

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTANISSETTA
ESECUZIONE IMMOBILIARE REG. ES. N.89/2024

Rito Cartabia

Attore principale: [REDACTED]

(Avv. MARIANNA BENNATI)

Convenuto principale: [REDACTED]

ILL.MO Giudice Istruttore

IL C.T.U.

Dott. Francesco Lauricella

Dott. Arch. Fernando A. Barbieri

RELAZIONE TECNICA

Oggetto: Causa civile 89/2024 Reg.es Rito Cartabia

Giudice Relatore: Dott. F. Lauricella

Parte attrice:

[REDACTED]
(Avv. MARIANNA BENNATI)

Parte convenuta:

Tecnico incaricato: Dott. Arch. Fernando A. Barbieri

Consulenza Tecnica d'Ufficio inerente la stima dei beni oggetto e la regolarità edilizia e urbanistica

La presente relazione consta dei seguenti capitoli:

- I PREMESSA E NATURA DEL MANDATO;
- II ESAME DEGLI ATTI;
- III EFFETTUAZIONE DEI SOPRALLUOGHI;
- IV RISPOSTA AI QUESITI;
- V CONCLUSIONI;
- VI ALLEGATI.

I. PREMESSA E NATURA DEL MANDATO

Il sottoscritto Dott. Arch. Fernando Antonio Barbieri, iscritto all'albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Caltanissetta al n. 488 nonché iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Caltanissetta, in data 10 Gennaio 2025 veniva incaricato dall'Ill.mo Dott. Francesco Lauricella, Giudice Istruttore del Tribunale Ordinario di Caltanissetta, a rispondere al seguente mandato (Ved. All. "A"):

"..... Nomina Quale CTU l'arch. Barbieri Fernando Antonio all'indirizzo risultante di questa A.G. – con obbligo di accettazione, in modalità telematica, della nomina , nel termine di giorni 5 dalla notifica del presente provvedimento – al fine di provvedere ai seguenti adempimenti nel rispetto dei criteri indicati nell'art. 468 cpc e 173 bis disp. Att. Cpc: - identificare i singoli bene pignorati con specificazione dei confini e dei dati catastali ed operare la stima ai valori di mercato correnti nel luogo in cui essi si trovano, servendosi di valutazioni comparative di mercato tenendo conto dello stato di conservazione e di ogni altra circostanza ritenuta utile, operare una descrizione degli stessi, fornendo a corredo, adeguata documentazione fotografica e planimetrica, specificando se vi sia conformità catastale tra situazione fattuale e situazione documentale, quantificando i costi per potere ricondurre la situazione fattuale a quella formale; specificare: lo stato attuale di possesso dei beni...l'esistenza: di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale...di eventuali debiti condominiali pregressi, di spese fisse di gestione o di manutenzione di spese straordinarie già deliberate che rimarranno a carico dell'acquirente; verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità ; acquisire, ove non in atti, il certificato di destinazione urbanistica dei singoli immobili (terreni) e quello di attestazione energetica APE...verificare se gli immobili ove in tutto o in parte abusivi..."

Lo scrivente, in data 13 Gennaio 2025, accettava l'incarico a mezzo di deposito cartaceo presso il Tribunale di Caltanissetta, Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

Il giorno 31 Gennaio si inviava, a mezzo Raccomandata A.R., comunicazione del primo sopralluogo alle parti convenute, Sigg. [REDACTED], fissato in data il 8 Febbraio 2025, mentre alla parte attrice ed il custode giudiziario si inviava comunicazione a mezzo PEC.

Vista la complessità dell'incarico e il refuso e il mero errore materiale della identificazione delle particelle nella nomina, il sottoscritto CTU Arch. Fernando Antonio Barbieri chiedeva una proroga di 30 giorni per il completamento della presente Perizia, che veniva autorizzata dall'Ill.mo Giudice.

II. ESAME DEGLI ATTI

La produzione consta della seguente documentazione:

- **Fascicolo di parte attrice – [REDACTED] mandataria della [REDACTED] [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. Marianna Bennati**
 1. Istanza di conversione di contratto di comodato d'uso gratuito in contratto di locazione
 2. Decreto di nomina esperto, custode, e fissazione udienza ex art.569 cpc
 3. Nota trascrizione pignoramento immobiliare
 4. Relazione notarile ipo-catastale ex art.567 cpc
 5. Istanza di vendita
 6. Istanza di proroga documentazione ex art 567 cpc

7. Atto di pignoramento Immobiliare del 01/08/2024 favore: BCC NPLS 2020 S.R.L.

8. Certificazione Notarile sostitutiva del certificato Ipo-Catastale ai sensi della legge n.302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato.

9. Nota di iscrizione al ruolo o nota di accompagnamento

III. EFFETTUAZIONE DEI SOPRALLUOGHI

Primo sopralluogo e inizio operazioni peritali:

Le operazioni peritali hanno avuto inizio giorno 8 Febbraio 2025 (Ved. All. "B"), previo appuntamento con il custode giudiziario Dott. Giulia Seminatore alle ore 9:00 presso i luoghi della controversia siti entrambi a Caltanissetta rispettivamente in C.da Cirafi o Cerafelle e in via Greci n.17/19.

Una volta sui luoghi di C.da Cirafi, ci si rendeva conto dell'assoluto abbandono dei luoghi, con una consistente discarica di materiale di risulta, un autocarro abbandonato, un motorino delle parti in eternit abbandonate e delle costruzioni precarie parzialmente crollate, il fabbricato invece era chiuso da un lucchetto e si procedeva al suo rilievo esterno procedendo alla comparazione delle planimetrie catastali con lo stato di fatto.

I terreni risultavano incolti e la strada di accesso si notava completamente abbandonata piena di fanghiglia e si notava che da tempo non transita nessuno.

Si procedeva al rilievo fotografico e planimetrica esterna dell'area oggetto di pignoramento;

Si proseguiva spostandoci nel centro città, quartiere Santa Croce, in via Greci n. 17/19, comune di Caltanissetta abitazioni popolari realizzate all'inizio del secolo scorso e si

prende atto dell'abbandono dei due appartamenti oggetto del pignoramento, si procedeva ad un rilievo esterno e si effettuava un rilievo fotografico dell'edificio dove si trovano i due appartamenti posti al secondo e terzo piano. Anche nei balconi si notavano dei sacchi di spazzatura presumibilmente da tempo posti alle intemperie.

Di quanto avvenuto si procedeva alla redazione del verbale che veniva chiuso alle ore 12:30.

IV. RISPOSTA AI QUESITI

IV.I IDENTIFICARE I SINGOLI BENI PIGNORATI CON SPECIFICAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI ED OPERARNE LA STIMA AI VALORI DI MERCATO CORRENTI NEL LUOGO IN CUI ESSI SI TROVANO, SERVENDOSI DI VALUTAZIONI COMPARATIVE DI MERCATO E TENENDO CONTO DELLO STATO DI CONSERVAZIONE E DI OGNI ALTRA CIRCOSTANZA UTILE.

OPERARE UNA DESCRIZIONE DEGLI STESSI, FORNENDO A CORREDO, ADEGUATA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRICA, SPECIFICANDO SE VI SIA CONFORMITA' CATASTALE TRA SITUAZIONE FATTUALE E SITUAZIONE DOCUMENTALE, QUANTIFICANDO I COSTI PER POTERE RICONDURRE LA SITUAZIONE FATTUALE A QUELLA FORMALE;

IV.I. Beni oggetto di pignoramento in C.da Cirafi o Cerafelle Caltanissetta e in via Greci n.17/19 piano 2° e piano 3°, Caltanissetta

I beni oggetto di pignoramento, sono costituiti da terreni e da un fabbricato in C.da Cirafi cap. 93100 Caltanissetta ad uso residenziale di tipo economico e da terreni, oltre che da due unità immobiliari ad uso abitativo site in Via Greci 17/19 a Caltanissetta, che classificheremo sotto due distinti lotti come segue:

Lotto A:

Proprietà per ½ a [redacted] (CF [redacted]) nato a [redacted]
[redacted] e per ½ a [redacted] (CF [redacted]) nata a [redacted]
[redacted] consistenti in abitazione e terreni

Lotto B:

- Unità immobiliare B1 sita al piano 3° di via Greci n.17/19, di proprietà per ½ a [redacted] (CF [redacted]) nato a [redacted] e per

½ a [redacted] (CF [redacted]) nata a [redacted]
[redacted],

- Unità immobiliare B2 sita al piano 2° di via Greci n.17/19, di proprietà per 5/12 a [redacted] (CF [redacted]) nato [redacted] e per
7/12 a [redacted] (CF [redacted]) nata a [redacted]
[redacted] (solo per gli effetti giuridici da intendersi ciascuno solidamente per
10/12 in regime di comunione legale e 2/12 come quote personali di [redacted])

Le due unità immobiliari 1 e 2 sono abitazioni di edilizia popolare costruite nel secolo scorso.

I beni sono identificati al Catasto Fabbricati e terreni del Comune di Caltanissetta così come segue:

Lotto A:

Catasto Terreni del Comune di Caltanissetta

- **Foglio 59, particella 27**, categoria T, classe 4, consistenza 730 m², seminativo intestato

a: per ½ a [redacted] (CF [redacted]) nato a [redacted]
[redacted] in regime di comunione dei beni e per ½ a [redacted] (CF [redacted])

██████████ nata a ██████████ in regime di comunione dei beni

- **Foglio 59 particella 68**, categoria T, classe 5, consistenza 20.829 m², seminativo intestato a: per ½ a ██████████ (CF ██████████ nato a ██████████ in regime di comunione dei beni e per ½ a ██████████ (CF ██████████ nata a ██████████ in regime di comunione dei beni

Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta

- **Foglio 59 particella 69** cat. A/3, classe 1, consistenza 4 vani: totale 66 m², Totale escluse aree scoperte 60 m² intestato a: per ½ a ██████████ (CF: ██████████ nato a ██████████ in regime di comunione dei beni e per ½ a ██████████ (CF: ██████████) nata a ██████████ in regime di comunione dei beni

Lotto B:

Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta

- Unità immobiliare B1

- **Foglio 297, particella 601, sub 6** categoria A/4 piano 3, consistenza 3,5 vani; Abitazione di tipo popolare, via Greci 17/19, terzo piano Caltanissetta. Totale 47 m², Totale escluse aree scoperte 47 m² intestato a: per 1/1 a ██████████ (CF ██████████) nato a ██████████ in regime di comunione dei beni

- Unità immobiliare B2

- Foglio 297, particella 601, sub 5 categoria A/4 piano 2, classe 2 consistenza 3,5

vani; Abitazione di tipo popolare via Greci 17/19, secondo piano Caltanissetta Totale 57 m², Totale escluse aree scoperte 57 m²

intestato a:

- Per 1/6 a [REDACTED] (CF: [REDACTED]) nata a [REDACTED]

[REDACTED]

- Per 5/12 a [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione dei beni con ([REDACTED])

- Per 5/12 a [REDACTED] (CF: [REDACTED]) nata a [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione dei beni con ([REDACTED])

Lotto A,

- Si trova in c.da Cirafi o Cerafelle è formato dal *foglio 59 con particelle n. 27 e n. 68 del catasto terreni del Comune di Caltanissetta* con una consistenza rispettivamente di 7 are e 30 centiare e da 2 ettari, 8 are e 29 centiare con terreno incolto, seminativo ma con aree di materiale da bonificare, tra questi elementi un autocarro abbandonato, un ciclomotore, e aree con eternit abbandonato, lesionato da bonificare (v. foto 1-12) e risulta intestato a:

per $\frac{1}{2}$ a [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] in regime di comunione dei beni e per $\frac{1}{2}$ a [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] in regime di comunione dei beni;

- Al *Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al Fg.59 - p.lla 69 - (Ved. All. "4-5-6-7")*, così come si evince dalle Planimetria compilata dal Geom. [REDACTED].

L'immobile si trova al piano terra di una costruzione e risulta intestato (Ved. All. "E") per $\frac{1}{2}$ a [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] in regime di comunione dei beni e per $\frac{1}{2}$ a [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] in regime di comunione dei beni

L'edificio rientra tra gli edifici di edilizia economica della fine degli anni '70 (Ved. All. "C" foto1-15) e ci troviamo su una derivazione della strada (SS 122bis) Caltanissetta - Santa Caterina a circa 500 m dalla strada principale, l'area risulta abbandonata.

Ci troviamo al confine tra il comune di Caltanissetta e il comune di Santa Caterina zona rurale, non servita e di difficile raggiungimento anche se ad una decina di chilometri troviamo la stazione ferroviaria di Caltanissetta Xlrbi.

La zona rurale presenta delle unità immobiliari isolate con una densità abitativa molto bassa e si presume che l'abitazione sia stata costruita con edilizia residenziale alla fine degli anni '70.

L'abitazione si sviluppa, su un unico piano con ingresso centrale (Ved. All. "C" foto dalla 4 alla 7), identificato in catasto al Fg.59 - p.lla 69 e si compone dei seguenti vani: (Ved. All. "D" e All. E.): ingresso, corridoio, wc, cucina, due camere, un ripostiglio (Ved. All. "C" foto dalla 4 alla 7.). Tale immobile è dotato di sufficienti aperture (Ved. All. "C", All. "D" e All. "E").

Lo stato dell'immobile dall'esterno si presenta in pessime condizioni, le rifiniture sono molto scarse e in alcune aree dell'abitazione le pareti risultano rovinate; i rivestimenti risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile che per alcuni tratti sono senza prospetto con laterizi rossi a faccia. L'immobile risulta inaccessibile e, viste le pessime condizioni dell'area e dell'appartamento, si è proceduto dall'esterno ad un riscontro delle planimetrie catastali e comparato le dette misure rilevate durante il sopralluogo con quanto presente in atti presso gli uffici competenti.

In conseguenza di quanto dedotto ed in virtù della cattiva conservazione dell'immobile (Ved. All. "C" foto 1 - 12), si configura per l'immobile l'esigenza di intervenire con opere di consolidamento, sostituzione degli infissi e rifacimento dei servizi, di tinteggiatura totale, nonché di interventi a carattere molto invasivo in tutte le zone dell'immobile (Ved. All. "C" foto 4-7).

I costi dei suddetti interventi di ripristino sono stati debitamente quantificati e decurtati dal valore iniziale, sino a pervenire al valore di mercato finale riportato nel capitolo IV – Stima dei beni immobili. Inoltre per quanto riguarda l'area esterna del lotto in evidenza, occorre sottolineare che per renderla fruibile, occorre una bonifica totale e lo smaltimento dei rifiuti che risultano essere inquinanti.

Lotto B:

Si trovano due immobili in Via Greci n.17/19 nel Comune di Caltanissetta, all'interno del centro storico nei pressi della chiesa di Santa Croce nel quartiere della Badia; i due immobili che si trovano nello stesso stabile, costruiti probabilmente agli inizi del secolo scorso, secondo edilizia popolare non di pregio, sono abbandonati da anni, come deducibile dalla presenza nei balconi di cumuli di spazzatura.

L'Unità immobiliare B1 censito dal Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta Al

Foglio 297, particella 601, sub 6 categoria A/4 piano 3, consistenza 3,5 vani;

Abitazione di tipo popolare, via Greci 17/19 , terzo piano Caltanissetta. Totale 47 m² ,

Totale escluse aree scoperte 47 m² intestato a: per 1/1 a [REDACTED] (CF

[REDACTED] nato a [REDACTED] in regime di comunione dei beni

Al terzo piano Salendo le scale condominiali di fronte si trova un disimpegno, alla destra un ampio spazio, sulla sinistra una stanza e un bagno. Il rilievo è stato fatto dalle

planimetrie catastali vista l'inaccessibilità dei luoghi. La planimetria catastale redatta da tecnico incaricato dalla ditta [REDACTED], realizzata in data 31/12/1939 con scheda n. 3351

L'Unità immobiliare B2 censita dal Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta Al

Foglio 297, particella 601, sub 5 categoria A/4 piano 2, consistenza 3,5 vani;

Abitazione di tipo popolare, via Greci 17/19 , secondo piano Caltanissetta. Totale 57 m² ,

Totale escluse aree scoperte 57 m² intestato a:

- Per 1/6 a [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED]

- Per 5/12 a [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione dei beni con ([REDACTED])

- Per 5/12 a [REDACTED] (CF: [REDACTED]) nata a [REDACTED]
[REDACTED] in regime di comunione dei beni con ([REDACTED])

Al secondo piano salendo le scale condominiali di fronte si trova un disimpegno, alla destra un ampio spazio, sulla sinistra una stanza e un bagno. Il rilievo interno è stato fatto dalle planimetrie catastali vista l'inaccessibilità dei luoghi. L'edificio mostra un prospetto frontale deteriorato, con infissi in ferro di qualità scadente, mentre il prospetto laterale risulta quasi assente con pietre a vista abbastanza deteriorato. Tali caratteristiche, assieme all'epoca e alla zona in cui sono ubicati gli immobili, rendono gli stessi fatiscenti e di basso valore commerciale. La planimetria catastale è stata redatta il 31/12/1939 da tecnico incaricato dalla ditta: [REDACTED] con scheda numero 3350 – 11588179 . L'immobile abbisogna infine di interventi importanti quali la sostituzione degli infissi e la messa in sicurezza del prospetto in alcuni punti.

SITUAZIONE URBANISTICA Lotto A

Il Lotto A è costituito da terreni e fabbricati

I terreni hanno una superficie totale di:

- il foglio 59, particella 27 ha una estensione di **730 mq** - SEMINATIVO;
- Il foglio 59, particella 68 ha una estensione di **20.829 mq** - SEMINATIVO;

per un totale di **21.599 mq.**

Il fabbricato ha una superficie totale:

- il Foglio 59 particella 69 ha una estensione di 66 mq, con l'esclusione di 6 mq risultanti aree scoperte.

Relativamente al fabbricato di C.da Cirafi non risulta all'ufficio tecnico di Caltanissetta alcun titolo autorizzativo, ne a nome di [REDACTED], ne a nome di [REDACTED], ed inoltre nell'area circostante sono presenti delle piccole costruzioni non risultanti dalle planimetrie, che sembrerebbero dei rifugi per animali parzialmente demoliti. Gli immobili di cui al lotto A ricadono interamente nella zona E2 del P.R.G. di Caltanissetta (v. All. D - E).

SITUAZIONE URBANISTICA LOTTO B

L'Unità immobiliare B1:

Censito dal Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta Al Foglio 297, *particella 601, sub 6* categoria A/4 piano 3, consistenza 3,5 vani risulta essere stata accatastata nel 1937 e da ricerche fatte all'ufficio tecnico non risultano titoli autorizzativi dato che il manufatto è antecedente alle norme del 1942.

La superficie totale dell'immobile è di 47 mq.

In ragione della documentazione allegata alla presente relazione, l'immobile è rispondente alle piante catastali tipo di progetto.

Inoltre, l'appartamento in oggetto, non risulta modificato negli ingombri, a meno di eventuali variazioni esterne come riscontrato dallo scrivente trasferito nella planimetria (all. "D").

L'Unità immobiliare B2 censito dal Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta Al Foglio 297, *particella 601, sub 5* categoria A/4 piano 2, consistenza 3,5 vani;

L'abitazione di tipo popolare, sita in via Greci 17/19 , secondo piano Caltanissetta, risulta essere accatastata nel 1937 e da ricerche effettuate all'ufficio tecnico non risulta rilascio di titoli autorizzativi riguardanti in ordine agli immobili in questione, anche alla luce dell'epoca di realizzazione antecedente al 1942.

La Superficie totale è di 57 m².

In ragione della documentazione allegata alla presente relazione, l'ingombro dell'immobile è rispondente alle piante catastali tipo di progetto, come riportato dallo scrivente nella planimetria (all. "D"), mentre la divisione interna prevista nella planimetria catastale non è stata verificata per l'impossibilità di accesso all'immobile. Tale difformità, ove presente, sarebbe sanabile con costi contenuti pari a circa € 3.000, oltre oneri come per legge.

INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

Per quanto rilevabile, non risulta presente alcuna certificazione A.P.E. per entrambi gli immobili. Esse hanno un costo di 200,00 € cadauna, oltre oneri come per legge, la cui redazione è stata affidata a tecnico esterno competente in materia e in regime di compatibilità con il procedimento, la cui consegna è prevista ad integrazione della presente, salvo diversa indicazione dell'Ill.mo Giudice.

- SPECIFICARE : - LO STATO ATTUALE DI POSSESSO DEI BENI (EVENTUALI OCCUPAZIONI DI FATTO O BASATE SU CONTRATTI, CHIARENDOSI SE TRATTASI DI CONTRATTI REGISTRATI ANTERIORMENTE O POSTERIORMENTE AL PIGNORAMENTO); - L'ESISTENZA : - DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA DEI BENI E DI NATURA STORICO-ARTISTICA; - DI VINCOLI CONDOMINIALI CANCELLABILI E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE; - DI EVENTUALI DEBITI CONDOMINIALI PREGRESSI, DI SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, DI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

In capo al **Lotto A** in cda. Cirafi non ci sono spese condominiali in quanto i terreni e l'immobile risultano essere unifamiliari e quindi non all'interno di un condominio. L'immobile risulta abbandonato e libero da persone e cose.

Infine sull'area in cui ricade l'immobile occorre una bonifica in quanto presente un autocarro abbandonato, un motorino, inerti, eternit e discariche di materiali di risulta.

In capo al **Lotto B** in via Greci 17/19 (nelle visure catastali n.19) l'unità immobiliare B1 e l'unità immobiliare B2 sono inserite in un edificio dove non risulta un condominio perché di fatto abbandonato e presumibilmente non abitato da nessuno negli altri piani facente parte dell'edificio. I due immobili posti rispettivamente al piano II e al piano III risultano liberi e abbandonati da tempo.

Infine sull'area in cui ricadono gli immobili denominati **unità immobiliare B1 e unità immobiliare B2** grava il vincolo di natura storico artistica poiché trattasi di zona urbana A1 di P.R.G., ricadente nel centro storico di Caltanissetta (All. E).

IV.II.a Premessa

Le valutazioni di cui al presente giudizio e le deduzioni ivi ottenute, sono il risultato sia dell'analisi dei documenti precedentemente citati, che si riferiscono ai terreni e al fabbricato del **Lotto A** in c.da Cirafi e il **Lotto B** con due unità immobiliari siti in via Greci comune di Caltanissetta, oggetto di causa, sia dell'osservazione diretta dei siti e delle zona in cui sorgono gli immobili, nonché della loro distanza da scuole, uffici, luoghi di culto e attività commerciali e di quant'altro ritenuto di interesse ai fini della produzione del presente parere tecnico.

IV.II.b Calcolo del valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento

Il Metodo di stima che si è scelto di utilizzare per ricavare il più corretto valore di mercato dei beni oggetto di stima è il metodo di stima sintetico-comparativo. Con tale metodo il valore dell'immobile viene a determinarsi prendendo a riferimento le quotazioni medie (al metro quadrato) delle compravendite avvenute sul mercato immobiliare, effettuate nella stessa zona territoriale ed in un dato lasso temporale, che siano, inoltre suddivise, per appartenenza alla medesima categoria di destinazione. Le suddette quotazioni, allorché si riferiscano ai fabbricati, devono intendersi, secondo il lessico tecnico, relative alla superficie "commerciale"; con questa accezione si intende non solo la superficie utile netta (calpestabile) dell'immobile, ma anche quella porzione su cui insistono i muri perimetrali e la metà dei muri confinanti oltre che, in quota parte, terrazzi e verande o balconi ampi.

- Lotto A

Proprietà:

½ [REDACTED] *in regime di comunione dei beni*

½ [REDACTED] *in regime di comunione dei beni;*

Il terreni hanno una superficie totale:

- Il foglio 59, particella 27 ha una estensione di **730 mq**;
- Il foglio 59, particella 68 ha una estensione di **20.829 mq**;

Il fabbricato ha una superficie totale:

- il Foglio 59 particella 69 ha una estensione di **66 mq**, con l'esclusione di **6 mq** risultanti aree scoperte.

- Lotto B

L'Unità immobiliare B1:

Proprietà: per 1/1 a [REDACTED] *in regime di comunione dei beni*

Censito dal Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta

- Foglio 297, particella 601, sub 6 ha una superficie catastale di **47 mq**

L'Unità immobiliare B2:

Proprietà:

Per 1/6 a [REDACTED]

Per 5/12 a [REDACTED] *in regime di comunione dei beni con* ([REDACTED])

Per 5/12 a [REDACTED] (CF: [REDACTED] *in regime di comunione dei beni con* ([REDACTED]))

Censito dal Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta

- Foglio 297, particella 601, sub 5 ha una superficie catastale di **57 mq**

1. Lotto A C.da Cirafi, comune di Caltanissetta (All. D, E)

I terreni hanno una superficie totale:

- Il foglio 59, particella 27 ha una estensione di **730 mq**;
- Il foglio 59, particella 68 ha una estensione di **20.829 mq**;

Valore della superficie "seminativo" a metro quadrato $V_i = 0,40 \text{ €/m}^2$

Superficie $S_i = 21.559 \text{ m}^2$

VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE

$$V_A = V_i \times S_i = 0,40 \text{ €/mq} \times 21.559 \text{ mq} \approx \text{€ 8.623,60}$$

Il fabbricato ha una superficie:

- Il Foglio 59 particella 69 ha una estensione di 66 m^2 , con l'esclusione di 6 mq risultanti aree scoperte

Valore dell'immobile a metro quadrato $V_i = 80,00 \text{ €/m}^2$

Superficie lorda coperta $S_{l.r.} = 66 \text{ m}^2$

Superficie lorda non residenziale $S_{l.n.r.} = 6,00 \text{ m}^2$

Superficie commerciale $S_{l.c.} = S_{l.r.} + \frac{1}{4} S_{l.n.r.} = 67,50 \text{ m}^2$

VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE

$$V_A = V_i \times S_{l.c.} = 80 \text{ €/mq} \times 67,50 \text{ mq} \approx \text{€ 5.400 €}$$

2. Lotto B, comune di Caltanissetta, via Greci 17/19 (da planimetria Catastale) (All. D, E)

Unità Immobiliare B1

censito al Foglio 297, particella 601, sub 6 ha una superficie catastale di **47 mq**, una superficie lorda coperta di 54,81 mq e una superficie non residenziale di 7,84mq circa (considerata a $\frac{1}{4}$), per una superficie lorda commerciale di 56,77mq

Valore dell'immobile a metro quadrato $V_i = 140 \text{ €/m}^2$

Superficie lorda coperta $S_{l.r.} = 54,81 \text{ m}^2$

Superficie commerciale $S_{l.c.} = 56,77 \text{ m}^2$

VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE

$$V_A = V_i \times S_{l.c.} = 140 \text{ €/mq} \times 56,77 \text{ mq} \approx 7.947,80 \text{ €}$$

Unità Immobiliare B2

Censito al Foglio 297, particella 601, sub 5 ha una superficie catastale di **57 mq**, una superficie lorda coperta di 67,18 mq e una superficie non residenziale di 5,91mq circa (considerata a $\frac{1}{4}$), per una superficie lorda commerciale di 68,66mq

(All. D, E)

Valore dell'immobile a metro quadrato $V_i = 140,00 \text{ €/m}^2$

Superficie lorda coperta $S_{l.r.} = 67,18 \text{ m}^2$

Superficie commerciale $S_{l.c.} = 68,66 \text{ m}^2$

VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE

$$V_A = V_i \times S_{l.c.} = 140 \text{ €/mq} \times 68,66 \text{ mq} \approx 9.612,40 \text{ €}$$

V CONCLUSIONI

In conclusione lo scrivente CTU, alla luce di ciò che si è riscontrato sui luoghi, in ragione di quanto dichiarato dagli uffici competenti e per effetto delle considerazioni e calcoli sviluppati nel capitolo precedente, esprime il seguente giudizio conclusivo:

DAI CONTROLLI EFFETTUATI SUGLI ATTI MESSI A DISPOSIZIONE DAGLI ENTI COMPETENTI E DALLA SITUAZIONE FATTUALE RILEVATA, NON EMERGONO CRITICITA' CHE OSTINO ALLA VENDITA DEL BENE.

VALORE DI MERCATO "Lotto A"

- (*Censito al catasto terreni, foglio 59, particella 27 e particella 68*)
- (*Censito al catasto terreni, foglio 59, particella 27 e particella 68*)
 - (*Censito al catasto Fabbricati, foglio 59, particella 69*)

$V_A = € \underline{14.023,60}$ (euro quattordicimilaventitre/60)

VALORE DI MERCATO "Lotto B"

(*censito al Foglio 297, particella 601, sub 5*

Foglio 297, particella 601, sub 6

$V_B = € \underline{17.560,20}$ (euro diciassettemilacinquecentosessanta/20)

Considerate le quote di proprietà *sulla particella Foglio 297, particella 601, sub 5 e sub6*, il valore della quota di proprietà pro-capite è:

$V_{\text{[REDACTED]}} = € \underline{18.964,77}$ (euro diciottomilanovecentosessantaquattro/77)

$V_{\text{[REDACTED]}} = € \underline{8.613,87}$ (euro ottomilaseicentotredici/87)

$V_{\text{COMUNIONE BENI [REDACTED]}} = € \underline{4.005,16}$ (euro quattromilacinque/16)

IV ALLEGATI

ALLEGATO A: *DOCUMENTO DI NOMINA, PROROGA;*

ALLEGATO B: *VERBALE DI SOPRALLUOGO;*

ALLEGATO C: *DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO A e LOTTO B;*

ALLEGATO D: *ELABORATI GRAFICI LOTTO A e B;*

ALLEGATO E: *ESTRATTO P.R.G., VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE CATASTALI.;*

ALLEGATO F: *CONVOCAZIONI, RICEVUTE;*

Nel ritenere che l'incarico ricevuto sia stato assolto con zelo ed imparzialità, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e si rassegna la presente relazione, offrendo piena disponibilità per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Caltanissetta, lì 12 Aprile 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dott. Arch. Fernando A. Barbieri)





Allegato A



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

□ □ □

ASTE GIUDIZIARIE®
Dr. Francesco Lauricella

ASTE GIUDIZIARIE®

- Letti gli atti del procedimento esecutivo indicato in epigrafe, pendente nei confronti di [REDACTED] e [REDACTED];

ASTE GIUDIZIARIE®

- Vista l'istanza di vendita depositata nel procedimento indicato in epigrafe ed esaminata la documentazione ex art. 567 co. II cpc prodotta ;
- VISTO l' art. 569 co. I cpc; 127 ter cpc;

ASTE GIUDIZIARIE®

PQM

ASSEGNA PER GLI ADEMPIMENTI EX ART. 569 cpc

e per la comparizione delle parti e dei creditori ex art. 498 cpc non intervenuti, nonché degli altri creditori interessati, termine ex art. 127 ter cpc, sostitutivo di udienza per il deposito di note contenenti sole conclusioni o istanze, fino al 26/3/2025, al fine di provvedere alla vendita dei cespiti staggiti, con l'avvertenza che entro lo stesso termine dovranno :

ASTE GIUDIZIARIE®

- essere proposte a pena di decadenza le opposizioni agli atti esecutivi;
- dovrà, inoltre, a pena di decadenza, essere proposta opposizione avverso la vendita diretta richiesta eventualmente dal debitore ed alle altre parti notificata.

ASTE GIUDIZIARIE®

Con l'ulteriore avvertenza che il GE provvederà sull'istanza di vendita a partire dal giorno successivo allo scadere del termine indicato.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

NOMINA

Quale CTU l'Arch. Barbieri Fernando all'indirizzo risultante agli atti di questa A.G. - con **obbligo** di accettazione, in modalità telematica, della nomina, nel termine di giorni 5 dalla notifica del presente provvedimento - al fine di provvedere ai seguenti adempimenti nel rispetto dei criteri indicati nell'art. 468 cpc e 173 bis disp.att. cpc:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- identificare i singoli beni pignorati - **unicamente con riferimento ai cespiti per i quali la procedura risulta coltivata ovvero solo con riferimento ai cespiti di cui al fg.**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

120, p.11e da 35 a 38 - con specificazione dei confini e dei dati catastali ed operarne la stima ai valori di mercato correnti nel luogo in cui essi si trovano, servendosi di valutazioni comparative di mercato e tenendo conto dello stato di conservazione e di ogni altra circostanza ritenuta utile;

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

- specificare : - lo stato attuale di possesso dei beni (eventuali occupazioni di fatto o basate su contratti, chiarendo se trattasi di contratti registrati anteriormente o posteriormente al pignoramento); - l'esistenza : - di formalità ,vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli sull'attitudine edificatoria dei beni e di natura storico-artistica ; - di vincoli condominiali cancellabili e non opponibili all'acquirente; - di eventuali debiti condominiali pregressi, di spese fisse di gestione o di manutenzione, di spese straordinarie già deliberate che rimarranno a carico dell'acquirente ;

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

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

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

- Dedicare in apposito spazio finale della relazione da evidenziare sempre in diverso e maggiore carattere e denominato **“ CRITICITA’ ”** se sussistano cause che ostino alla vendita ;

- Interloquire con riferimento all’udienza ex art. 569 cpc *sopra* fissata allo scopo di rendere i chiarimenti che gli siano stati sollecitati dalle parti, con specifica nota scritta;
- redigere relazione scritta nel termine di giorni 60 (non suscettibili di proroga se non per impossibilità obiettiva) dalla notifica del presente provvedimento, e provvedere, entro i 5 giorni successivi allo scadere di tale termine, a depositare, unitamente agli allegati anche fotografici, la medesima relazione, in forma telematica, in Cancelleria, nonché a notificarla, nel medesimo ultimo termine, al creditore procedente, ai creditori intervenuti, a mezzo pec, e solo se ciò non sia assolutamente possibile attraverso telefax ; inoltre, innanzitutto, proceda a farne notifica per pec o attraverso posta tradizionale ordinaria al debitore esecutato (depositando la prova dell’avvenuta regolare notifica, in allegato a **specifica e separata nota dedicata alla “notifica dell’atto peritale a parte debitrice”**, nota separata da trasmettere possibilmente anche anteriormente al deposito della relazione) con invito ai destinatari che possono fargli pervenire osservazioni scritte nei quindici giorni successivi, osservazioni alle quali dovrà rispondere per iscritto, nei successivi ulteriori quindici giorni, con ulteriore deposito telematico, prendendo specifiche e puntuali posizioni sui singoli punti rilevati come problematici dalle parti .
- Pone a carico del creditore procedente in favore del CTU sopra nominato il pagamento dell’acconto di Euro 1.000,00 sulle complessive spettanze, nel termine di giorni 30 dalla notifica del presente provvedimento.

NOMINA

Sin d’ora custode del compendio pignorato il Notaio dr.ssa Giulia Seminatore, affinché la stessa provveda alla conservazione, **alla amministrazione e alla gestione**, alla migliore fruttificazione, al collocamento locativo, **previa autorizzazione di questo GE**, degli immobili con incarico di redigere e depositare entro il termine di giorni 20 dalla nomina una prima relazione illustrativa sullo stato di detenzione attuale degli immobili staggit e sulle attività da compiere per gli scopi sopra indicati **nonché ad indicare nella medesima relazione i risultati del controllo della documentazione ex art. 567 co. II**

cpc, controllo che il custode eseguirà in uno al CTU nominato non appena avrà ricevuto notifica del presente provvedimento di nomina.

Il custode, inoltre, dovrà :

- rendere il conto della gestione ex art. 593 cpc;
- riferire periodicamente e con cadenza bimestrale in merito all'andamento della custodia e di eventuali contratti locativi opponibili o autorizzati da questo GE;
- consentire, senza autorizzazione alcuna di questo GE, al debitore ed ai suoi familiari conviventi di abitare l'immobile fino alla data di emissione del decreto di trasferimento;
- provvedere a rendere libero, anche con l'ausilio della Forza Pubblica e di eventuali ausiliari ex art. 68 cpc, l'immobile, immediatamente dalla presenza di terzi a vantaggio dei quali questo GE non abbia autorizzato la stipula di un contratto di locazione ed, in ogni caso, dopo l'emissione del decreto di trasferimento, anche nei confronti del debitore e dei suoi familiari conviventi che lo abitino, anche senza il rispetto degli artt. 605 e ss cpc ;
- riferire, immediatamente, in merito ad eventuali ostacoli frapposti dal debitore o dai conviventi familiari abitanti l'immobile alle visite all'immobile stesso da parte di terzi interessati all'acquisto nonché in ordine ad eventuali carenti manutenzioni ed inidonea conservazione dell'immobile da parte del terzo conduttore o debitore e dei suoi familiari affinché questo GE possa statuire nel senso della liberazione dall'immobile sentite le parti anche prima del decreto di trasferimento ;
- assegnare al debitore o al terzo che occupi l'immobile, dal momento in cui siano tenuti al pronto rilascio dell'immobile, un termine non inferiore a trenta giorni per l'asportazione dei beni mobili presenti all'interno dell'immobile stesso, con l'avvertenza che ove tali mobili non vengano asportati nel concesso termine di giorni trenta verranno considerati abbandonati da parte del debitore ed il custode dovrà provvedere al loro smaltimento o distruzione, redigendone apposito verbale;
- operare, con vincolo di rendiconto, sul conto corrente bancario intestato alla procedura senza specifica autorizzazione preventiva al prelievo da parte di questo GE per ogni necessaria e documentata esigenza di scerbatura di eventuali terreni staggiti entro la data del 30 maggio di ogni anno, dando prova di avere depositato almeno venti giorni prima (senza intervento di specifico veto successivamente intervenuto da parte del GE ricavabile dalla stampa della schermata della console), specifica comunicazione contenente l'intervento di scerbatura da compiere e

l'importo dell'esborso, avendo cura di allegare alla comunicazione almeno due preventivi rilasciati da ditta in regola con il DURC che eseguano la scerbatura antincendio e scegliendo quello di importo inferiore ;

Liquida, quale anticipo per spettanze di custodia la somma di Euro 600,00 che pone provvisoriamente a carico del creditore procedente.

Manda la Cancelleria per gli adempimenti di competenza.

Caltanissetta, 10/1/2025

Il Giudice dell'Esecuzione

Dr. F. Lauricella