

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA



Procedura Esecutiva Immobiliare n°38/2017

promossa da



BANCO BPM S.p.A.

contro

omissis



→ 1. Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio FINALE ←
con lotti di vendita in riferimento alle indicazioni dell'udienza del 27-06-2018

2. Documentazione Fotografica



Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. CLAUDIO MATRAXIA



via N. Colajanni n°224/F Caltanissetta, tel. 0934-29677, 392-2947300



PREMESSA

A seguito di ordinanza di V.S. del 08-09-2017, il sottoscritto **Dott. Ing. Claudio Matraxia** veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa di cui in epigrafe, prendeva conoscenza del mandato ed era invitato a prestare giuramento di rito all'udienza del 19-09-2017.

All'udienza del 19-09-2017 il sottoscritto prestava il giuramento di rito, potendo altresì, nei giorni successivi, scaricare la documentazione dal fascicolo telematico depositato dall'Avvocato Laura ARGENTO.

Il detto mandato conferiva l'incarico dedotto dal verbale ricevuto, i cui punti vengono di seguito riportati in toto e singolarmente nelle successive deduzioni del sottoscritto:

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 di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i



manufatti subastati;

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

5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

6) consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite



contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo occorrente;

10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

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

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

14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di



agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso;

15) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

16) dica, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

17) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità



di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

18) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

19) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censo, livello o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

20) provveda ad acquisire ovvero a redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso ed a compiere tutte le attività ad esso collegate;

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; 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;

24) invii, a mezzo di posta ordinaria, telefax o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima



della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

25) depositi il suo elaborato peritale almeno sette giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per il giorno 31 gennaio 2018 per l'emissione dell'ordinanza di vendita;

26) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;

27. predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

28. alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

alleghi alla relazione

- a. la planimetria del bene,
- b. la visura catastale attuale,

- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- e. attestato di prestazione energetica (APE), ove previsto dalla normativa vigente;
- f. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

ANALISI DELLE NOTE SCRITTE ACQUISITE IN UDIENZA

Dopo aver analizzato i documenti contenuti nel fascicolo dell'Avvocato Argento, il sottoscritto C.T.U. individuava gli immobili da stimare e dalle ricerche catastali si ricavano i seguenti dati:

Immobile n°1

Abitazione sita in Caltanissetta, via G. Mulè n°29 Piano Seminterrato, in catasto censita al Comune di Caltanissetta, Contrada Sant'Elia, Piano S1, Foglio 113 Particella 174 sub 1, Categoria A/7, Classe 1, Vani 6 con Superficie Catastale Totale di 138 m² e Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte di 138 m², Rendita € 340,86 (vedere visura storica di cui all'allegato **V1). L'immobile è intestato a:**

omissis

Il fabbricato che lo contiene insiste sulla corte catastale censita al **Foglio n°113 Particella n°174**, Ente Urbano, Superficie Catastale 1390 m² (vedere visura storica di cui all'allegato **T5**) che costituisce la corte catastale Bene Comune Non Censibile individuata al Foglio 113 Particella 174 sub 5 (vedere visura storica di cui all'allegato **V5** e l'elenco subalterni di cui all'allegato **S**).

Immobile n°2

Abitazione sita in Caltanissetta, via G. Mulè n°29 Piano Terra, in catasto censita al Comune di Caltanissetta, Contrada Fontanelle, Piano T, Foglio

113 Particella 174 sub 2, Categoria A/7, Classe 1, Vani 11 con Superficie Catastale Totale di 234 m² e Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte di 218 m², Rendita € 624,91 (vedere visura storica di cui all'allegato **V2**). L'immobile è intestato a:

omissis

Il fabbricato che lo contiene insiste sulla corte catastale censita al **Foglio n°113 Particella n°174**, Ente Urbano, Superficie Catastale 1390 m² (vedere visura storica di cui all'allegato **T5**) che costituisce la corte catastale Bene Comune Non Censibile individuata al Foglio 113 Particella 174 sub 5 (vedere visura storica di cui all'allegato **V5** e l'elenco subalterni di cui all'allegato **S**) con diritto alla scala Bene Comune Non Censibile individuata al Foglio 113 Particella 174 sub 6 (vedere visura storica di cui all'allegato **V6** e l'elenco subalterni di cui all'allegato **S**).

Immobile n°3

Abitazione sita in Caltanissetta, via G. Mulè n°29 Piano 1°, in catasto censita al Comune di Caltanissetta, Contrada Fontanelle, Piano 1, Foglio 113 Particella 174 sub 3, Categoria A/7, Classe 1, Vani 10 con Superficie Catastale Totale di 233 m² e Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte di 217 m², Rendita € 568,10 (vedere visura storica di cui all'allegato **V3**). L'immobile è intestato a:

omissis

Il fabbricato che lo contiene insiste sulla corte catastale censita al **Foglio n°113 Particella n°174**, Ente Urbano, Superficie Catastale 1390 m² (vedere visura storica di cui all'allegato **T5**) che costituisce la corte catastale Bene Comune Non Censibile individuata al Foglio 113 Particella 174 sub 5 (vedere visura storica di cui all'allegato **V5** e l'elenco subalterni di cui all'allegato **S**) con diritto alla scala Bene Comune Non Censibile individuata al Foglio 113 Particella 174 sub 6 (vedere visura storica di cui all'allegato **V6** e l'elenco subalterni di cui all'allegato **S**).



Immobile n°4

Abitazione sita in Caltanissetta, via G. Mulè n°29 Piano 2°, in catasto censita al Comune di Caltanissetta, Contrada Sant'Elia snc, Piano 2, Foglio 113 Particella 174 sub 4, Categoria A/7, Classe 1, Vani 8,5 con Superficie Catastale Totale di 217 m² e Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte di 206 m², Rendita € 482,89 (vedere visura storica di cui all'allegato **V4**). L'immobile è intestato a:

omissis

Il fabbricato che lo contiene insiste sulla corte catastale censita al **Foglio n°113 Particella n°174**, Ente Urbano, Superficie Catastale 1390 m² (vedere visura storica di cui all'allegato **T5**) che costituisce la corte catastale Bene Comune Non Censibile individuata al Foglio 113 Particella 174 sub 5 (vedere visura storica di cui all'allegato **V5** e l'elenco subalterni di cui all'allegato **S**) con diritto alla scala Bene Comune Non Censibile individuata al Foglio 113 Particella 174 sub 6 (vedere visura storica di cui all'allegato **V6** e l'elenco subalterni di cui all'allegato **S**).

Di conseguenza il sottoscritto stabiliva di procedere al sopralluogo degli immobili suddetti per i necessari controlli, al fine di una corretta valutazione degli stessi.

SOPRALLUOGHI EFFETTUATI E VERBALI REDATTI

Al fine di poter effettuare il sopralluogo negli immobili da stimare, il sottoscritto C.T.U. comunicava, tramite lettera raccomandata a.r., il giorno nel quale doveva effettuarsi il 1° sopralluogo, fissato per il giorno 04-11-2017 alle ore 9.00 presso gli immobili siti in Via G. Mulè n. 29. Il sopralluogo avveniva nella suddetta data con le seguenti risultanze riportate nel seguente verbale (**vedere verbale redatto-38 2017**):

Verbale n° 1

L'anno duemiladiciassette il giorno 4 del mese di Novembre il sottoscritto CTU Ing. Claudio Matraxia si è recato negli immobili della Proc. Es. Imm. n°38/2017 al fine di effettuare il sopralluogo che è stato



preceduto da avviso tramite lettera raccomandata a/r del 25/10/2017. L'immobile è situato in Caltanissetta, via Mulè n°29. Sui luoghi sono presenti **omissis** che abitano al piano primo individuato con il sub 3 della particella n° 174 del foglio di mappa n° 113. È inoltre presente il signor **omissis**, il quale risulta inserito nello stato di famiglia del debitore, mentre la propria moglie abita al secondo piano, con i suoi quattro figli, nel sub 4. Il sopralluogo del piano 1° e 2° avviene dalle ore 9,00 in poi sulla scorta delle planimetrie catastali ed alla presenza del signor **omissis**. Di seguito giunge anche il signor **omissis**. Insieme ai due fratelli citati è proseguito il sopralluogo nel piano terra sub 2 e nel piano S1 sub 1. Si ribadisce che i citati **omissis** sono figli del debitore ed entrambi risiedono in via Mulè n°29, precisando che il signor **omissis** risiede al piano terra. Il sottoscritto CTU ha avuto libero accesso ai locali inseriti nella procedura in oggetto ed ha verificato la loro consistenza ed effettuato ampia documentazione fotografica e misurazioni di verifica. A questo punto il Signor **omissis**, in nome e per conto del proprio padre, fa presente che “non ha provveduto alla nomina di un tecnico di parte in quanto non si evinceva dalla lettera pervenuta da parte del CTU e pertanto si riserva la facoltà di nominarlo previo un consulto legale“. A questo punto, alle ore 13,20 si chiudono le operazioni peritali previa la lettura del presente verbale che viene letto confermato e sottoscritto da tutte le persone prima citate, precisando che la moglie del signor **omissis** è la signora **omissis**, precisando altresì che il sottoscritto CTU si riserva di effettuare un ulteriore sopralluogo negli immobili della presente procedura, sempre previo avviso alle parti.

Firmato:

omissis

Matraxia Claudio

DOCUMENTI ACQUISITI DAL C.T.U.

Per una corretta stima da effettuare, il sottoscritto C.T.U. si è recato presso l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Anagrafe del Comune di Caltanissetta, presso la Camera di Commercio di Caltanissetta e presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, al fine di acquisire ulteriori dati relativi agli immobili da valutare, con particolare riguardo alla loro liceità urbanistica, nonché al fine di effettuare le necessarie ispezioni ipotecarie e visure camerali. Tutta la documentazione acquisita è stata



allegata in formato PDF.

DEDUZIONI DEL C.T.U.

In riferimento ai quesiti posti in udienza, il sottoscritto redige le seguenti deduzioni:

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;

La documentazione risulta completa ed è stata comunque integrata con l'ispezione ipotecaria, per tutti gli immobili della presente procedura, nel periodo compreso tra il **03-09-1996** e il **07-03-2018** cioè oltre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta con la **Presentazione n°7 del 11-04-2017** (ispezione ipotecaria dell'allegato **I**).

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;

Sono state effettuate visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto degli immobili oggetto della presente procedura confermando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione dei beni pignorati. Ma, come già segnalato al Giudice dell'esecuzione, nella **Trascrizione n°7 del 11-04-2017 del Verbale di Pignoramento** (ed anche nel Contratto di Mutuo Ipotecario del 25-11-2010 *nel quale omissis risulta in separazione dei beni*) il Codice Fiscale indicato è **omissis** per tutti gli immobili pignorati intestati a **omissis per il diritto di proprietà per la quota di 1/1**, mentre nelle visure catastali già in precedenza citate si hanno le seguenti



risultanze:

Immobili nel Comune di Caltanissetta, Foglio 113 Particelle 174 sub 1-2-3

omissis

omissis

Immobile nel Comune di Caltanissetta, Foglio 113 Particella 174 sub 4

omissis

omissis

precisando che nella copia del codice fiscale, allegata nella domanda di sanatoria del 10-12-2004 prot. N. 60175, si hanno le seguenti risultanze:

omissis

precisando altresì che l'area di 8500 m², sulla quale è stato edificato il fabbricato contenente gli immobili pignorati, è pervenuto al debitore

omissis

3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

Dalla data di notifica del pignoramento, a ritroso fino al ventennio anteriore, si hanno i passaggi di proprietà già descritti nella relazione notarile che sono stati verificati con le visure storiche, nelle quali sono indicati i frazionamenti e le variazioni catastali.

In particolare è stata analizzata la particella di terreno sulla quale insiste il fabbricato con gli immobili pignorati, per la quale risulta che la superficie originaria era di 2080 m², che si riduce a 1405 m² per effetto



del frazionamento n°42185 del 18-07-1980 e di seguito si riduce ulteriormente all'attuale superficie catastale di 1390 m² per effetto del frazionamento n°8633.1/2003 del 09-09-2003 (vedere allegato **TM** con le particelle evidenziate).

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);

Sono state effettuate le relative ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio Conservatoria dei RR.II., di Caltanissetta, ricavando l'ispezione ipotecaria, per tutti gli immobili della presente procedura, nel periodo compreso tra il **03-09-1996** e il 07-03-2018 cioè oltre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta con Presentazione n°7 del 11-04-2017 (vedere ispezione ipotecaria di cui all'allegato **I**). Si hanno le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 24/12/2002 - Registro Particolare 11178 Registro Generale 13069

Pubblico ufficiale COMUNE DI CALTANISSETTA Repertorio 17568 del 25/11/2002
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

2. ISCRIZIONE del 29/11/2010 - Registro Particolare 2452 Registro Generale 16097

Pubblico ufficiale PILATO SALVATORE Repertorio 628/418 del 25/11/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. TRASCRIZIONE del 11/04/2017 - Registro Particolare 3074 Registro Generale 3564

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 410/2017 del 03/04/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di



detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

È stata analizzata la particella di terreno sulla quale insiste il fabbricato con gli immobili pignorati, per la quale risulta che la superficie originaria era di 2080 m², che si riduce a 1405 m² per effetto del frazionamento n°42185 del 18-07-1980 e di seguito si riduce ulteriormente all'attuale superficie catastale di 1390 m² per effetto del frazionamento n°8633.1/2003 del 09-09-2003.

Si precisa altresì che attualmente il suddetto fabbricato, inserito nella particella n°174 (vedere mappa catastale di cui all'allegato **T1**), ha uno spazio esterno di pertinenza costituito anche dalla **particella n°176 non pignorata di 320 m² intestata al debitore** (di precedenti 370 m² prima del frazionamento n°2501.1/2002 del 04-10-2002 come da visura storica dell'allegato **T4**), dalla porzione della **particella n°326 non pignorata di 6050 m² intestata al debitore** (derivante dalla particella n°172 con il frazionamento n°18885 del 14-07-1977 come da visura storica di cui all'allegato **T2**), pare anche dalla **particella n°532 di 120 m² intestata ad altri proprietari** (derivante dalla particella n°181 con il frazionamento prot. n.136 in atti dal 04-10-2002 n°2501.1/2002), mentre la **particella n°533 non pignorata di 50 m² intestata al debitore** (derivante sempre dalla particella n°176 con il frazionamento n°2501.1/2002 del 04-10-2002 come da visura storica di cui all'allegato **T3**) sembra non far parte degli spazi interni recintati ed annessi al lotto del fabbricato del debitore.

Di conseguenza è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica per tutte le citate particelle (vedere allegato **U11**), mentre la verifica delle suddette incongruenze potrà essere risolta effettuando un rilievo topografico da autorizzare da parte dal Giudice della presente esecuzione immobiliare (vedere allegato **TM** con le particelle evidenziate).

6) consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di



matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

Sono state effettuate le relative ricerche presso l'ufficio anagrafe del Comune di Caltanissetta ottenendo l'estratto dell'atto di matrimonio del pignorato **omissis** che **risulta essere sposato dal 14-06-1970 con omissis in regime di comunione dei beni fino al 18-07-1978** (vedere l'allegato **M1**). **Da tale data, con atto Notaio Pompeo Grasso, il suddetto signor omissis, risulta in regime di separazione dei beni con la suddetta omissis.**

Inoltre sono state effettuate le relative ricerche presso la Camera di Commercio di Caltanissetta della società debitrice **omissis** ottenendo dall'interrogazione per codice fiscale i seguenti risultati relativa alla suddetta società in accomandita semplice (indicati nella visura camerale storica di cui all'allegato **M2**):

-il Signor **omissis** risulta *socio accomandante*;

-è stata emessa sentenza dichiarativa di fallimento in data 21-04-2017 con provvedimento n°04/2017;

-il Signor **omissis**, dal 21-04-2017 risulta Curatore Fallimentare e rappresentante dell'impresa.

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.);

Il sottoscritto ha potuto regolarmente accedere agli immobili pignorati in data 04-11-2017, potendo effettuare i rilievi interni ed esterni. Non risultano tabelle millesimali o pertinenze esclusive per i citati immobili urbani pignorati che di fatto hanno in comune la corte catastale costituita dalla particella n°174 del foglio n°113, che sui luoghi è materializzata da recinzione lungo la strada esterna di accesso



tra le particelle n°173-174 a sud-ovest, in parte da recinzione lungo il confine con la particella n°353 che deriva proprio dalla particella n°174.

A causa delle problematiche informatiche dell'Agenzia delle Entrate non era stato possibile ricevere l'estratto del foglio di mappa n°80 con le particelle adiacenti la particella n°174, entro la data del 15-05-2017. Di conseguenza dalla documentazione ricevuta in data 04-06-2018, dall'UTC del Comune di Caltanissetta, è possibile ricavare che la particella pignorata n°174 confina:

- a nord con le Particelle n°171-353 del Foglio n°113;
- ad est con le Particelle n°133-134 del Foglio n°80;
- a sud con le Particelle n°326-532-176 del Foglio n°113;
- ad ovest con la Particella n°173 del Foglio n°113.

Il fabbricato che contiene gli immobili pignorati ha una struttura portante costituita da travi, pilastri e muri di sostegno in cemento armato, che sostengono solai orizzontali ed inclinati costituiti da travetti prefabbricati in c.a. e pignatte in laterizio. Inoltre le pareti esterne sono rivestite con intonaco civile per esterni ed ultimo strato con tonachina tipo Li Vigni, tranne qualche piccole porzioni di superfici sulle quali sono state effettuate riparazioni con tonachina per esterni.

Il fabbricato insiste sulla corte catastale censita al **Foglio n°113 Particella n°174**, Ente Urbano, Superficie Catastale 1390 m² che costituisce la corte catastale Bene Comune Non Censibile per i sub 1-2-3-4 individuata al Foglio 113 Particella 174 sub 5 (**documentazione fotografica dalla n°1 alla n°43**), precisando che il corpo scala risulta Bene Comune non Censibile ai sub 2-3-4 (**documentazione fotografica dalla n°44 alla n°51**).

Inoltre, in riferimento ai sopralluoghi effettuati, ha redatto una scheda descrittiva per ogni immobile urbano (vedere gli allegati S1-S2-S3-S4), avendo altresì le seguenti risultanze:

Immobile n°1

Abitazione sita in Caltanissetta, via G. Mulè n°29 Piano Seminterrato, in catasto censita al Comune di Caltanissetta, Contrada Sant'Elia, Piano S1, Foglio 113 Particella 174 sub 1, Categoria A/7, Classe 1, Vani 6

(documentazione fotografica dalla n°52 alla n°83) con Superficie Catastale Totale di 138 m² e Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte di 138 m², Rendita € 340,86; dalle verifiche effettuate risulta una Superficie Utile di 69,55 m², una Superficie non Residenziale di 274,12 m² ed una **Superficie Totale finale valida ai fini estimativi di 243,66 m²**, confinante con la corte catastale comune sub 5.

L'immobile è costituito, utilizzando le indicazioni catastali, da un ampio locale di sgombero e da locale per recipienti d'acqua, n°1 stanza da pranzo collegata con n°1 cucina, n°1 stanza da letto con annesso w.c. in parte demolito. È presente anche una veranda sul lato nord-est nonché un locale caldaia con accesso dall'esterno. L'immobile si trova in gran parte allo stato grezzo. Solo i vani destinati ad abitazione hanno pareti rifinite con intonaco civile per interni rifinito con tonachina tinteggiata, mentre le pareti della cucina e del w.c. sono in parte piastrellate. L'immobile non viene utilizzato come abitazione (così come censito), ma risulta di fatto utilizzato come riserva idrica e locale di sgombero per gli immobili del piano superiore nonché come magazzino-deposito di materiale vario: infatti è presente una scala a chiocciola in ferro che collega il locale di sgombero con il corpo scala al piano terra.

Immobilabile n°2

Abitazione sita in Caltanissetta, via G. Mulè n°29 Piano Terra, in catasto censita al Comune di Caltanissetta, Contrada Fontanelle, Piano T, Foglio 113 Particella 174 sub 2, Categoria A/7, Classe 1, Vani 11 (documentazione fotografica dalla n°84 alla n°123) con Superficie Catastale Totale di 234 m² e Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte di 218 m², Rendita € 624,91; dalle verifiche effettuate risulta una Superficie Utile di 199,48 m², una Superficie Lorda di 223,79 m², una Superficie non Residenziale di 113,21 m² ed una **Superficie Totale finale valida ai fini estimativi di 291,72 m²**, confinante con la corte catastale comune sub 5.

L'immobile ha accesso dal corpo scala sub 6 ed è costituito da una zona giorno con ampio ingresso-disimpegno, n°1 cucina-soggiorno con annesso disimpegno dal quale si accede al w.c. ed alla lavanderia, n°1 salone,



lavanderia e w.c.; la zona notte è costituita da disimpegno per accedere a n°2 stanze da letto con annessi ripostigli, n°1 w.c., n°1 stanza da letto con annesso disimpegno e w.c., n°1 studio, n°1 ripostiglio. All'esterno dal lato sud-est e nord-est vi è un ampio portico. L'immobile è dotato di infissi esterni con persiane in legno, pareti interne tinteggiate, servizi piastrellati, pavimenti in parte in ceramica ed in parte in parquet, porte in legno, riscaldamenti indipendenti con caldaia esterna, il tutto in buone condizioni tranne per alcune pareti perimetrali che presentano il problema statico in corrispondenza dello spigolo nord. L'immobile è utilizzato come abitazione dal signor **omissis** al piano terra (sub 2), figlio degli attuali proprietari dell'immobile citato.

Immobilabile n°3

Abitazione sita in Caltanissetta, via G. Mulè n°29 Piano 1°, in catasto censita al Comune di Caltanissetta, Contrada Fontanelle, Piano 1, Foglio 113 Particella 174 sub 3, Categoria A/7, Classe 1, Vani 10 (documentazione fotografica dalla n°124 alla n°153) con Superficie Catastale Totale di 233 m² e Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte di 217 m², Rendita € 568,10; dalle verifiche effettuate risulta una Superficie Utile di 194,80 m², una Superficie Lorda di 223,79 m², una Superficie non Residenziale di 113,21 m² ed una **Superficie Totale finale valida ai fini estimativi di 291,72 m², confinante con la corte catastale comune sub 5.**

L'immobile ha accesso dal corpo scala sub 6 ed è costituito da una zona giorno con ampio ingresso-disimpegno, n°1 cucina-soggiorno con annessa lavanderia e ripostiglio, n°1 salone, n°1 w.c.; la zona notte è costituita da disimpegno per accedere a n°2 stanze da letto tra loro comunicanti, n°1 w.c., n°1 stanza da letto con annesso ripostiglio collegato con il w.c., n°1 studio. All'esterno dal lato sud-est e nord-est vi è un ampio portico. L'immobile è dotato di infissi esterni con persiane in legno, pareti interne tinteggiate ed in parte con carta da parati, servizi piastrellati, pavimenti in ceramica, porte in legno tamburato ed in parte dotate di vetri, riscaldamenti indipendenti con caldaia esterna, il tutto in buone condizioni tranne per alcune pareti perimetrali che presentano il problema



statico soprattutto in corrispondenza dello spigolo nord. L'immobile è utilizzato come abitazione dagli attuali proprietari.

Immobile n°4

Abitazione sita in Caltanissetta, via G. Mulè n°29 Piano 2°, in catasto censita al Comune di Caltanissetta, Contrada Sant'Elia snc, Piano 2, Foglio 113 Particella 174 sub 4, Categoria A/7, Classe 1, Vani 8,5 (documentazione fotografica dalla n°154 alla n°198) con Superficie Catastale Totale di 217 m² e Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte di 206 m², Rendita € 482,89; dalle verifiche effettuate risulta una Superficie Utile di 204,12 m², una Superficie Lorda di 236,32 m², una Superficie non Residenziale di 89,49 m² ed una **Superficie Totale finale valida ai fini estimativi di 290,01 m², confinante con la corte catastale comune sub 5.**

L'immobile ha accesso dal corpo scala sub 6 ed è costituito da una zona giorno con ampio ingresso-disimpegno, n°1 cucina-soggiorno con annessa lavanderia-ripostiglio e bagno, n°1 soggiorno; la zona notte è costituita da disimpegno per accedere a n°2 stanze da letto, n°1 bagno, n°1 stanza da letto con annesso ripostiglio. All'esterno dal lato sud-est vi è un terrazzo coperto con annesso locale di sgombero, mentre a nord-est vi è un balcone. L'immobile è dotato di infissi verticali in alluminio rivestito in legno con persiane interne e finestre lucernai esterne in alluminio rivestito in legno, pareti interne tinteggiate ed in parte rivestite con pietra a facciavista, servizi piastrellati, pavimenti in gran parte in parquet ed in parte in cotto, porte in legno massello ed in parte dotate di vetri, riscaldamenti indipendenti con caldaia esterna, il tutto in buone condizioni tranne per alcune pareti perimetrali che presentano il problema statico soprattutto in corrispondenza dello spigolo nord, soffitti inclinati con copertura esterna in tegole tipo marsigliesi. L'immobile è utilizzato come abitazione dalla famiglia del Signor **omissis**.

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;

Si certifica la conformità tra la descrizione attuale dei dati catastali dei beni e quella contenuta nel pignoramento: infatti, si segnala la variazione toponomastica con **Via G. Mule n°29**, ma i dati catastali indicati in pignoramento consentono le loro univoche identificazioni.

Invece, come già segnalato al Giudice dell'esecuzione, si ravvede la necessità di provvedere alla correzione del codice fiscale dell'esecutato indicato nelle visure catastali, in quanto nella **Trascrizione n°7 del 11-04-2017 del Verbale di Pignoramento** (ed anche nel Contratto di Mutuo Ipotecario del 25-11-2010 *nel quale omissis risulta in separazione dei beni*) il Codice Fiscale indicato è **omissis** per tutti gli immobili pignorati intestati a **omissis per il diritto di proprietà per la quota di 1/1**, mentre nelle visure catastali si hanno le seguenti risultanze:

Comune di Caltanissetta, Foglio 113 Particelle 174 sub 1-2-3

omissis

omissis

Comune di Caltanissetta, Foglio 113 Particella 174 sub 4

omissis

omissis

precisando che nella copia del codice fiscale, allegata nella domanda di sanatoria del 10-12-2004 prot. N. 60175, si hanno le seguenti risultanze:

omissis

precisando altresì che l'area di 8500 m², sulla quale è stato edificato il fabbricato contenente gli immobili pignorati, è pervenuto al debitore **omissis** con atto di donazione del **14-07-1977**.

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'uso occorrente;

Dalle verifiche effettuate si ha che l'area di 8500 m², sulla quale è stato edificato il fabbricato contenente gli immobili pignorati, è pervenuto al debitore **omissis** con atto di donazione del **14-07-1977**. L'area impegnata per la costruzione iniziale era di 8.500 m². Per effetto di quanto segnalato al punto 5 precedentemente trattato la superficie della corte catastale sub 5 si è ridotta a 1.390 m².

Dall'analisi delle planimetrie catastali risulta che modifiche consistenti interne sono state effettuate all'interno della particella sub 2 posta al piano terra, in quanto la nuova suddivisione interna (allegato **D1**) evidenzia la nuova porta di ingresso che deborda all'interno del corpo scala sub 6 (non pignorato) rispetto all'attuale planimetria catastale (allegato **V2**). Considerato che l'aumento di superficie risulta piuttosto esiguo (0,5 m²), che non vi è aumento complessivo della volumetria del fabbricato e che il sub 6 è il corpo scala Bene Comune Non Censibile anche per il sub 2, sarà necessario ripresentare l'elaborato planimetrico prot. n.CL0070482 del 24-10-2005 (allegato **S**).

10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale



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

Gli identificativi catastali non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Si **segnala** altresì quanto già indicato al punto 9) precedentemente trattato.

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;

In riferimento agli immobili inseriti nella presente procedura, è emerso che gli immobili urbani staggiti ai vari piani non derivano da un'unica maggiore consistenza di seguito frazionata, Di fatto gli immobili iniziali erano quelli al piano terra ed al piano primo con sottotetto senza subalterno e non ben specificato. In seguito nel fabbricato sono stati posti in sanatoria il piano seminterrato sub 1 (Legge 724/94) ed il piano 2 sub 4 (Legge 326/03). Invece la corte catastale, sulla quale insiste il fabbricato con gli immobili pignorati, aveva una superficie originaria di 2080 m², che è stata ridotta a 1405 m² per effetto del frazionamento n°42185 del 18-07-1980 e di seguito ridotta ulteriormente all'attuale superficie catastale di 1390 m² per effetto del frazionamento n°8633.1/2003 del 09-09-2003.

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;

Dai sopralluoghi e dalle misurazioni effettuate emerge la necessità di



eseguire variazioni catastali esclusivamente nelle planimetrie catastali urbane, in quanto non risultano difformità nella sagoma esterna del fabbricato della particella n°174 con relativo aumento di volume.

Tutte le planimetrie catastali urbane individuano perfettamente i beni pignorati, ma presentano qualche difformità interne che comporteranno necessari aggiornamenti catastali.

In riferimento al sopralluogo effettuato si rileva che:

-al piano seminterrato (sub 1) si hanno modifiche interne con l'eliminazione del w.c., la creazione di una scala a chiocciola di collegamento con la scala sub 6, la creazione di aperture nei tramezzi interni e l'apertura di una finestra nel vano cucina nel lato nord-est;

-al piano terra (sub 2) si hanno modifiche interne rilevanti in quanto è stata effettuata una diversa distribuzione degli spazi interni (allegato **D1**, suddivisione interna fornita dal Signor **omissis**), compresa la modifica della porta di ingresso all'interno del corpo scala, l'apertura di una finestra con vetromattoni, la creazione di un incavo semiaperto in corrispondenza della risega di sud-est dell'immobile per collocare la caldaia dell'impianto termico;

-al piano primo (sub 3) si hanno errori nella planimetria catastale quali la mancanza di una apertura balcone nel vano cucina e la mancanza del balcone del vano scala già indicato negli elaborati di progetto; inoltre si hanno lievi modifiche quali l'eliminazione di una porta tra l'ingresso ed il disimpegno, la creazione di una porta di collegamento tra il w.c. ed il ripostiglio zona notte, la creazione di una porta di collegamento tra due stanze da letto, la creazione di un camino nel vano cucina, nonché la creazione di un incavo esterno su prospetto sud-est e di un ringrosso alto di parte della parete del salone su prospetto nord-est;

-al piano secondo (sub 4) la planimetria catastale è stata presentata in data recente (24-10-2005), ma risultano modifiche nella larghezza dei balconi del soggiorno su terrazzo coperto.

Tutte le suddette variazioni dovranno essere autorizzate dal Giudice della presente procedura.



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

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato U11) si ha che **il fabbricato, con gli immobili pignorati del debitore, è censito nella particella n°174 che ricade in Zona C1 "Ambiti di edilizia rada da completare"**. Pertanto l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente è abitativa. Si precisa che anche le particelle n°533-176 (non pignorate) ricadono sempre in Zona C1, mentre la particella n°326 (non pignorata) ricade in parte in Zona C1 ed in parte in Zona E1 "Aree agricole periurbane".

A causa dell'errore nel Certificato di Destinazione Urbanistica, evidenziato anche dalla certificazione rilasciata dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. in data 23-05-2018 (allegato CS-certificazione soprintendenza del 22-05-2018), il sottoscritto ha richiesto ed ottenuto la rettifica del suddetto certificato nel quale viene indicato correttamente che la particella n°326 (non pignorata) ricade nel paesaggio locale n°8.

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, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso;

Gli immobili urbani in oggetto sono inseriti in un fabbricato con la



seguinte storia urbanistica:

-è stato realizzato con Concessione Edilizia n°20710 del 15-07-1978 (allegati **U1-U2**) intestata a **omissis**, con area impegnata di 8500 m² sulle particelle n.176-172/b del Foglio n°113;

-è stato ampliato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 17568 del 25-11-2002 (allegati **U3-U4**), ai sensi della Legge 47/85, intestata a **omissis** e con asterisco che rimanda all'indicazione di essere *in comunione legale dei beni con la propria moglie* **omissis**, con area asservita al fabbricato di 8500 m² sulle particelle n.172/b-174-176 del Foglio n°113;

-è stato ottenuto il Certificato di Abitabilità n°17568 del 25-11-2002 (allegato **U6**) a nome di **omissis** per i sub 1-2-3 e piano mansarda, ed anche l'Autorizzazione allo scarico n°17568 del 25-11-2002 (allegato **U5**) a nome di **omissis** per i reflui prodotti;

-è stata presentata domanda di Condono Edilizio in data 10-12-2004 (allegato **U8**) prot. n. 60175, ai sensi della Legge 326/2003, a nome di **omissis**, in riferimento all'ampliamento del **piano secondo** di seguito censito alla particella n°174 **sub 4**;

In riferimento alla citata domanda di condono edilizio relativa all'immobile censito al **sub 4**, si hanno le seguenti risultanze:

-risulta necessaria la definizione della pratica di sanatoria n°952 L. 326/03 per l'immobile F. 113 Part. 174 sub 4, da parte dell'UTC del Comune di Caltanissetta, per la quale il sottoscritto ha, in data 25-01-2018 tramite PEC dopo il rilascio della citata documentazione, richiesto **il calcolo degli oneri di concessione ed oblazione residua per la sanatoria in oggetto e delle spese per diritti di segreteria e marche da bollo**, per la quale *Si comunica che la vs. nota POSTA CERTIFICATA: CTU ING CLAUDIO MATRAXIA: RICHIESTA QUANTIFICAZIONE IMPORTI PER LA PRATICA DI SANATORIA N. 952 L 326-03 è stata protocollata con il Nr. 0008203 del 26/01/2018;*

-non è stato ancora ottenuto alcun documento da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Caltanissetta, ma i numerosi solleciti effettuati hanno comunque ottenuto l'analisi della suddetta pratica che è finalmente in corso di rilascio, **alla data del 15-05-2018;**



-risulta definire la **Compatibilità Paesaggistica**, presso la Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Caltanissetta, dell'immobile F. 113 Part. 174 sub 4, per la quale il sottoscritto ha richiesto, in data **25-01-2018**, *-la quantificazione dei costi relativi unitari al rilascio del Nulla-Osta in riferimento alla procedibilità della Compatibilità Paesaggistica*, e nonostante le integrazioni già effettuate il **08-02-2018** su richieste verbali, quali gli elaborati grafici catastali completi nonché la domanda di sanatoria **della pratica di sanatoria n°952 L. 326/03** per l'immobile F. 113 Part. 174 sub 4 ricevute dopo il rilascio della documentazione da parte del citato UTC, la stessa Soprintendenza ha inviato una ulteriore richiesta di documentazione del 26-02-2018 prot. 1123 spedita con lettera semplice il giorno 01-03-2018 e pervenuta al sottoscritto soltanto il 16-03-2018 richiedendo nuovamente "Elaborati grafici con evidenziati gli abusi" e soprattutto il "Calcolo della superficie abusiva realizzata", **già chiaramente indicato nella domanda di sanatoria già inviata;**

-per effetto della citata lettera della Soprintendenza, il sottoscritto ha richiesto chiarimenti verbali anche per la tempistica dell'invio ed ha elaborato una ulteriore indicazione degli abusi realizzati regolarmente inviata in data 20-04-2018 per il contestuale rilascio di quanto richiesto all'UTC del Comune di Caltanissetta;

-è stato nuovamente sollecitato il rilascio della citata Compatibilità Paesaggistica e risulta che è in corso di rilascio con l'indicazione del pagamento dell'importo di **4.360,00 €** per la definizione della definitiva autorizzazione, **alla data del 15-05-2018;**

-in data 23-05-2018 è stata rilasciata la certificazione prot. N°2623 del 22-05-2018 dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. (allegato CS-certificazione soprintendenza del 22-05-2018), nella quale certificazione si conferma che *"è possibile rilasciare la compatibilità paesaggistica previo pagamento di una sanzione pecuniaria in sostituzione della rimessione in pristino"*, **nonché l'importo della sanzione pecuniaria in 4.360,00 € circa;**

-la domanda di condono edilizio indica in € 21.549,00 l'importo dell'oblazione dovuta, nonché in € 5.925,98 l'importo dell'anticipazione



degli oneri di concessione;

-nella domanda di condono edilizio è stata allegata la ricevuta di versamento di € 6.464,70 (effettuata il 10-12-2004) per la prima rata dell'oblazione dovuta, nonché è stata allegata la ricevuta di versamento di € 1.777,79 (effettuata il 10-12-2004) per la prima rata degli oneri di concessione;

-in riferimento alle somme già versate, **risultano da versare ancora € 15.084,30 a saldo dell'oblazione e € 4.148,19 a saldo degli oneri di concessione, per complessivi € 19.232,49 ed anche:**

€ 103,29 causale: Diritti di segreteria per il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria;

€ 2,07 causale: Diritti Tecnici per il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria;

€ 10,33 causale: Diritti di Segreteria per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità;

€ 51,65 causale: Diritti di Segreteria per il rilascio della Autorizzazione allo scarico;

n°2 x € 16,00 marche da bollo = € 32,00

per complessivi € 199,34;

-in riferimento al calcolo delle superfici effettuato ed inviato alla Soprintendenza ed all'UTC CL, dal calcolo dei conguagli con gli interessi legali (confermato in data 31-05-2018 così come da allegato U12-Calcolo oneri concessori del sub 4) risultano ancora da versare, al 31-05-2018, € 18.763,16 a saldo dell'oblazione e € 6.146,11 a saldo degli oneri di concessione, per complessivi € 26.322,92.

Di conseguenza, in riferimento a quanto sopra indicato, si hanno le seguenti risultanze per la definizione della pratica n°952:

Nulla-Osta Soprintendenza € 4.360,00 +

Concessione Edilizia in sanatoria € 26.322,92 +

Versamenti diritti e marche da bollo € 199,34 +

spese tecniche (con spese vive ed oneri di legge):

per elaborati e quant'altro dovuti fino all'abitabilità: € 2.500,00 =

Sommano: € 33.382,26

e pertanto, con la documentazione **rilasciata**, si ritiene congruo l'importo in cifra tonda pari a € 33.500,00.

Invece non sono stati riscontrati al Comune di Caltanissetta eventuali autorizzazioni o comunicazioni relative alle **modifiche interne effettuate al piano terra all'interno dell'appartamento censito al sub 2** della Particella n. 174 (allegato **V2-bis**), in quanto la comunicazione del 08-01-2003 (allegato **U7**) non specificava l'immobile interessato dai lavori interni, nell'elenco dei quali non erano indicati gli spostamenti e le modifiche interne di fatto effettuate.

Pertanto, considerato:

-che **le modifiche interne ad unità immobiliari sono già state indicate nell'art. 6, comma 2, lettera b)**, del *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recepito con modifiche dall'art. 3 della Legge Regionale 10 agosto 2016, n. 16* (in G.U.R.S. - parte I, S.O. n. 36 del 19.8.2016);

-che il citato testo unico n°380 è stato modificato, ma non alterato, dal **D. Lgs. n°222 del 2016 (in G.U. Serie Generale n. 277 del 26/11/2016 - Supplemento Ordinario n. 52, entrato in vigore il 11/12/2016)** nel quale sono stati abrogati i commi 2-5 dell'Art. 6 ed inserito l'Art. 6 bis (Interventi subordinati a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) che **al comma 5 prevede sempre la sanzione pecuniaria di 1.000 Euro per la mancata comunicazione preventiva;**

-che **il modello unificato C.I.L.A. della Regione Siciliana, a pagina 3 punto d.8, prevede la citata sanzione pecuniaria individuata all'art. 3, comma 5, della L. R. 16/2016, per la mancata comunicazione dell'inizio dei lavori di cui al comma 2).**

di conseguenza le modifiche interne effettuate nel sub 2 potranno essere regolarizzate con la suddetta pratica C.I.L.A. ed il pagamento della citata sanzione pecuniaria. Anche le modifiche interne effettuate nel sub 1, con

la realizzazione della scala interna di comunicazione con la scala sub 6, potranno essere regolarizzate con la pratica C.I.L.A. ed il pagamento della citata sanzione pecuniaria.

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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Gli immobili urbani pignorati possono essere venduti singolarmente in quanto sono indipendenti tra loro. Inoltre la particella n°174 sub 5 ha un accesso con cancello indipendente a valle, al fine di superare eventuali problematiche con le particelle non pignorate ma facenti parte degli spazi esterni adiacenti la suddetta particella.

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;

Gli immobili urbani, del Foglio 113 Particella 174, sono stati pignorati in toto e possono essere venduti singolarmente in quanto sono indipendenti tra loro. **Si precisa che tutti gli immobili hanno in comune la corte catastale sub 5, mentre la scala sub 6 è in comune ai sub 2-3-4, così come chiaramente indicato nell'elaborato planimetrico del 24-10-2005 prot. n.CL0070482 (allegato S).**



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 esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Gli immobili urbani sono attualmente occupati:

-dagli attuali proprietari **omissis** al piano 1° (sub 3);

-dalla famiglia di **omissis** al piano 2° (sub 4), figlio degli attuali proprietari dell'immobile citato;

-dal signor **omissis** al piano terra (sub 2), figlio degli attuali proprietari dell'immobile citato;

Invece l'immobile al piano seminterrato (sub 1) non viene utilizzato come abitazione (così come censito) e risulta di fatto utilizzato come riserva idrica e locale di sgombero per gli immobili del piano superiore nonché come magazzino-deposito di materiale vario.

Si precisa che in data 14-05-2018 (allegato TC-controllo atti di locazione) è stata richiesta la copia di eventuali contratti di locazione stipulati dai soggetti omissis, al fine di evidenziare la più aggiornata situazione degli immobili. Solo in data 05-06-2018 è stato comunicato, anche con verifica del sottoscritto, che non esistono atti di locazione stipulati dai soggetti omissis per gli immobili pignorati inseriti nella presente procedura.

18) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa



coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Gli immobili urbani sono attualmente occupati:

-dagli attuali proprietari **omissis** al piano 1° (sub 3);
-dalla famiglia di **omissis** al piano 2° (sub 4), figlio degli attuali proprietari dell'immobile citato;

-dal signor **omissis** al piano terra (sub 2), figlio degli attuali proprietari dell'immobile citato, che risulta separato;

Invece l'immobile al piano seminterrato (sub 1) non viene utilizzato come abitazione (così come censito) e risulta di fatto utilizzato come riserva idrica e locale di sgombero per gli immobili del piano superiore nonché come magazzino-deposito di materiale vario.

Non risultano dichiarate durante il sopralluogo altre occupazioni relative a coniugi separati o ad ex coniugi.

19) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censo, livello o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Tutte le particelle della presente procedura sono inserite nella particella n°174 che ricade nel paesaggio locale del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta, D.A. n°1858 del 02-07-2015, in area con livello di tutela 1 (vedere allegato U11-bis).



Invece non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; inoltre non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censo, livello o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

È bene evidenziare che comunque tutti i beni pignorati, essendo indipendenti, avranno vincoli ed oneri di natura condominiale legati ai Beni Comuni Non Censibili costituiti dalla corte comune sub 5 ai sub 1-2-3-4 e dalla scala sub 6 ai sub 2-3-4. Si precisa che dovrà effettuarsi l'aggiornamento catastale per il sub 6 da indicare Bene Comune Non Censibile anche per il sub 1 per effetto della scala di collegamento non presente negli elaborati grafici.

20) provveda ad acquisire ovvero a redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso ed a compiere tutte le attività ad esso collegate;

In riferimento alla normativa vigente, alle variazioni catastali che potrebbero far variare i subalterni degli immobili pignorati, considerato altresì che da recenti verifiche al catasto energetico non risultano certificati APE per i suddetti immobili, risulta conveniente redigere in seguito l'APE per gli immobili della presente procedura per effetto anche della mancata presentazione della documentazione degli impianti al catasto impianti termici (come appreso verbalmente dagli occupanti degli immobili). Di conseguenza, risulta non conveniente redigere gli APE con validità 1 anno per effetto della mancanza della data certa del rogito conclusivo della procedura. Pertanto si resta a disposizione del Giudice per la redazione degli APE appena risulteranno necessari per i rogiti da emettere, insieme alla redazione del libretto di impianto con un valido rapporto di controllo di efficienza energetica.

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; 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;

Dalla situazione urbanistica dei terreni risultano esigue le superfici attuali che di fatto non consentono l'ampliamento del fabbricato esistente con l'utilizzo dell'indice di edificabilità della particella n°174.

Pertanto la particella di terreno (sub 5) non viene valutata come edificabile che, di fatto, è un Bene Comune Non Censibile ai sub 1-2-3-4.

In riferimento agli immobili urbani, sono state consultate sul sito astegiudiziarie.it le perizie tecniche relative alle procedure esecutive immobiliari nn. 81/2013, 106/2014, 32/2015, 9/2016, nonché quella redatta dal sottoscritto per la procedura esecutiva 63/2015, utilizzando altresì le indicazioni dell'agenzia immobiliare Retecasa di Tumminelli, le quali indicazioni sono state comparate con le fondamentali indicazioni avute dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che si allegano alla pagina **47** della presente perizia.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI (Vm)

I valori di mercato **Vm** degli immobili precedentemente descritti si ricavano dalla media di due valori, **Va e Vs**, utilizzando i seguenti due metodi di stima:

1) Il primo metodo è quello relativo alla **determinazione del valore Va con metodo analitico** con determinazione sintetica del reddito annuo, applicando la formula: **$Va = (R:r) - S1 + A$** , nella quale:

- Va = valore analitico
- R = reddito annuo netto
- r = saggio di capitalizzazione
- S1 = spese urgenti ed inderogabili
- A = area sopraedificabile, esenzione d'imposta

nei quali il fattore R (reddito annuo netto) si ricava dalla seguente differenza: **$R = F - (J + Qf + Sg)$** , nella quale:

- F = reddito annuo lordo ordinario ricavato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta
- J = imposte sulla casa
- Qf = quote sfitto, inesigibilità, manutenzione
- Sg = spese amministrazione, assicurazione, condominio

2) Il secondo metodo è quello relativo alla **determinazione del valore Vs con metodo sintetico**, comparando il bene con altri della zona aventi caratteristiche similari e catalogati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate di Caltanissetta.

Valore di mercato degli appartamenti per civile abitazione

Dalle precedenti considerazioni, il sottoscritto ha calcolato il Valore di mercato indicato **negli allegati S1-S2-S3-S4 con le relative indicazioni dimensionali**, tenendo conto che:

-F è stato ricavato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta (allegato di pagina **47**), applicando i valori medi per i piani Terra-1°-2° per effetto della crisi del settore immobiliare ancora non conclusa che ha subito la città di

Caltanissetta, ed ai problemi statici presenti nel fabbricato soprattutto nello spigolo nord (lati nord-est e nord-ovest); invece sono stati applicati i valori minimi al piano seminterrato per effetto dello stato di conservazione dell'immobile in gran parte allo stato grezzo;

-le imposte sulla casa causano una perdita compresa tra il 15.00% ed il 20.00% di F. Vista la rendita catastale si assume la quota pari al 20.00% di F;

-la quota di affitto causa una perdita compresa tra l'1.00% ed il 2.00% di F. Visto il rischio di non poter affittare gli immobili in breve tempo, si assume la quota pari al 1.00% di F;

-la quota di inesigibilità causa una perdita compresa tra lo 0.50% ed il 2,50% di F. Visto il rischio di non poter recuperare canoni di affitto, si assume la quota pari a 1.00% di F;

-la quota di manutenzione dipende dallo stato di conservazione in cui si trova l'immobile e causa una perdita valutabile tra il 1.00% ed il 2.00% di F. Dallo stato di conservazione complessivo del fabbricato in cui sono inseriti gli immobili, si assume la quota pari al 2.00% di F;

-le spese di amministrazione sono in genere comprese tra il 2.00% ed il 5.00%. Si ipotizzano pari a zero in quanto è lo stesso proprietario ad amministrare l'immobile;

-le spese relative all'assicurazione dell'immobile causano una perdita compresa tra lo 0,50% e l'1.00% di F. Dalle dimensioni degli immobili, si assume la quota pari all'1.00% di F;

-le spese relative al condominio variano in genere tra il 2.00% ed il 10.00%. Per effetto della mancanza di un amministratore esterno, si assumono pari allo 0.00%;

-il saggio di capitalizzazione **r** (in genere pari al 4.00% per stime normali) è stato calcolato utilizzando i valori catastali delle locazioni ed i valori di mercato, ricavando nelle **Tabelle bis** un saggio di capitalizzazione che dipende anche dallo stato di conservazione, pari a:

r = 3,00% per gli immobili sub 2 (P. Terra) sub 3 (P. 1°) e sub 4 (P. 2°)

r = 4,00% per l'immobile sub 1 (P. Seminterrato)

Si trascurano le spese urgenti ed inderogabili in quanto già considerate nelle spese di manutenzione e quindi il parametro S1. Invece, in riferimento allo stato di conservazione ed all'altezza dal suolo degli immobili (il fabbricato è senza ascensore) si hanno le seguenti correzioni finali:

-sub 1 in cifra tonda subisce una ulteriore riduzione per lo stato di conservazione oltre alla già menzionata applicazione dei valori minimi;

-sub 2 in cifra tonda subisce una riduzione per la posizione non panoramica e l'adiacenza con il piano seminterrato non riscaldato;

-sub 3 in cifra tonda subisce un aumento per la posizione intermedia tra immobili riscaldati;

-sub 4 in cifra tonda subisce una riduzione per la posizione al piano secondo non collegato da ascensore e collocato sotto la copertura del fabbricato.

Non esiste una eventuale area di sopraelevazione per cui anche **il parametro A è uguale a zero.**

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;

Non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati in riferimento alle spese citate nel presente paragrafo.

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;

Tutti gli immobili urbani pignorati sono attualmente liberi, cioè non vi sono contratti di locazione dichiarati durante il sopralluogo. Di fatto gli immobili sono utilizzati dalle persone segnalate nei precedenti punti alla data del sopralluogo.

Si ribadisce, come già indicato al punto 17, che non esistono atti di locazione stipulati dai soggetti omissis per gli immobili pignorati inseriti nella presente procedura.

CONCLUSIONI DEL C.T.U.

Il sottoscritto Dott. Ing. Claudio Matraxia, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella presente procedura esecutiva immobiliare iscritta al n°38/2017, R.G. Tribunale di Caltanissetta, per effetto del mandato prima esplicitato, redige la seguente relazione FINALE con lotti di vendita che si riassume nei seguenti punti:

1) Gli immobili valutati sono i seguenti:

Immobile n°1

Abitazione sita in Caltanissetta, via G. Mulè n°29 Piano Seminterrato, in catasto censita al Comune di Caltanissetta, Contrada Sant'Elia, **Piano S1, Foglio 113 Particella 174 sub 1**, Categoria A/7, Classe 1, Vani 6 con Superficie Catastale Totale di 138 m² e Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte di 138 m², Rendita € 340,86.

Immobile n°2

Abitazione sita in Caltanissetta, via G. Mulè n°29 Piano Terra, in catasto censita al Comune di Caltanissetta, Contrada Fontanelle, **Piano T, Foglio 113 Particella 174 sub 2**, Categoria A/7, Classe 1, Vani 11 con Superficie Catastale Totale di 234 m² e Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte di 218 m², Rendita € 624,91.

Immobile n°3

Abitazione sita in Caltanissetta, via G. Mulè n°29 Piano 1°, in catasto censita al Comune di Caltanissetta, Contrada Fontanelle, **Piano 1, Foglio 113 Particella 174 sub 3**, Categoria A/7, Classe 1, Vani 10 con Superficie Catastale Totale di 233 m² e Superficie Catastale Totale



escluse aree scoperte di 217 m², Rendita € 568,10.

Immobile n°4

Abitazione sita in Caltanissetta, via G. Mulè n°29 Piano 2°, in catasto censita al Comune di Caltanissetta, Contrada Sant'Elia snc, **Piano 2, Foglio 113 Particella 174 sub 4**, Categoria A/7, Classe 1, Vani 8,5 con Superficie Catastale Totale di 217 m² e Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte di 206 m², Rendita € 482,89.

- 2) Il sottoscritto CTU ha stimato i suddetti immobili inseriti in un fabbricato che insiste sulla corte catastale censita al Foglio n°113 Particella n°174, Ente Urbano, Superficie Catastale 1390 m² che costituisce la **corte catastale Bene Comune Non Censibile individuata al Foglio 113 Particella 174 sub 5.**

- 3) **Gli immobili della presente procedura esecutiva immobiliare sono attualmente occupati:**

-dagli attuali proprietari **omissis** al piano 1° (sub 3);

-dalla famiglia di **omissis** al piano 2° (sub 4), figlio degli attuali proprietari dell'immobile citato;

-dal signor **omissis** al piano terra (sub 2), figlio degli attuali proprietari dell'immobile citato;

Invece l'immobile al piano seminterrato (sub 1) non viene utilizzato come abitazione (così come censito) e risulta di fatto utilizzato come riserva idrica e locale di sgombero per gli immobili del piano superiore nonché come magazzino-deposito di materiale vario, avendo l'impianto elettrico collegato con quello del piano primo.

- 4) **Sono state rilasciate le richieste certificazioni da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Caltanissetta (allegato CS) e dell'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta (allegato U12).**

- 5) Sono state effettuate visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto degli immobili oggetto della presente procedura confermando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione dei beni pignorati. Ma, come già segnalato al Giudice dell'esecuzione, nella

Trascrizione n°7 del 11-04-2017 del Verbale di Pignoramento (ed anche nel Contratto di Mutuo Ipotecario del 25-11-2010 *nel quale omissis risulta in separazione dei beni*) il Codice Fiscale indicato è **omissis** per tutti gli immobili pignorati intestati a **omissis per il diritto di proprietà per la quota di 1/1**, mentre nelle visure catastali già in precedenza citate si hanno le seguenti risultanze:

Immobili nel Comune di Caltanissetta, Foglio 113 Particelle 174 sub 1-2-3

omissis

omissis

Immobile nel Comune di Caltanissetta, Foglio 113 Particella 174 sub 4

omissis

omissis

precisando che nella copia del codice fiscale, allegata nella domanda di sanatoria del 10-12-2004 prot. N. 60175, si hanno le seguenti risultanze:

omissis

precisando altresì che

-l'area di 8500 m², sulla quale è stato edificato il fabbricato contenente gli immobili pignorati, è pervenuto al debitore **omissis** con atto di donazione del 14-07-1977;

-dall'estratto dell'atto di matrimonio del pignorato **omissis** risulta essere sposato dal 14-06-1970 con **omissis** in regime di comunione dei beni fino al 18-07-1978 (vedere l'allegato M1). Da tale data, con atto Notaio Pompeo Grasso, il suddetto signor **omissis**, risulta in regime di separazione dei beni con la suddetta **omissis**.

6) In riferimento alle difformità segnalate per i sub 1-2-4 ed alla domanda di condono edilizio, la regolarizzazione urbanistica delle citate difformità avrà un costo di:

€ 3.500,00 per il sub 1 (totale per sanzione e spese tecniche)

€ 3.500,00 per il sub 2 (totale per sanzione e spese tecniche)

€ 33.500,00 per il sub 4 (totale oneri e spese tecniche)

- 7) In riferimento a quanto indicato nei precedenti punti, gli immobili urbani pignorati sono stati pignorati in toto e possono essere venduti singolarmente in quanto sono indipendenti tra loro. **Di conseguenza la vendita degli immobili potrà avvenire con le seguenti indicazioni e con i seguenti lotti:**



LOTTO N°1

Abitazione sita in Caltanissetta, via G. Mulè n°29 Piano Seminterrato, in catasto censita al Comune di Caltanissetta, Contrada Sant'Elia, **Piano S1, Foglio 113 Particella 174 sub 1**, Categoria A/7, Classe 1, Vani 6 con Superficie Catastale Totale di 138 m² e Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte di 138 m², Rendita € 340,86. La suddetta abitazione è inserita in un fabbricato che insiste sulla corte catastale censita al Foglio n°113 Particella n°174, Ente Urbano, Superficie Catastale 1390 m² che costituisce la corte catastale individuata al Foglio 113 Particella 174 sub 5 Bene Comune Non Censibile ai sub 1-2-3-4-6, così come indicato nell'elaborato planimetrico del 24-10-2005 prot. n.CL0070482 (allegato S).

La superficie commerciale, calcolata nell'allegato S1, valida ai fini estimativi è di 243,66 m².

Prezzo netto del compendio LOTTO N°1 = € 126.500,00

LOTTO N°2

Abitazione sita in Caltanissetta, via G. Mulè n°29 Piano Terra, in catasto censita al Comune di Caltanissetta, Contrada Fontanelle, **Piano T, Foglio 113 Particella 174 sub 2**, Categoria A/7, Classe 1, Vani 11 con Superficie Catastale Totale di 234 m² e Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte di 218 m², Rendita € 624,91. La suddetta abitazione è inserita in un fabbricato che insiste sulla corte catastale censita al Foglio n°113 Particella n°174, Ente Urbano, Superficie Catastale 1390 m² che costituisce la corte catastale individuata al Foglio 113 Particella 174 sub 5 Bene Comune Non Censibile ai sub 1-2-3-4-6. Inoltre la scala sub 6 è in comune ai sub 2-3-4, così come indicato nell'elaborato planimetrico del 24-10-2005 prot. n.CL0070482 (allegato S).

La superficie commerciale, calcolata nell'allegato S2, valida ai fini estimativi è di 291,72 m².

Prezzo netto del compendio LOTTO N°2 = € 226.500,00



LOTTO N°3

Abitazione sita in Caltanissetta, via G. Mulè n°29 Piano 1°, in catasto censita al Comune di Caltanissetta, Contrada Fontanelle, **Piano 1, Foglio 113 Particella 174 sub 3**, Categoria A/7, Classe 1, Vani 10 con Superficie Catastale Totale di 233 m² e Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte di 217 m², Rendita € 568,10. La suddetta abitazione è inserita in un fabbricato che insiste sulla corte catastale censita al Foglio n°113 Particella n°174, Ente Urbano, Superficie Catastale 1390 m² che costituisce la corte catastale individuata al Foglio 113 Particella 174 sub 5 Bene Comune Non Censibile ai sub 1-2-3-4-6. Inoltre la scala sub 6 è in comune ai sub 2-3-4, così come indicato nell'elaborato planimetrico del 24-10-2005 prot. n.CL0070482 (allegato S).

La superficie commerciale, calcolata nell'allegato S3, valida ai fini estimativi è di 291,72 m².

Prezzo netto del compendio LOTTO N°3 = € 245.000,00

LOTTO N°4

Abitazione sita in Caltanissetta, via G. Mulè n°29 Piano 2°, in catasto censita al Comune di Caltanissetta, Contrada Sant'Elia snc, **Piano 2, Foglio 113 Particella 174 sub 4**, Categoria A/7, Classe 1, Vani 8,5 con Superficie Catastale Totale di 217 m² e Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte di 206 m², Rendita € 482,89. La suddetta abitazione è inserita in un fabbricato che insiste sulla corte catastale censita al Foglio n°113 Particella n°174, Ente Urbano, Superficie Catastale 1390 m² che costituisce la corte catastale individuata al Foglio 113 Particella 174 sub 5 Bene Comune Non Censibile ai sub 1-2-3-4-6. Inoltre la scala sub 6 è in comune ai sub 2-3-4, così come indicato nell'elaborato planimetrico del 24-10-2005 prot. n.CL0070482 (allegato S).

La superficie commerciale, calcolata nell'allegato S4, valida ai fini estimativi è di 290,01 m².

Prezzo netto del compendio LOTTO N°4 = € 196.500,00



Il sottoscritto rassegna la presente relazione **FINALE**, in riferimento alle indicazioni dell'udienza del 27-06-2018, con i lotti al netto dei costi di regolarizzazione.

Caltanissetta, 24-08-2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

F.to Dott. Ing. CLAUDIO MATRAXIA



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: CALTANISSETTA

Fascia/zona: Periferica/V.LE L. MONACO; VIE: DUE FONTANE, POGGIO S. ELIA, P. LEONE. ZONA OSPEDALE

Codice di zona: D9

Microzona catastale n.: 9

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	740	980	L	2	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	820	L	1,4	2	L
Box	NORMALE	500	740	L	1,3	1,8	L
Ville e Villini	NORMALE	740	980	L	2,2	2,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#)

