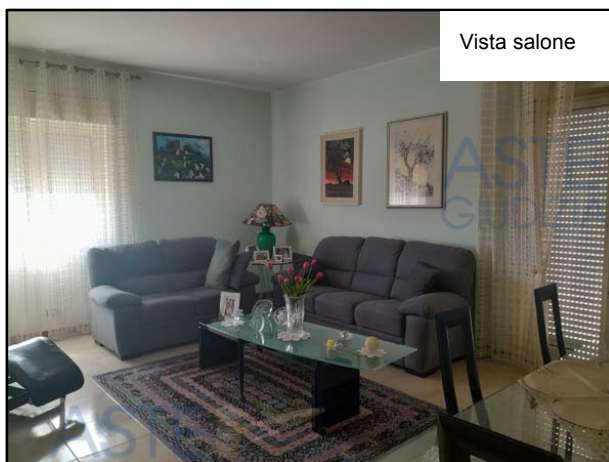
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Maria Chiara Di Natale
Architetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista terrazza

ASTE
GIUDIZIARIE®

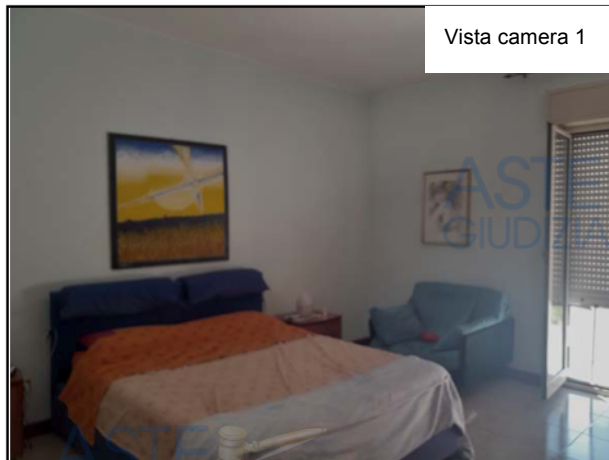
ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista corridoio verso zona notte

ASTE
GIUDIZIARIE®

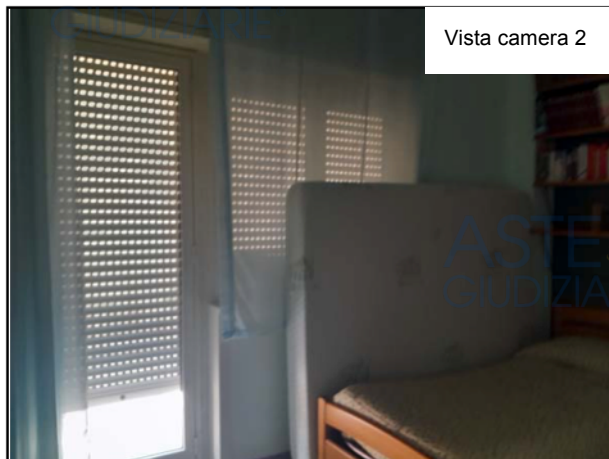
ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista camera 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista camera 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

Maria Chiara Di Natale
Architetto

ASTE
GIUDIZIARIE®



CONFORMITA'. La distribuzione interna risulta conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale rinvenuta in atti (*cf. all.2 – planimetria catastale*).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE. Effettuando le visure aggiornate del bene in oggetto, ho verificato la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento, accertando come i dati catastali ivi indicati identificassero inequivocabilmente il bene oggetto di esecuzione, così distinto al C.F. del comune di Caltanissetta:

- Fg.119, part.315, sub.17, z.c.1, cat A/2, classe 2, vani 7, rendita € 488,05;



(*cf. all.3 – visura catastale*).



STIMA DEL BENE. Poiché la stima dei beni si effettua sulla base di un criterio di tipo sintetico – comparativo, adottandone come parametro tecnico la superficie commerciale, di seguito si calcola la stessa, moltiplicando la superficie lorda dell'appartamento e delle sue pertinenze per dei coefficienti che tengono conto della destinazione d'uso delle eventuali diverse superfici.

Nel caso specifico si è assegnato un coefficiente pari a 0,10 alla superficie della terrazza scoperta, in ragione della sua dimensione (260,00 mq), come suggerito dalla letteratura in materia.

Le consistenze relative alla superficie commerciale del bene in oggetto sono state calcolate sulla base di un attento esame della documentazione acquisita; in particolare si è verificata la rispondenza delle superfici desumibili dalla planimetria catastale, effettuando in loco dei rilievi a campione.

Definizione consistenze

H	piano	destinazione	sup. lorda	coeff.	sup. comm.
2,95	1	Appartamento	mq 132,00	1,00	mq 132,00
	1	Terrazza	mq 260,00	0,10	mq 26,00
Totale			mq 392,00		mq 158,00

Superficie commerciale: mq 158,00.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici in esame, è stata condotta un'indagine di mercato ricercando i beni simili a quelli in oggetto, tenendo conto delle caratteristiche e della ubicazione degli stessi. Le fonti informative alle quali si è ricorsi sono la conoscenza diretta del mercato immobiliare nella zona in esame, e le informazioni assunte presso le agenzie immobiliari operanti in zona (*HL Immobiliare, Danesi Immobiliare, Volpe immobiliare*).

Accertato dunque come il mercato immobiliare del Comune di Caltanissetta stia vivendo una lieve ripresa, **il grado di commerciabilità del bene oggetto della presente analisi, considerate le caratteristiche intrinseche del fabbricato, le dimensioni e l'ubicazione, si considera buono.**

Ricerca dei valori di mercato di unità abitative in appartamento: fonti indirette

Per conoscere il valore medio al quale vengono compravenduti beni simili a quello oggetto di stima, applicando il metodo della comparazione, si sono presi in esame i prezzi di mercato di quattro appartamenti siti nel Comune di Caltanissetta, aventi medesime caratteristiche ed ubicati nella stessa zona.

I valori così ricavati si sono poi confrontati con quelli contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferiti ad immobili abitativi compravenduti nella medesima zona omogenea nel 2° semestre 2024.

Calcolo del valore corrente di mercato e del valore definitivo di stima

Attraverso l'esame dei prezzi di mercato accertati (abbattuti del 10% in quanto espressione della sola offerta) e la rispettiva superficie commerciale, considerati l'ubicazione e lo stato del fabbricato, si è ottenuta una quotazione media arrotondata pari a 850,00 €/mq, compatibile con quelle indicate dall'OMI per la zona in oggetto, variabili tra i 680,00 e gli 840,00 €/mq.

Tale valore si è poi modificato applicando dei coefficienti correttivi, cioè coefficienti di merito specifici che si applicano agli immobili residenziali e che fanno riferimento a una serie di caratteristiche oggettive – dell'appartamento in sé o del condominio - che rendono l'immobile più o meno appetibile.

In particolare, tali coefficienti riguardano il piano, lo stato manutentivo, la luminosità, l'esposizione, l'età e la presenza dell'impianto di riscaldamento.

Piano: -10% (immobile al primo piano, con ascensore).

Stato conservativo: 0% (immobile in buono stato, rivestimenti datati).

Luminosità: +10% (soleggiatura diretta presente per buona parte della giornata).

Esposizione e vista: +10% (esterna, panoramica).

Età: +0% (fabbricato di quasi 40 anni, in buono stato).

Riscaldamento: +5% (autonomo).

La quotazione media accertata in zona pari ad € 850,00/mq, dunque, si moltiplica per i suddetti coefficienti, ottenendo un valore arrotondato pari ad **€ 978,00/mq**.

Dopo aver calcolato la quotazione media al mq e dopo aver calcolato la superficie commerciale (superficie utile totale) come parametro di stima del valore di mercato, si è potuto determinare il valore commerciale: $978,00 \text{ € / mq} \times 158,00 \text{ mq} = \text{€ } 154.524,00$.

3. Stato di possesso del bene, formalità, vincoli o debiti pregressi, spese fisse di gestione

Il bene è in piena proprietà al debitore, che lo occupa stabilmente.

Sui beni in oggetto gravano la seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONE del 04/03/2024 - Registro Particolare 187 Registro Generale 2674
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTANISSETTA Repertorio 1244 del 30/11/2023
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

2. ISCRIZIONE del 07/05/2024 - Registro Particolare 381 Registro Generale 5235
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTANISSETTA Repertorio 112 del 16/04/2024
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. TRASCRIZIONE del 23/10/2024 - Registro Particolare 9932 Registro Generale 11715
Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI CALTANISSETTA Repertorio 1313/2024 del
30/09/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(cfr. all.4 –ispezione ipotecaria).

Si è rilevata l'inesistenza di vincoli artistici o storici.

Il debitore in sede di sopralluogo ha dichiarato e richiesto di mettere a verbale come non vi siano debiti pregressi, né vincoli di natura condominiale che limitino l'utilizzo degli immobili o spese straordinarie già deliberate, che potrebbero rimanere a carico dell'acquirente.

Le spese fisse di gestione ammontano a circa 40,00 €/mese, dunque a circa 480,00 €/anno.

4. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

Il fabbricato in cui è ubicato il bene in oggetto, è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n.21853 del 26/07/1978 e successiva Variante n.7456/14779 del 21/10/1985.

L'edificio è stato dichiarato abitabile in data 19/03/1986 (cfr. all.5 –titoli abilitativi).

L'immobile non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto lo stesso verrà



redatto in prossimità dell'aggiudicazione, come richiesto



5. Verifica eventuale sanabilità dei beni

Per i beni in oggetto si è accertata la regolarità urbanistica ed edilizia.



6. Quantificazione delle somme necessarie per eventuale svincolo della proprietà

L'immobile è in piena proprietà all'esecutato.



7. CRITICITA'

Non si rilevano problematiche particolari, ostantive alla vendita dei beni in oggetto.



In data 02/09/25 si invia ai rappresentanti di parte la presente relazione (di cui si deposita prova on nota a sé), invitando le stesse a far pervenire eventuali note ed osservazioni al sottoscritto entro 15 gg, come disposto dal G.E.



Caltanissetta, 02.09.25

Il CTU



arch. M. Chiara Di Natale



Maria Chiara Di Natale
Architetto

