

Relazione di Consulenza Tecnica
Tribunale Civile di Caltanissetta – Esecuzioni Immobiliari
Causa Civile R.G.E. 99/2023

TRA

OLYMPIA SPV S.R.L.
(Avv.to Antonio Contrino)

CONTRO

Custode dei Beni
Avv. Maria Vizzini

RELAZIONE C.T.U.

Caltanissetta Li, 28/12/2024

IL C.T.U

Ing. Emma Sebastiano Alberto



Sommario

Descrizione – individuazione degli immobili.....	Pag. 03
CRITICITA' - Evidenze accertate.....	Pag. 04
1. Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento con verifiche urbanistiche e catastali.....	Pag. 04
2. Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. e della correttezza degli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento.....	Pag. 05
3. Storia del dominio – provenienze.....	Pag. 05
4. Formalità, vincoli ed oneri gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento con distinzione tra quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli non opponibili all'acquirente.....	Pag. 06
4.1. Titoli di provenienza anteriori al ventennio che precedono la notifica di pignoramento.....	Pag. 07
5. Accertamento sul regime patrimoniale dell'esecutato.....	Pag. 08
6. Formazione dei lotti con indicazione delle quote oggetto di pignoramento.....	Pag. 08
7. Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento con verifiche catastali ed urbanistiche.....	Pag. 08
7.1 Descrizione da sopralluogo compresa la destinazione d'uso o urbanistica.....	Pag. 08
7.2. Accertamento sulla conformità dell'atto di pignoramento.....	Pag. 09
7.3 Verifica rispondenza tra titolo di provenienza documentazione catastale e stato dei luoghi.....	Pag. 10
7.4 Accertamenti sulla conformità urbanistica.....	Pag. 10
7.5 Accertamento sull'esistenza di vincoli artistici, storico condominiali, diritti demaniali, censo etc.....	Pag. 11
7.6 Accertamento sulla prestazione energetica degli immobili.....	Pag. 11
8. Accertamento dello stato di possesso degli immobili pignorati.....	Pag. 12
9. Stima degli immobili oggetto di pignoramento.....	Pag. 12
9.1 Metodo di stima e cenni sul mercato immobiliare di Mussomeli.....	Pag. 12
9.2 Ricerca dei Comparables di Stima -Fabbricati.....	Pag. 13
10. Valutazione dei beni oggetto di stima.....	Pag. 14
10.1 Lotto Unico.....	Pag. 14
10.2 Riepilogo dei valori di stima - Firma del mandato CTU esperto ex art.568 c.p.....	Pag. 15
11.Elenco degli Allegati	Pag. 16



Relazione di Consulenza Tecnica Tribunale Civile di Caltanissetta – Esecuzioni Immobiliari

TRA

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Creditore procedente

doValue S.P.A., quale mandataria di OLYMPIA SPV S.r.l.

(Avv. Antonio Contrino)

Causa Civile R.G.E. 99/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Premesso che:

- all'udienza del 21/11/2024 il sottoscritto Ing. Emma Sebastiano Alberto veniva nominato C.T.U. per la causa in epigrafe;
- in data 27/11/2024 il sottoscritto ha prestato giuramento di rito telematico ed ha inviato comunicazione alle parti fissando il sopralluogo per il 27/12/2024.
- in data 27/12/2024, hanno avuto inizio le operazioni peritali in riferimento alle proprietà indicate nell'atto di pignoramento:

a) appartamento sito in Serradifalco, via Papa Giovanni XXIII n.129, Edificio C, piano terzo, 6 vani catastali, individuato in NCEU al Foglio 23 part.637 sub 40;

b) magazzino di mq. 18 sito in Serradifalco, Via Papa Giovanni XXII n.129 piano terra, identificato in pianta al n.34, individuato in NCEU al Foglio 23 part 637 sub 34.

La comunicazione del sopralluogo è stata notificata agli esecutati in data 10/11/2024, mentre al creditore procedente ed al custode in data 4/11/2024 a mezzo PEC, come di evince dall'allegato 1 in cui si riporta il verbale di sopralluogo e le notifiche preliminari per lo svolgimento dello stesso.

- in data 28/12/2024 il CTU ha trasmesso a mezzo raccomandata a.r. "la bozza" della propria relazione di CTU agli esecutati ed in data 30/12/2024 al creditore procedente (**Allegato 8**), assegnando alle parti il termine di 15 giorni per far pervenire le eventuali note critiche alla bozza di perizia trasmessa.

Da quanto sopra premesso e desunto dai fascicoli di causa, il sottoscritto CTU ha redatto la sotto riportata perizia reperendo le informazioni necessarie e la documentazione a supporto presso gli enti preposti.

DESCRIZIONE/ INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

[artt. 173 bis disp. att. c.p.c. e 568 c.p.c.] Rif. Quesiti 2 e 5 - art.173 bis c.1 punto1

Il bene oggetto della presente stima è ricadente nel Comune di Serradifalco (CL) a circa 35 Km. dal capoluogo nisseno.

LOTTO UNICO:

La proprietà è costituita da:

- a) appartamento sito in Serradifalco, via Papa Giovanni XXIII n.129, Edificio C, piano terzo, 6 vani catastali, individuato in NCEU al Foglio 23 part.637 sub 40;**
- b) magazzino di mq. 18 sito in Serradifalco, Via Papa Giovanni XXII n.129 piano terra, identificato in pianta al n.34, individuato in NCEU al Foglio 23 part. 637 sub 34.**

Il tutto con accessori, accessioni, pertinenze, dipendenza parti comuni degli immobili, tutto compreso e nulla escluso.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Il compendio immobiliare di cui sotto di proprietà degli esecutati:

Si attesta, il compendio immobiliare, come meglio sopra individuato, l'esattezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione.

CRITICITÀ - Evidenze accertate:

Dalla documentazione estratta presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Serradifalco (CL) e l'Ufficio del Territorio di Caltanissetta, da un confronto con i luoghi si sono accertate piccole difformità della divisione interna dell'unità immobiliare, senza incremento di superficie residenziale.

I costi necessari per l'aggiornamento delle planimetrie, sia quella catastale che quella rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Serradifalco comprensivo di spese tecniche e oneri sono pari ad Euro 3.000,00

I costi sopra stimanti sono stati detratti dal valore del bene al fine di determinare il valore finale dello stesso.

1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON VERIFICHE URBANISTICHE E CATASTALI

Rif. Quesiti 15- 16

LOTTO UNICO:

Verifica Urbanistica

Da un'attenta analisi degli elaborati del P.R.G. di Serradifalco (CL), si attesta che la destinazione d'uso attuale del bene ricadente nel lotto sopra indicato non è in contrasto con le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente, essendo ammesse tra le altre destinazioni nella zonizzazione individuata la destinazione d'uso del fabbricato, si allega CDU - Certificato di Destinazione Urbanistica.

Verifica Catastale

Da un'attenta analisi della documentazione catastale, visure a planimetrie, si evidenzia la corretta identificazione dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e quelli relativi alla loro titolarità della predetti Signori:

Il compendio immobiliare di cui sotto è di proprietà di ciascuno degli esecutati nella quota del 50%:

- a) appartamento sito in Serradifalco, via Papa Giovanni XXIII n.129, Edificio C, piano terzo, 6 vani catastali, individuato in NCEU al **Foglio 23 part.637 sub 40;**
- b) magazzino di mq. 18 sito in Serradifalco, Via Papa Giovanni XXII n.129 piano terra, identificato in pianta al n.34, individuato in NCEU al **Foglio 23 part. 637 sub 34.**



2. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2 C.P.C. E DELLA CORRETTEZZA DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Rif. Quesiti 1,2 e 5 - art.173 bis c.2

LOTTO UNICO

È stata verificata l'esatta provenienza del bene unitamente alla continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento. Si attesta, inoltre, la completezza della documentazione secondo quanto espressamente previsto dall'ex art. 567 comma 2 del c.p.c. Si precisa, inoltre, che i dati catastali attuali e storici dell'unità immobiliare pignorata sono indicati nell'atto di Pignoramento Immobiliare. A supporto vengono allegati sia le planimetrie catastali che le visure dei beni in oggetto. **(Allegato 4)**

Localizzazione dei Beni	Destinazione Catastale	Fogli di mappa, planimetrie catastali e visure
Comune di Serradifalco prov. Caltanissetta	appartamento sito in Serradifalco, via Papa Giovanni XXIII n.129, Edificio C, piano terzo, 6 vani catastali, individuato in NCEU al Foglio 23 part.637 sub 40; magazzino di mq. 18 sito in Serradifalco, Via Papa Giovanni XXII n.129 piano terra, identificato in pianta al n.34, individuato in NCEU al Foglio 23 part 637 sub 34.	Allegato 4a Visure e Mappe catastali Allegato 4b Visure e Mappe catastali

3. STORIA DEL DOMINIO/PROVENIENZE

Rif. Quesito 3 – Esame della documentazione prodotta dal Creditore istante ex art. 567 comma 2 c.p.c.

PROVENIENZE VENTENNALI:

Per quanto riguarda l'unità immobiliare 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;

-non risultano eventuali atti successivi al pignoramento.

Si allega la relazione del Notaio

iscritto nel Distretto Notarile di Perugia **(Allegato**

5).

LOTTO UNICO

a) appartamento sito in Serradifalco, via Papa Giovanni XXIII n.129, Edificio C, piano terzo, 6 vani catastali, individuato in NCEU al **Foglio 23 part.637 sub 40;**

b) magazzino di mq. 18 sito in Serradifalco, Via Papa Giovanni XXII n.129 piano terra, identificato in pianta al n.34, individuato in NCEU al **Foglio 23 part. 637 sub 34.**

Il tutto con accessori, accessioni, pertinenze, dipendenza parti comuni degli immobili, tutto compreso e nulla escluso.



Il compendio immobiliare di cui sopra è pervenuto all'esecutato in comunione dei beni con la moglie da oltre un ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili, in forza dell'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia a rogito del Dott. Pecoraro Antonio, notaio in Canicatti, del 20/07/2001 rep.51044/14 (**Allegato 6a**); trascritto presso l'agenzia del territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Caltanissetta il 14/08/2001 al n. 7485 di formalità (**Allegato 6b**);

a Favore: per l'intera piena proprietà, in regime di comunione legale:
Contro: Cooperativa Edilizia Lisa a.r.l. con sede in Serradifalco CF 01105790859 per l'intera piena proprietà.

Formalità:

-Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del Tribunale di Caltanissetta del 18/12/2021 rep.7667/2021, trascritto il 09/10/2023 al n.9211 di formalità

a Favore:

Contro:

4. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON DISTINZIONE TRA QUELLI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Sulla base della certificazione notarile ex art.567 comma 2 c.p.c. - Rif. Quesito 4 – (art 173 bis c.1 punti 4 e 5)

Ipoteca Legale

n. 5060 del 12/09/2006 a **Favore:** MONTEPASCHI SE.RI.T. S.P.A con sede in Caltanissetta, (domicilio ipotecario eletto);

Contro: per Euro 35.581,08 di cui Euro 27.657,14 per capitale, derivante per concessione ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 Pubblico Ufficiale: Monte Paschi Serit SPA in data 04/06/2007 rep.23996/2007.

Ipoteca Volontaria in rinnovazione n.993 del 10/10/2016

a Favore: Banco di Sicilia SPA – Credito Fondiario con sede a Palermo, Domicilio Ipotecario eletto

Contro: Coop. Edil Lisa Soc. Coop. a.r.l. con sede in Serradifalco (CL), Cordaro Paolino nato a Serradifalco (CL) il 04/11/1956, Alaimo Felice nato il 15/04/1958, per Euro 1.189.916,70 di cui Euro 396.638,90 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo edilizio; come da atto notarile pubblico a rogito Merretta Vincenzo, notaio in Serradifalco (CL), in data 13/12/1996 rep.5516. Si rinnova ipoteca iscritta al 20/12/1996 al n.814 di formalità.

Ipoteca Volontaria in rinnovazione n.1001 del 10/10/2016

a Favore: Banco di Sicilia SPA – Credito Fondiario con sede a Palermo, Domicilio Ipotecario eletto.

Contro: Coop. Edil Lisa Soc. Coop. a.r.l. con sede in Serradifalco (CL), Cordaro Paolino nato a Serradifalco (CL) il 04/11/1956, Alaimo Felice nato il 15/04/1958, per Euro 22.231.093,38 di cui Euro 743.697,94 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo edilizio; come da atto notarile pubblico a rogito Merretta Vincenzo, notaio in Serradifalco (CL), in data 29/11/1996 rep.5573. Si rinnova ipoteca iscritta l'11/12/1996 al n.793 di formalità.

Ipoteca Volontaria in rinnovazione n.787 del 11/09/2019

a Favore: Banco di Sicilia SPA – Credito Fondiario con sede a Palermo, Domicilio Ipotecario eletto.

Contro: Coop. Edil Lisa Soc. Coop. a.r.l. con sede in Serradifalco (CL), Cordaro Paolino nato a Serradifalco (CL) il 04/11/1956, Alaimo Felice nato il 15/04/1958, per Euro 644.538,21 di cui Euro 322.269,10 per capitale, derivate da concessione a garanzia di mutuo edilizio, come da atto notarile pubblico a rogito



Mazzara Gaspare, Notaio in Mussomeli, in data 23/09/1999 rep.8361. Si rinnova ipoteca iscritta il 28/09/1999 al n.1063 di formalità.

a Favore: Oympia SPV s.r.l. con sede in Conegliano (domicilio ipotecario eletto: Avv. Antonio Contrino Via Mazzini 205 Agrigento

Contro:

, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario

Caltanissetta, in data 02/12/2023 rep. 1392

trascritto a Caltanissetta in data 10 gennaio 2024 ai n.ri 367/326, si precisa che la trascrizione viene effettuata da Do Value SPA mandataria di Olympia SVP Srl (cfr-atti depositati telematicamente dal creditore precedente).

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli **oneri di cancellazione** a carico della procedura ammontano ad euro 262,00 per il pignoramento ed euro 35,00 per l'ipoteca volontaria.

Si allega il titolo di provenienza **anteriore** al ventennio che precede la notifica di pignoramento.

4.1 TITOLI DI PROVENIENZA ANTERIORI AL VENTENNIO CHE PRECEDONO LA NOTIFICA DI PIGNORAMENTO [Allegati 5 e 6]

Lotti – Beni	Atti di provenienza Allegati
Riferimento alla Relazione del Notaio iscritto nel Distretto Notarile di Perugia (PG) - Allegato 5	
LOTTO UNICO a) appartamento sito in Serradifalco, via Papa Giovanni XXIII n.129, Edificio C, piano terzo, 6 vani catastali, individuato in NCEU al Foglio 23 part.637 sub 40 ; b) magazzino di mq. 18 sito in Serradifalco, Via Papa Giovanni XXII n.129 piano terra, identificato in pianta al n.34, individuato in NCEU al Foglio 23 part. 637 sub 34 . <i>Il compendio immobiliare di cui sopra è pervenuto agli esecutati per pari diritti del 50% ciascuno in piena proprietà: a seguito di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia a rogito del Dott. Pecoraro Antonio, notaio in Canicatti, del 20/07/2001 rep.51044/14 Notaio: Dott. Pecoraro Antonio notaio in Canicatti (AG) (Allegato 6a);</i> trascritto presso l'agenzia del territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Caltanissetta il 14/08/2001 al n. 7485 di formalità (Allegato 6b) Si allega inoltre la relazione Ipocatastale redatta dal Notaio	(Allegato 6a - 6b)

5. ACCERTAMENTO SUL REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO/ VISURA CAMERALE SOCIETÀ ESECUTATA

La composizione familiare, lo stato civile con l'annotazione a margine dell'atto di matrimonio a seguito del provvedimento del Tribunale di Caltanissetta, tutte le informazioni sotto riportate sono state desunte dai certificati allegati e rilasciati dall'Ufficio Anagrafe di Serradifalco (CL), città di residenza dell'esecutata (**Allegato 7**).



I coniugi hanno contratto matrimonio in data 03/08/1991

ANNOTAZIONE (I coniugi risultano in regime di comunione dei beni)

Successivamente risulta l'**annotazione di omologa di separazione** di cui all'atto di matrimonio circoscritto con provvedimento del Tribunale di Caltanissetta sez. Civile n. cron. 7667/2021 R.G. 1360/2021 in data 18/12/2021

6. FORMAZIONE DEI LOTTI CON INDICAZIONE DELLE QUOTE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Rif. Quesiti 15- 16

LOTTO UNICO

- a) appartamento sito in Serradifalco, via Papa Giovanni XXIII n.129, Edificio C, piano terzo, 6 vani catastali, individuato in NCEU al **Foglio 23 part. 637 sub 40**;
- b) magazzino di mq. 18 sito in Serradifalco, Via Papa Giovanni XXII n.129 piano terra, identificato in pianta al n.34, individuato in NCEU al **Foglio 23 part. 637 sub 34**.

Il tutto con accessori, accessioni, pertinenze, dipendenza parti comuni degli immobili, tutto compreso e nulla escluso.

Il bene non è divisibile in natura esso risulta pignorato nella quota di 1/1 agli esecutati in piena Proprietà.

Vedi nota atto di pignoramento notificato (Allegato 09).

7. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON VERIFICHE CATASTALI ED URBANISTICHE

Rif. Quesiti 15- 16

7.1 Descrizione da sopralluogo compresa la destinazione d'uso o urbanistica
[Rif. Quesiti 7 e 13 – art. 173 bis c.1 punto 2]

LOTTO UNICO

- a) appartamento sito in Serradifalco, via Papa Giovanni XXIII n.129, Edificio C, piano terzo, 6 vani catastali, individuato in NCEU al **Foglio 23 part. 637 sub 40**;
- b) magazzino di mq. 18 sito in Serradifalco, Via Papa Giovanni XXII n.129 piano terra, identificato in pianta al n.34, individuato in NCEU al **Foglio 23 part. 637 sub 34**.

Il tutto con accessori, accessioni, pertinenze, dipendenza parti comuni degli immobili, tutto compreso e nulla escluso.

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel territorio del Comune di Serradifalco (CL) in via Giovanni XXIII al n.129 "corpo c", non distante dal centro storico cittadino.

Conformemente alla destinazione urbanistica, il bene in oggetto è costituito da un appartamento ed un magazzino.

L'edificio in cui ricade l'unità immobiliare si sviluppa quattro piani fuori terra, al piano terra si trovano i magazzini ed ai piani superiori le abitazioni, risulta facente parte di un complesso immobiliare più ampio composto da quattro corpi di fabbrica

L'appartamento **È ABITATO** dall'esecutato, raggiungibile a mezzo di una scala interna condominiale al piano terzo, dotata di ascensore, l'intero fabbricato è l'appartamento sono in buono stato di manutenzione con buone rifiniture interne (**Allegato 2**).

Il corpo di fabbrica in cui ricade l'appartamento è denominato con il corpo "C".



La struttura portante è in cemento armato, i solai in laterizio e travetti prefabbricati, la copertura del fabbricato è a due falde inclinate, il prospetto esterno intonacato tipo livigni.

L'unità immobiliare presenta un ingresso ampio salone, cucina, due camere, bagno e ripostiglio.

L'impianto elettrico realizzato è del tipo sottotraccia. Dalle ricerche effettuate all'U.T.C. di Serradifalco (CL) non è stato possibile desumere che detto impianto sia munito del certificato di corretta installazione ai sensi della normativa oggi D.M. n.37 del 22 gennaio 2008 (ex L. 46/90). L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a gas mentano localizzata nel balcone.

Il fabbricato è inserito in un'area della città con edilizia convenzionata, servita di tutte le attrezzature di quartiere ed è individuato con la lettera "C".

Il fabbricato, come si rileva dalla planimetria catastale è stato ultimato nell'anno 2000. **(Allegato 2 – Report fotografico).**

Dal punto di vista urbanistico NON è possibile attestare la conformità Urbanistica, si evidenziano piccole difformità delle tramezzature interne dell'unità immobiliare rispetto a quanto autorizzato con concessione edilizia originaria.

Dal punto di vista catastale NON è possibile attestare la conformità e Catastale, si evidenziano piccole difformità delle tramezzature interne rispetto a quanto risulta dalla planimetria catastale in atti.

CONSISTENZE - LOTTO UNICO

Da quanto desunto dalle visure catastali:

- l'unità immobiliare sviluppa una superficie di mq. 112,00 escluse le scoperte per una superficie ragguagliata pari a 119 mq.;
- Il magazzino sviluppa una superficie totale di 23,00 mq.

DATI CATASTALI:

- a) appartamento sito in Serradifalco, via Papa Giovanni XXIII n.129, Edificio C, piano terzo, 6 vani catastali, individuato in NCEU al **Foglio 23 part. 637 sub 40**;
- b) magazzino di mq. 18 sito in Serradifalco, Via Papa Giovanni XXII n.129 piano terra, identificato in pianta al n.34, individuato in NCEU al **Foglio 23 part. 637 sub 34**.

7.2 Accertamento sulla conformità dell'atto di pignoramento

[Rif. Quesiti 8]

Per il **LOTTO UNICO** individuato ed i **Beni ricadenti in essi**, si attesta che i dati rilevati in fase di analisi documentale, sia quelli in mio possesso che quelli reperiti presso gli enti pubblici, sono conformi a quelli evidenziati nell'atto di pignoramento.

7.3 Verifica rispondenza tra titolo di provenienza/doc. catastale/ stato dei luoghi

[Rif. Quesiti 9,10, 11 e 12]

LOTTO UNICO

- a) appartamento sito in Serradifalco, via Papa Giovanni XXIII n.129, Edificio C, piano terzo, 6 vani catastali, individuato in NCEU al **Foglio 23 part. 637 sub 40**;
- b) magazzino di mq. 18 sito in Serradifalco, Via Papa Giovanni XXII n.129 piano terra, identificato in pianta al n.34, individuato in NCEU al **Foglio 23 part. 637 sub 34**.

Oltre alla verifica di corrispondenza documentale fatta al paragrafo precedente, si è provveduto a verificare la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuti nel titolo di provenienza quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale. **Nessuna difformità riguardante gli atti di provenienza e la documentazione catastale è stata rilevata.**

L'identificativo catastale non include nessuna delle porzioni comuni condominiali o proprietà contigue all'unità immobiliare fuse sul piano fisico con quello oggetto del pignoramento.

Il compendio immobiliare costituito da come meglio sopra evidenziato è pervenuto per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia a rogito del Dott. Pecoraro Antonio, notaio in Canicatti, del 20/07/2001 rep.51044/14; trascritto presso l'agenzia del territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Caltanissetta il 14/08/2001 al n. 7485 dalla Cooperativa Edilizia Lisa a.r.l. con sede in Serradifalco CF 01105790859.

Il compendio immobiliare, costituito da come meglio sopra evidenziato, è pervenuto agli esecutari (ciascuno nella quota del 50%):

7.4 Accertamenti sulla conformità urbanistica/destinazione urbanistica [Rif. Quesito 14 – art 173 bis c.1 punto 6 e 7]

LOTTO UNICO

- a) appartamento sito in Serradifalco, via Papa Giovanni XXIII n.129, Edificio C, piano terzo, 6 vani catastali, individuato in NCEU al **Foglio 23 part. 637 sub 40**;
- b) magazzino di mq. 18 sito in Serradifalco, Via Papa Giovanni XXII n.129 piano terra, identificato in pianta al n.34, individuato in NCEU al **Foglio 23 part. 637 sub 34**.

Da un'analisi della zonizzazione del PRG i beni oggetto di stima ricadono in **"Zona B 4" edilizia residenziale pubblica in corso di completamento**, di cui all'art. 21 delle NTA Norme Tecniche di attuazione.

Le norme d'attuazione rispecchiano i contenuti della normativa urbanistica vigente in ambito nazionale e regionale. **(Allegato 12)**.

L'area risulta in parte vincolata (vincolo idrogeologico, e geologico) come meglio evidenziato nell'allegato di riferimento.

Si allega la convenzione urbanistica stipulata dal Comune di Serradifalco **(Allegato 10)**

L'unità immobiliare ed il magazzino che compongono il lotto unico sono conformi all'attuale destinazione urbanistica. Si rilevano invece delle difformità nell'architettonico che vanno ri-autorizzate (vedi sezione "criticità – evidenze accertate").

Atti autorizzativi del Fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare

In base alla documentazione disponibile presso l'ufficio tecnico del Comune di Serradifalco (CL), si evince che i corpi di fabbrica che compongono l'ampio complesso immobiliare costituito da quattro corpi di fabbrica "A" – "B" – "C" – "D" sono stato realizzati in virtù dei seguenti atti autorizzativi.

- Concessione Edilizia n.5371 prot. 32/99 dell'8.09.1999 rilasciata alla cooperativa "LISA" con sede in Serradifalco via Chiarelli 41 per la costruzione di 24 alloggi per edilizia agevolata autorizzati con

precedente concessione edilizia n3714 del 02/02/1995, lavori di completamento ai sensi dell'art. 4 della legge 28.01.1977 n.10;

- Certificato di conformità di costruzione secondo il progetto approvato prot.8229 del 13.11.2000;
- Certificato di abitabilità rilasciato il 28.11.2009 prot.7775 per tutti i corpi di fabbrica.

Nessun atto successivo è stato riscontrato negli archivi comunali dal quale si sono desunte a seguito di sopralluogo le i parametri dimensionali dei beni che compongono il "lotto unico"

Si evidenzia che l'unità immobiliare dell'esecutato ricade nel corpo di fabbrica "C".

Si allegano gli atti autorizzativi completi di planimetrie allegate alla concessione edilizia (**Allegato 11**).

7.5 Accertamenti sull'esistenza di vincoli artistici, storici condominiali, diritti demaniali, censo, etc. [Rif. Quesito 19 – art 173 bis c.1 punto 8]

LOTTO UNICO

Dalle indagini condotte dal punto di vista urbanistico si evidenzia:

I beni in oggetto ricadenti in Zona "B4" *Aree di edilizia residenziale in corso di completamento*, del piano regolatore del Comune di Serradifalco, sono sottoposti a:

vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n.3267 del 30 dicembre 1923 e con il Regio Decreto n.1126 del 16 maggio 1926.

In parte tale area è sottoposta a vincolo di Aree interessate da crolli o frane.

In parte tale area è sottoposta ad Area a pericolosità molto elevata (P3-P5) Piano di assetto Idrogeologico PAI.

La Zona "B4" *Aree di edilizia residenziale in corso di completamento* risulta normata dall'art. 21 delle NTA – Norme Tecniche di Attuazione.

Si rimanda per eventuali approfondimenti al CDU - Certificato di Destinazione Urbanistica (**Allegato 12**).

7.6 Accertamenti sulla prestazione energetica degli immobili APE [Rif. Quesito 20]

LOTTO UNICO

Fabbricato ad uso residenziale

Dalla documentazione esaminata il certificato energetico dell'immobile/APE risulta assente.

Il CTU Ing. EMMA Sebastiano Alberto, nella qualità di certificatore iscritto negli albi della Regione Siciliana e sul portale APE SICILIA al nr. 5833, ha redatto il certificato (**Allegato 3**).

La nuova piattaforma APE-SICILIA ha censito il Certificato con l'identificativo **20241230-085018-18473**

Il fabbricato al cui interno sono localizzati gli uffici risulta essere nella **Classe energetica "G" con Epgl, nren 539,16 Kwk/m² anno.**

8. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

[Rif. Quesiti 17- 18 e 23 - art. 173 bis c.1 punto 3]

Non sono stati riscontrati contratti in essere di locazione in riferimento ai beni pignorati oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Si allega attestazione dell'agenzia delle entrate Territorialmente competente. (**Allegato 13**)



Non si riscontrano atti di locazione in essere per i soggetti di seguito in elenco (familiari dell'esecutato):



9. STIMA DELL' IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

[Rif. Quesito 21 - Stima del lotto e della quota oggetto di pignoramento]

9.1 Metodo di stima e cenni sul mercato immobiliare di Delia.

La stima che segue viene effettuata con il metodo comparativo e reddituale, mediando i risultati ottenuti dall'applicazione dei due metodi.

I valori unitari attribuiti considerano la vendita della proprietà immobiliare nel presupposto che essa sia libera e disponibile.

Nell'adottare il Metodo Comparativo (o del Mercato), mi sono basato sulla comparazione con proprietà che sono state vendute od offerte di recente sul libero mercato immobiliare e che, possibilmente, presentavano le medesime caratteristiche del bene oggetto di stima. Ovviamente non è possibile riscontrare delle esperienze di mercato da utilizzare senza alcun adattamento al bene in oggetto. Quindi i valori ottenuti sono stati successivamente modificati per tener conto di parametri quali: l'età, l'usura, lo stato di manutenzione e l'ubicazione dell'unità immobiliare in rapporto all'esperienze di mercato recepite.

Inoltre, nello stabilire i valori unitari finali, ho considerato altri fattori che potevano influire sui valori stessi ed in modo particolare: l'ubicazione, la distribuzione delle superfici, la consistenza edilizia, il tipo di costruzione, la prevedibile durata e le caratteristiche particolari nella sua attuale destinazione.

Nella valutazione in base al **Metodo del Mercato** ho considerato la vendita della proprietà prendendo in esame le superfici commerciali. I valori di riferimento da me utilizzati sono quelli dichiarati negli Atti di vendita Notarile o ricavati da informazioni assunte presso le agenzie immobiliari, ed stato ricavato il valore espresso di **Euro/mq. 460,00** per la destinazione "residenziale" e di **Euro/mq. 220,00** per la destinazione magazzino.

Nella determinazione del Valore di Mercato attuale dell'immobile con il Metodo del Reddito ho considerato:



-reddito lordo annuo derivante dalla locazione della proprietà immobiliare pari a **25,00 euro mq annuo**;

-tasso di capitalizzazione **4,50 %**

Il reddito lordo ottenuto è stato capitalizzato ad un tasso del 4,50%, ritenuto sufficientemente remunerativo vista la tipologia residenziale. In relazione a quanto sopra menzionato il “Valore di Mercato” definitivo si è sviluppato come sotto riportato.

Cenni sul mercato immobiliare di Serradifalco (CL):

In termini di compravendita si percepisce una certa tendenza alla stabilizzazione dopo che il mercato ha subito un significativo ridimensionamento. Le aree periferiche risultano scarsamente dinamiche, sul fronte dei prezzi il primo semestre di quest'anno ha fatto registrare una flessione del 5,3%, mentre su base annua la flessione è risultata del 5,8%.

Per quanto riguarda il comparto residenziale nel contesto in cui ricade il bene in oggetto, i valori sono compresi tra **Euro/mq. 500,00 – 460,00 per la vendita ed Euro/mq. anno 28,00 – 25,00 per la locazione.**

9.2 Ricerca dei Comparables di stima (Residenziale)

Lotto unico

La ricerca è stata effettuata anche sul portale dell’Agenzia delle Entrate banca OMI:

Ai fini valutativi si sono effettuati naturalmente dei successivi aggiustamenti e parametrizzazioni ai fini della ricerca del più probabile valore di mercato.

Si riporta di seguito quanto rilevato dal portale dell’Agenzia delle Entrate sezione OMI, in riferimento ai valori di vendita e locazione.

Città **Serradifalco- (CL)**

Fascia/zona: **D**

Codice di zona: **Zone Residenziale VIA PAPA GIOVANNI XXIII (I° semestre 2024)**

Destinazioni d'uso	Valore Mercato [€/mq]		Valori Locazione (€/mq.x Mese)	
	Min.	Max.	Min.	Max.
Abitazioni Civili	460	690	24	36

Valori OMI: Osservatorio Immobiliare

La ricerca è stata perimetrata nelle immediate vicinanze e nel raggio di circa 900 m in cui ricade il bene oggetto di stima, il valore a cui si assesta il mercato della zona, che fa registrare un bassissimo volume di transazioni ed è compreso tra i **480 Euro/mq** ed i **460 euro/mq** per la vendita, valore che corrisponde a quello di riferimento (media di mercato) per residenze in buono stato di manutenzione nella zona in cui ricade l’unità abitativa.

Il valore sopra ricavato è stato adattato all’unità immobiliare oggetto di stima, alle sue qualità intrinseche ed estrinseche ed al suo stato di conservazione, adattato ai valori di abitazioni unifamiliari sul mercato costituite da fabbricati con superfici abitative con caratteri distributivi simili.



10. Valutazione dei beni oggetto di Stima

10.1 Determinazione del valore di mercato dei beni che compongono il lotto

Dai dati sopra ricercati con il **Metodo del Mercato** ho considerato la vendita della proprietà prendendo in esame le superfici commerciali. Il valore di riferimento da me utilizzato è:

- **Euro/mq. 480,00** per la destinazione residenziale ed **Euro/mq. 240,00** per la destinazione magazzino.

Dai dati sopra ricercati con il **Metodo del Reddittuale** ho considerato il reddito lordo annuo derivante dalla locazione della proprietà immobiliare pari a **25,00 euro mq annuo** mentre per il magazzino il valore utilizzato è stato abbattuto del 50%.

Il tasso di capitalizzazione pari al **4,50 %**

In relazione a quanto sopra menzionato il “Valore di Mercato” definitivo si è sviluppato come sotto riportato.

VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE COMPOSTA DA APPARTAMENTO E MAGAZZINO- METODO DI MERCATO

Destinazione	Superficie commerciale [mq.]	Valore Unitario [Euro/mq.]	Valore Finale [Euro]
Residenziale	119,00 mq.	480,00	57.120,00
Magazzino	23,00 mq.	240,00	5.520,00
Valore Fabbricato			62.640,00

VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE COMPOSTA DA APPARTAMENTO E MAGAZZINO - METODO REDDITUALE

Destinazione	Superficie commerciale [mq.]	Canone di mercato unitario [Euro/mq. anno]	Valore Finale [Euro]
Residenziale	119,00 mq.	25,00	2.975,00
Magazzino	23,00 mq.	12,50	156,00
Totale			3.131,00
Tasso di capitalizzazione			4,50%
Valore Fabbricato			69.577,72

Dalla media dei due metodi di stima si ricava il più **probabile valore di mercato del lotto unico**,

- appartamento sito in Serradifalco, via Papa Giovanni XXIII n.129, Edificio C, piano terzo, 6 vani catastali, individuato in NCEU al **Foglio 23 part.637 sub 40**;
- magazzino di mq. 18 sito in Serradifalco, Via Papa Giovanni XXII n.129 piano terra, identificato in pianta al n.34, individuato in NCEU al **Foglio 23 part. 637 sub 34**.

che risulta essere pari a:

$(\text{Euro } 62.640,00 + 69.577,72) / 2 = \text{Totale Euro } 66.000,00 \text{ in c.t.}$

A tale importo devono essere decurtate la spese per oneri di aggiornamento delle planimetrie catastali ed architettonico comprensivo di oneri professionali per un importo di Euro 3.000,00.

**PERTANTO, IL VALORE IMMOBILIARE DEL LOTTO UNICO RISULTA ESSERE PARI AD
Euro 63.000,00 - Sessantatremila/00
(Euro 66.000,00 – Euro 3.000,00)**



10.2 Riepilogo dei valori di stima

Lotto Unico	Valore complessivo Euro 63.00,00 (SESSATREMILA/00)
	Valore della quota pignorata 1/2 Euro 31.500,00 (TRENTUNOMILACINQUECENTO/00)
	Valore della quota pignorata ½ Euro 31.500,00 (TRENTUNOMILACINQUECENTO/00)
a) appartamento sito in Serradifalco, via Papa Giovanni XXIII n.129, Edificio C, piano terzo, 6 vani catastali, individuato in NCEU al Foglio 23 part.637 sub 40; b) magazzino di mq. 18 sito in Serradifalco, Via Papa Giovanni XXII n.129 piano terra, identificato in pianta al n.34, individuato in NCEU al Foglio part 637 sub 34.	

Valore complessivo Euro 63.000,00 (SESSANTATREMILA/00)

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

Caltanissetta lì 28/12/2024

L' Esperto ex art.568 c.p.c.
Ing. EMMA Sebastiano Alberto





11. Allegati



Verbale di Sopralluogo CTU e Notifica di sopralluogo	Allegato 1
Report Fotografico	Allegato 2
Prestazione energetica degli immobili APE	Allegato 3
Visure Catastali - Planimetria catastali a) appartamento b) magazzino	Allegato 4a – 4b
Certificazione Notarile Ventennale	Allegato 5
a) atto di proprietà antecedente al Ventennio b) nota di trascrizione	Allegato 6° - 6b
Atto di Matrimonio e di residenza storico stato di famiglia	Allegato 7
Trasmissione della CTU in Bozza alle parti ed all'esecutato	Allegato 8
Atto di Pignoramento notificato	Allegato 9
Convenzione Urbanistica stipulata	Allegato 10
Atti autorizzativi Fabbricato	Allegato 11
CDU – Certificato di Destinazione Urbanistica	Allegato 12
Contratti di Locazione in essere	Allegato 13

