

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott.ssa Ester Rita Di Francesco

RELAZIONE DI CONSULENZA TENICA D'UFFICIO

CAUSA CIVILE N. 44/2021 R.G.es.

PROMOSSA DA

Cerved Credit Managment S.p.a.

Avv.to Massimo Tagliareni

NEI CONFRONTI DI

[REDACTED]
[REDACTED]

Non Costituiti

Caltanissetta,

10 luglio 2023

L'Esperto del Giudice
Arch. Andrea C. Milazzo



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDIMENTO N° 44/2021 R.G. Es.
promosso da Cerved Credit Managment S.p.a.

nei confronti di [REDACTED] e [REDACTED]

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione,
con provvedimento della S.V. del **21.09.2022**, io sottoscritto Dott. Arch.
Andrea C. Milazzo, venivo nominato esperto estimatore nella procedura in
epigrafe in sostituzione dell'Arch. Giuseppe Salvatore Amarù, con il
mandato di cui al decreto depositato il 26.01.2022.

In data **23.09.2022**, comunicavo alla cancelleria l'accettazione dell'incarico.
Accedevo quindi al fascicolo telematico, consultando la documentazione.
All'esito constatavo che nei verbali di notifica dell'atto di pignoramento da
parte dell'Ufficiale Giudiziario agli esecutati [REDACTED], viene
riportata quanto di seguito riportato: "*atto non potuto notificare perché come
da informazioni assunte in loco presso il Condominio di viale dei Platani 26
lo/la stesso/a risulta trasferito/a e non abita più all'indirizzo già da
parecchio tempo. San Cataldo 14/09/2021*".

In conseguenza di ciò provvedevo ad espletare ricerche presso gli Uffici
anagrafe e stato civile dei Comuni di Caltanissetta e San Cataldo (CL), dalle
quali è risultato quanto segue (**Allegato 1**):



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

- *Certificato di residenza 5643/2022 del 30.09.2022 rilasciato dal Comune di San Cataldo.* La Sig.ra [REDACTED] è residente dal 06.04.2004 a San Cataldo, Viale dei Platani n° 26;

- *Certificato di residenza 1061120431 ANPR del 19.10.2022 rilasciato dal Comune di Caltanissetta.* Il Sig. [REDACTED] è residente dal 13.04.2022 in Via Redentore n° 58 del Comune di Caltanissetta e precedentemente nel Comune di San Cataldo;

- *Estratto per riassunto dei registri dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Caltanissetta il 18.10.2022.* Il matrimonio contratto dai [REDACTED] [REDACTED] il 10.10.1998 in Caltanissetta, è stato sciolto con sentenza straniera riconosciuta in Italia, del Tribunale di Premiere Liege – Division Liege n° 6368 2019/5625/4 del 16.04.2021, passata in giudicato il 19.04.2021 e trascritta nei registri di matrimonio del Comune di Caltanissetta, Anno 2021, Parte II, serie C n° 138;

Ho quindi provveduto ad inviare in data 15.11.2022, agli indirizzi conosciuti di residenza degli esecutati, le lettere raccomandate A.R. 149382829376 e 149382829387, convocando le operazioni peritali per il giorno 18.11.2022 alle ore 16:00, presso l'immobile oggetto di esecuzione, alle quali nessuno dei debitori si è presentato. Le raccomandate su citate non sono state consegnate ai destinatari per irreperibilità dei medesimi. Il sottoscritto ha altresì infruttuosamente esperito il tentativo di rintracciare i debitori, recandosi presso i predetti indirizzi.

Non potendo, per le motivazioni in premessa, accedere all'immobile oggetto di pignoramento per potere espletare le operazioni necessarie alla stima ex art. 173 bis disp, att. c.p.c., rappresentavo in data 21.11.2022 alla S.V. Ill.ma



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

le criticità anzi dette, chiedendo indicazioni a riguardo, nonché una proroga di gg. 45 per il deposito della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., a far data dal momento in cui fosse stato possibile effettuare il necessario sopralluogo.

In data **21 dicembre 2022**, la S.V. provvedeva a nominare un custode giudiziario del compendio pignorato, nella persona del Dott. Carlo Raimondi, anche affinché coadiuvasse il sottoscritto nelle operazioni di accesso ai beni e concedeva la proroga richiesta per il deposito della relazione al **27.02.2023**.

In data **17.01.2023** procedevo, unitamente al custode, all'ispezione dell'immobile pignorato effettuando i necessari rilievi grafici e fotografici.

In quella stessa sede, a richiesta del Custode, ho indicato l'urgenza di segnalare all'Amministratore condominiale le condizioni di degrado dei pilastri, nonché la diffusa presenza di umidità promanante dalle pareti a contatto con il terrapieno di Viale dei Platani e dalla colonna di scarico del doppio servizio. Ho altresì osservato che il pavimento presenta rigonfiamenti la cui causa non è di univoca interpretazione, fattispecie tuttavia non oggetto di intervento urgente. Consigliavo altresì di provvedere a rimuovere, a mezzo ditta qualificata, il guano presente nei balconi ed interessante anche le installazioni degli impianti di riscaldamento e raffreddamento presenti nel bene. Stante l'accesso forzoso si è reso necessario procedere con la sostituzione della serratura le cui chiavi sono tenute dal Custode. In ragione degli adempimenti di cui al mandato e delle necessarie attività da espletarsi presso le P.A., il sottoscritto provvedeva a richiedere n° 3 proroghe, in data **27.02.2023**, in data **11.05.2023** ed in data **10.06.2023**.

3



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
 Tribunale di Caltanissetta

Sulla scorta degli atti esaminati e degli accertamenti espletati, in adempimento al mandato ricevuto, ho quindi redatto la presente relazione di stima così articolata:

- 1. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.**
- 2. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C. E DELLA CORRETTEZZA DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**
- 3. STORIA DEL DOMINIO PROVENIENZE**
- 4. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON DISTINZIONE TRA QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.**
- 5. FORMAZIONE DEI LOTTI CON INDICAZIONE DELLE QUOTE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
- 6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON VERIFICHE CATASTALI ED URBANISTICHE**
 - 6.1 Descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento
 - 6.2 Accertamento sulla conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento.
 - 6.3 Verifica di rispondenza tra titolo di provenienza, documentazione catastale e stato dei luoghi
 - 6.4 Accertamenti sulla conformità urbanistica dell'immobile.
 - 6.5 Accertamenti sull'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, vincoli o oneri condominiali, diritti demaniali, censo, livello o usi civici.
 - 6.6 Accertamenti sulla prestazione energetica dell'immobile.
- 7. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
- 8. STIMA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
- 9. INDIVIDUAZIONE DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E DELLE SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA**

4



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

1. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

Nell'atto di pignoramento notificato il **30.09.2022** redatto dall'Avv. Massimo Tagliareni per Cerved Credit Management S.p.a., a socio unico, con sede legale in San Donato Milanese (MI), Via del'Unione Europea n° 6/ e 6/B, (codice fiscale e partita IVA n. 06374460969, procuratrice speciale dalla Idrogeno Spe S.r.l., società a responsabilità limitata Unipersonale, con sede legale in Milano, Via San Prospero n° 4 P.I.V.A, C.F. 108713, l'immobile viene così descritto:

Appartamento per civile abitazione, composto da tre vani ed accessori, al primo piano seminterrato del fabbricato condominiale sito in San Cataldo, Viale dei Platani n° 26, con ingresso pure dal Viale Indipendenza. Identificato in Catasto al Foglio 41, particella 468 sub 10.

Il sopra descritto immobile viene pignorato con ogni annesso, accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza tutto incluso e nulla escluso, con le costruzioni che vi insistono e nella effettiva consistenza e situazione in cui si trova. Salvo ogni diritto.

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

Agli atti del fascicolo è presente la Relazione Notarile ex art. 567, 2° comma c.p.c. a firma del Notaio Alessandra Ciocchetti in Roma del 23.12.2021, la quale contiene ogni idoneo elemento descrittivo catastale e la



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
 Tribunale di Caltanissetta

documentazione ipotecaria afferente il ventennio antecedente all'inizio della procedura, nonché le iscrizioni pregiudizievoli.

Sono altresì presenti:

- Estratto del foglio di mappa protocollo n° T 386251/2021 del 16.12.2021, afferente il fabbricato condominiale di cui l'immobile pignorato fa parte, censito al catasto terreni al foglio 41 allegato B del Comune di San Cataldo, particella 468;
- Visura storica per immobile n° T385833 del 16.12.2021 al catasto terreni afferente il fabbricato condominiale di cui l'immobile pignorato fa parte, censito al catasto terreni al foglio 41 allegato B del Comune di San Cataldo, particella 468;
- Visura storica per immobile n° T93352 del 16.12.2021 al catasto fabbricati afferente l'immobile pignorato, censito al catasto terreni al foglio 41 del Comune di San Cataldo, particella 468 sub 10.

La documentazione presente al fascicolo può ritenersi completa.

3. STORIA DEL DOMINIO PROVENIENZE

- Con atto a rogito del Notaio Nicolò Vitale di Canicatti del giorno 11.03.2004, repertorio 80212, raccolta 3087, registrato e trascritto il 18.03.2004 al n° 4573 generale e 3036 particolare, [REDACTED]
 [REDACTED], nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED]
 [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED]
 [REDACTED], acquistavano in regime di comunione legale dei beni dai Sigg. [REDACTED]



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

_____ l'immobile in oggetto, censito in catasto al foglio 41, particella 468 sub 1.

- Con atto a rogito del Notaio Nino Italice Amico di San Cataldo del 25.11.1996, repertorio 6001, debitamente registrato e trascritto il 05.12.1996 al n° 11749 gen. e 10315 part., i _____

_____ e _____

acquistavano in regime di comunione legale dei beni dai Sig.ri Bongiovanni Luigi, nato a Mazzarino (CL) il 23.11.1941, C.F. BNGLGU41S23F065A e Bongiovanni Gaetana, nata a Mazzarino (CL) il 15.11.1946, C.F. BNGGTN46S55F065B, l'immobile in oggetto, censito al N.C.E.U. foglio 41, particella 468 sub 10.

Dalla Visura storico catastale n. T356543/2022 al Catasto Fabbricati, per l'immobile oggetto di pignoramento sono documentati i sotto riportati passaggi (**Allegato 2**)

All'impianto meccanografico (30.06.1987) l'immobile era intestato a:

1. GIUNTA Salvatore (CF GNTSVT49R20H792A), nato a SAN CATALDO (CL) il 20/10/1949;
2. IACONA Giovanni (CF CNIGNN54S23H792W) nato a SAN CATALDO (CL) il 23/11/1954;
3. MARTORANA Maria Orzia nata a SAN CATALDO (CL) il 21/06/1960;
4. MARTORANA Rosa (CF MRTRSO51L70H792A) nata a SAN CATALDO (CL) il 30/07/1951.

7



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

Con atto di compravendita del 19.11.1990 in Notaio Palazzolo in San Cataldo (CL) Repertorio n. 8782, registrato a CALTANISSETTA (CL) al n° 3307 il 26/11/1990, volturato al n° 966.1/1991 in atti dal 09/05/1991, i predetti cedevano l'immobile a:

1. BONGIOVANNI Gaetana (CF BNGGTN46S55F065B) nata a MAZZARINO (CL) il 15/11/1946 (dal 19/11/1990 al 25/11/1996 Proprietario per ½).
2. BONGIOVANNI Luigi (CF BNGLGU41S23F065A) nato a MAZZARINO (CL) il 23/11/1941, (dal 19/11/1990 al 25/11/1996 Proprietario per ½)

Con Atto di compravendita del 25/11/1996 in Notaio Amico Nino Italico, con sede in San Cataldo (CL), Repertorio n. 6001, Voltura n. 5708.1/1996 in atti dal 03.11.1998, i predetti Bongiovanni Gaetana e Bongiovanni Luigi trasferivano l'immobile a:

1. [REDACTED]

[REDACTED], Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni dal 25/11/1996 al 11/03/2004;

2. [REDACTED]

[REDACTED], Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni dal 25/11/1996 al 11/03/2004;

Con Atto di compravendita del 11.03.2004 rogato dal Notaio Nicolò Vitale in Canicattì (AG) Repertorio n. 80212, registrato a Caltanissetta con nota di cui al Modello Unico n. 3636.1/2004, in atti dal 22/03/2004, i predetti [REDACTED], trasferivano l'immobile ai debitori.



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

Pignoramento n° 2710 gen.le e 2268 particolare del 24.03.2016

A favore: CheBanca S.p.a. sede Milano. C.F. 10359360152

Contro.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Giusta provvedimento emesso dal Tribunale di Caltanissetta il 05.02.2016, repertorio 100.

Grava sull'immobile in oggetto, censito al N.C.E.U. al foglio 41, particella 468 sub 10.

Si precisa che dal quadro "D" della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue: *"Il pignoramento viene trascritto per € 58.510,51 oltre interessi e spese sino al saldo sul bene comprensivo di pertinenze ed accessori"*.

Ipoteca Volontaria n° 4574 gen.le e 706 part. del 18.03.2004

A Favore: Micos Banca S.p.a. con sede in Milano, C.F. 10359360152 con domicilio ipotecario eletto Canicatti, Largo Savoia n° 10-11.

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

Iscritta per la somma di € 97.500,00 di cui € 65.000,00 per capitale, a garanzia del mutuo loro concesso con atto a rogito del Notaio Nicolò Vitale di Canicattì del giorno 11.03.2004, repertorio 80213 raccolta 3088 debitamente registrato. Grava sull'immobile in oggetto.

Le superiori formalità non saranno opponibili all'acquirente.

Resterà a carico dell'acquirente quanto riportato all'art. 2 del titolo di provenienza (**Allegato 9**), che di seguito si riporta.

ART.2) La vendita viene fatta ed accettata con riferimento all'appartamento suddescritto preso a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova come visto e gradito senza riserva alcuna dagli acquirenti con tutti gli inerenti diritti, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive legalmente costituite prima d'oggi nonché con le proporzionali ragioni di comproprietà su tutte quelle parti del fabbricato che per Legge, uso, consuetudine e destinazione sono da ritenere di proprietà comune in un edificio realizzato in condominio.

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

L'immobile verrà trasferito in un unico lotto, così individuato:

Appartamento per civile abitazione, facente parte di un edificio condominiale ubicato nel Comune di San Cataldo, prospiciente su Viale dei Platani, su Via Padre Ventura (porzione di corte del fabbricato asservita ad



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

uso pubblico a sua volta confinante con Viale Indipendenza) e su cortile interno, ubicato al piano sotto strada rispetto a Viale dei Platani, ed al piano primo rispetto alla quota del cortile interno ed accessibile dalla porta di fronte scendendo la scala con ingresso da Viale dei Platani n° 26.

Composto di un ingresso soggiorno disimpegno, di un servizio igienico bipartito in una zona adibita a ripostiglio e di un secondo servizio igienico, di tre camere da letto e di una cucina. Confinante con vano scala, con terrapieno di Viale dei Platani e con cortile interno.

In catasto al Comune di Caltanissetta foglio 41, particella 468 sub 10.

6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON VERIFICHE CATASTALI ED URBANISTICHE

6.1 Descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento

L'immobile, costituito da un appartamento per civile abitazione, fa parte di un edificio condominiale realizzato negli anni 70 con struttura in cemento armato e tompani in laterizio.

Il predetto edificio, ubicato nel Comune di San Cataldo (**Allegato 3 Foto 1 e 2**), prospicie su Viale dei Platani, su Via Padre Ventura e su cortile interno (**Allegato 3 Foto 3 e 4**).

L'appartamento è ubicato al piano sotto strada rispetto a Viale dei Platani ed al piano primo rispetto alla quota del cortile interno.

Accede dalla porta di fronte scendendo la scala condominiale.

L'appartamento è composto da un ingresso-soggiorno-disimpegno della superficie netta di mq 31,67 (**Allegato 3 Foto 5 e 6**), una camera da letto



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

della superficie netta di mq 8,28 (**Allegato 3 Foto 7, 8 e 9**), un servizio igienico della superficie netta di mq 4,02, con annesso ripostiglio di mq 2,24 (**Allegato 3 Foto 10, 11 e 12**), un secondo servizio igienico della superficie netta di mq 6,07 (**Allegato 3 Foto 13**), una camera da letto della superficie netta di mq 15,92 (**Allegato 3 Foto 14, 15, 16, 17 e 18**), una camera da letto della superficie netta di mq 10,01 (**Allegato 3 Foto 19 e 20**) ed una cucina della superficie netta di mq 13,74 (**Allegato 3 Foto 21 e 22**). Il tutto per una superficie netta di 91,95 mq a cui corrisponde una superficie lorda, comprensiva dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, di 109,54 mq. La cucina e l'ingresso-soggiorno comunicano con un balcone della superficie di mq 10,40 (**Allegato 3 Foto 23 e 24**) affacciatesi sulla corte dell'edificio. Sulla predetta corte si affacciano altresì due camere da letto. La terza camera da letto e due servizi igienici prendono aria e luce da finestrelle posta nella parte alta del paramento, in quanto interamente ubicate in piano seminterrato. Anche le altre camere da letto sono poste in posizione seminterrata e/o a contatto con il terreno, condizione che ha catalizzato l'attivazione di fenomeni di umidità da risalita, per come apprezzabili nella documentazione fotografica (**Allegato 3**).

L'appartamento è stato oggetto di ristrutturazione con la modifica della distribuzione interna rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Dette modifiche sono illustrate nella allegata planimetria di rilievo (**Allegato 4**). I pavimenti sono realizzati in gres porcellanato smaltato. Le pareti sono rifinite in gesso scagliola e sovrastante idropittura lavabile. I servizi igienici e la cucina sono dotati di rivestimenti parietali in



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

monocottura smaltata. Gli infissi sono in alluminio color bianco. Gli oscuranti sono costituiti da persiane del tipo avvolgibile.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e termico autonomo. Il soggiorno ed una delle camere da letto sono dotati di impianto di climatizzazione caldo-freddo, alimentati da unità di trattamento dell'aria posta sul balcone.

Nonostante gli interventi di ristrutturazione, l'immobile presenta segni di degrado causalmente correlabili alla posizione al piano seminterrato, consistenti in esfoliazioni e distacchi dell'intonaco e prodromi dell'aggressione del ferro degli elementi strutturali.

6.2 Accertamento sulla conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Come già indicato nel contesto dell'individuazione dell'immobile, nell'atto di pignoramento notificato il 30.09.2022 redatto dall'Avv. Massimo Tagliareni per Cerved Credit Management S.p.a., a socio unico, con sede legale in San Donato Milanese (MI), Via del'Unione Europea n° 6 e 6/B, (codice fiscale e partita IVA n. 06374460969), procuratrice speciale dalla Idrogeno Spe S.r.l., società a responsabilità limitata unipersonale, con sede legale in Milano, Via San Prospero n° 4 P.I.V.A, C.F., l'immobile viene così descritto:

Appartamento per civile abitazione, composto da tre vani ed accessori al primo piano seminterrato del fabbricato condominiale sito in San Cataldo, Viale dei Platani n° 26, con ingresso pure dal Viale Indipendenza. Identificato in Catasto al Foglio 41, particella 468 sub 10.



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

Il sopra descritto immobile viene pignorato con ogni annesso, accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza tutto incluso e nulla escluso, con le costruzioni che vi insistono e nella effettiva consistenza e situazione in cui si trova. Salvo ogni diritto.

La descrizione dell'immobile espletata nell'atto di pignoramento è congruente con quanto riscontrato sui luoghi, al netto di alcune modifiche interne descritte al paragrafo 6.1. Tuttavia occorre esplicitare alcuni chiarimenti in ordine alla notazione "con accesso pure da Viale Indipendenza".

Dall'esame dell'estratto del foglio di mappa acquisito, l'area di pertinenza dello stabile condominiale contraddistinto con l'identificativo catastale 468 del foglio 41 Allegato B (**Allegato 2 - Documentazione Catastale**) e le foto aeree 1 e 2 (**Allegato 3 - Documentazione fotografica**), si evince che una porzione dell'area condominiale dello stabile, che in effetti confina con Viale Indipendenza, è stata di fatto, asservita ad uso pubblico, per strada comunale denominata "Via Padre Ventura".

Pertanto, il plesso condominiale di cui l'immobile fa parte, è confinante con Viale dei Platani, dalla quale gli appartamenti accedono dalla scala condominiale con ingresso dal civico 26, e con cortile condominiale accessibile dalla Via Padre Ventura (porzione della particella 468).

Dal predetto cortile si accede al livello 2° seminterrato, sul quale la predetta scala condominiale ha un ulteriore ingresso (**Allegato 3 - Foto 3 e 4**). La porzione della particella 468 oggi utilizzata a strada pubblica e denominata Via Padre Ventura, confina con Via Indipendenza senza soluzioni di continuità del libero pubblico transito.



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

6.3 Verifica di rispondenza tra titolo di provenienza, documentazione catastale e stato dei luoghi

Dal titolo di provenienza acquisito (**Atto di compravendita dell'11.03.2004 in Notaio Vitale di Agrigento – Allegato 9**), l'immobile viene così descritto: *"appartamento per civile abitazione composto da tre vani, ingresso - corridoio, cucina, doppi servizi e ripostiglio al primo piano seminterrato del fabbricato condominiale realizzato dall'impresa Giunta Filippo in San Cataldo nel Viale dei Platani n. 26 con ingresso pure dal Viale Indipendenza attraverso il cortile interno che separa dal condominio Cammarata - Di Mino. L'appartamento in oggetto confina con il vano scala, con il terrapieno che separa dal Viale dei Platani, con la scalinata, con il cortile condominiale e con proprietà Burcheri; risulta identificato in Catasto al Foglio 41 particella n° 468 Sub 10 Cat. A/3 Cl. 2 Consistenza vani 4,5 Rendita Euro 145,25.*

I dati catastali e la descrizione indicati nel titolo di provenienza sono congruenti con quanto indicato nella visura storico catastale n° T356543/2022 e nella planimetria catastale acquisita in data 10.10.2022 al n° T358135 (**Allegato 2**), al netto di una diversa distribuzione interna.

Nella configurazione rappresentata nella predetta planimetria catastale, depositata al N.C.E.U. il 15/07/1977 al protocollo n° 000002312, l'appartamento si compone di un vano soggiorno, un vano cucina, un grande vano, doppio servizio, due locali di piccole dimensioni, il tutto distribuito da un corridoio disimpegno.

La predetta distribuzione è variata in seguito a lavori di ristrutturazione esclusivamente interni, non significativi agli esiti del percorso individuativo



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

ed identificativo dell'immobile, che oggi si compone di un ingresso soggiorno disimpegno, cucina, tre camere, doppio servizio e ripostiglio.

6.4 Accertamenti sulla conformità urbanistica dell'immobile.

Nel titolo di provenienza viene riportato quanto segue: *"A norma dell'art.46 co 1 del D.P.R. n.380/2001 la parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende formale atto dichiarando a sua volta di averne controllato la veridicità che l'appartamento oggetto del presente Atto è stato edificato in conformità alle licenze edilizie n° 563 del 10 Giugno 1964, n° 671 del 6 Febbraio 1976 e n° 775 del 12 Agosto 1976, nonché in conformità alle concessioni-autorizzazioni edilizie n° 885 del 14 Gennaio 1978 e n° 990 dell'11 Febbraio 1978. Dichiara e garantisce inoltre che successivamente alla costruzione non è stato oggetto di interventi edilizi di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto concessione, autorizzazione o D.I.A. ed altresì che non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della Legge n. 47/1985".*

Da quanto accertato presso il Comune di San Cataldo, 5° Settore Lavori Pubblici e Patrimonio, Servizio 3° Edilizia e Sportello Unico Edilizia, **(Verbale di acquisizione documentale - Allegato 5)**, il fabbricato del quale l'immobile oggetto di pignoramento fa parte è stato realizzato con licenza edilizia n° 00563 del 10.06.1974 che ha assentito la costruzione di un fabbricato a quattro piani fuori terra tra Viale dei Platani angolo Via Ventura, e successive varianti:

- n° 00671 del 06.02.1976 per la realizzazione del piano cantinato e seminterrato;



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

-n° 00775 del 12.08.1976 per la realizzazione della copertura a falde spioventi;

- n° 00885 del 14.01.1978 per la diversa distribuzione interna dei locali;

- n° 00990 del 11.02.1978 per la diversa e definitiva distribuzione interna dei locali.

E' stato inoltre rilasciato certificato di abitabilità ed agibilità in data 28.12.1978, protocollo n° 10426, nel contesto del quale l'appartamento oggetto di procedimento è così descritto:

Secondo piano seminterrato (Abitabile) composto da due appartamenti di cui:

-omissis-

Interno 2. accessibile, soltanto dal Viale dei Platani, civico provvisorio 14/A, composto da tre vani utili, cucina, bagno, lavanderia W.C., saletta, corridoio e ripostiglio.

L'appartamento è stato oggetto di ristrutturazione con la modifica della distribuzione interna rispetto a quanto rappresentato nella planimetria di cui all'ultima licenza edilizia in variante n° 00885 del 14.01.1978 e rispetto alla planimetria catastale allegata al certificato di abitabilità del 28.12.1978, protocollo n° 10426 che del presente verbale fanno parte.

Rispetto alle modifiche interne effettuate, non risultano agli atti dell'Ufficio pratiche edilizie.

Ne consegue che le stesse sono state effettuate senza preventiva presentazione della Comunicazione Inizio Lavori prescritta dall'art. 3 comma 2 lettera b della L.R. 16/2016 "Recepimento con modifiche



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

dell'articolo 6 'Attività edilizia libera' del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380''.

Le predette opere sono regolarizzabili ai sensi dell'art. 3 comma 4 della L.R. 16/2016 versando al Comune la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro, unitamente alla documentazione tecnica pertinente.

In ordine all'obbligo di aggiornamento della planimetria catastale, ove è rappresentata la distribuzione dell'immobile antecedente alla ristrutturazione, si riporta la Circolare n. 2 del 09.07.2010 – Prot. n. 36607 della Direzione dell'ex Agenzia del Territorio, che la fattispecie disciplina al punto e) *Variazioni delle unità immobiliari censite per le quali non sussiste l'obbligo di dichiarazione.*

Considerata la delicatezza e la rilevanza connesse all'obbligo di effettuare la dichiarazione di conformità introdotto dalla normativa in parola, si ritiene opportuno formulare alcune specifiche considerazioni in merito alla portata e all'ambito applicativo della normativa catastale disciplinante l'obbligo delle dichiarazioni di variazione delle unità immobiliari urbane.

L'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc..

In sintesi, costituisce rilievo – e, quindi, "fonte" di variazione catastale - ogni incoerenza che rappresenta fattispecie per la quale è obbligatoria la presentazione di un atto di aggiornamento catastale, ai sensi del citato art. 17, lettera b), del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249. Sotto tale profilo non assumono quindi rilievo la variazione dei toponimi, dei nomi dei confinanti e di ogni altro elemento, anche di carattere grafico-convenzionale, non influente sulla corretta determinazione della rendita.

Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità.-omissis-

Nel caso di specie, si ritiene che trovi applicazione il superiore evidenziato. Subordinatamente è possibile procedere all'aggiornamento, previa regolarizzazione, ai sensi del su citato art. 3 comma 4 della L.R. 16/2016 .

6.5 Accertamenti sull'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, vincoli o oneri condominiali, diritti demaniali, censo, livello o usi civici.

Da quanto accertato presso il Comune di San Cataldo, 5° Settore Lavori Pubblici e Patrimonio, Servizio 3° Edilizia e Sportello Unico Edilizia, **(Verbale di acquisizione documentale - Allegato 5)**, l'immobile in oggetto non ricade in aree vincolate dalle pertinenti autorità di tutela paesaggistica, ambientale ed idrogeologica.

Dal titolo di provenienza e dalla certificazione notarile non si evince la sussistenza di vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, vincoli o oneri condominiali, diritti demaniali, censo, livello o usi civici.



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

6.6 Accertamenti sulla prestazione energetica dell'immobile.

Come detto al paragrafo 6.1, l'immobile è dotato di impianto termico autonomo, ma al suo interno non si sono rinvenuti i pertinenti documenti (certificato di conformità e libretto di impianto).

Avendo, inoltre, accertato che l'immobile è privo di Attestato di Prestazione Energetica, si è proceduto alla sua predisposizione (**Allegato 6**), i cui risultati vengono di seguito riportati.

Classe Energetica	G
Indice di Prestazione energetica	240,2 kwh/mq anno

Dal Certificato di Prestazione Energetica

7. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

In conseguenza dell'impossibilità di accedere all'immobile per irreperibilità degli esecutati, in data 21 dicembre 2022, con provvedimento del G.E. è stato nominato il Dott. Carlo Raimondi quale custode giudiziario del compendio pignorato. Con il suddetto professionista è stato possibile, in data 17.01.2023, procedere all'ispezione dell'immobile pignorato per verificarne le condizioni attuali, giusta verbale agli atti dell'attività del predetto Custode. Dai rilievi espletati, l'immobile è risultato libero da persone e cose, con le utenze disconnesse.



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

8. STIMA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Per l'immobile oggetto di pignoramento, costituente lotto unico, si riporta di seguito la stima per la quale si è scelto l'aspetto economico del valore di mercato e l'applicazione del metodo sintetico comparativo, sussistendo un mercato di immobili allo stesso. Per i valori unitari di riferimento si è consultata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il sito Aste Giudiziarie.it e si sono svolte indagini presso agenzie immobiliari ed operatori del settore (**Allegato 7**).

Per quanto attiene la banca dati dell'O.M.I., si sono rilevati valori per immobili assimilabili, per caratteristiche ubicative e tipologiche, all'immobile in esame, riferiti al 2° semestre 2022.

L'indagine ha riguardato la Provincia di Caltanissetta, Comune di San Cataldo, Zona periferica Viale dei Tigli, Viale dei Platani, Quartiere Cristo Re, Codice di zona D1, Microzona catastale n° 3, con tipologia prevalente residenziale, afferente le abitazioni civili e stato conservativo normale.

Per le predetta zona, le abitazioni civili presentano un prezzo minimo di € 650/mq ed un massimo € 880/mq, mentre le abitazioni di tipo economico un prezzo minimo di € 500/mq ed un massimo € 690/mq.

Non avendo riscontrato alcun immobile simile sul sito "Aste Giudiziarie.it" in merito a procedure riguardanti il comune di San Cataldo, si sono rilevati dati riguardanti annunci di vendite immobiliari nel medesimo comune (**Allegato 7**), che di seguito si riportano, individuando il valore probabile valore di scambio nell'importo richiesto ridotto del 10%.



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

Riferimento 01) Appartamento situato a San Cataldo in viale dei Platani al piano rialzato, composto da 5 vani con ampio ingresso 3 camere e 1 bagno per un totale di 100 mq, categoria catastale A/2. Completa la proprietà un garage di 23 mq. categoria catastale C2, compreso nel prezzo esposto. Piano rialzato, con ascensore. – Importo richiesto € 90.000,00

Si procede a sottrarre il valore del box dall'importo della richiesta, utilizzando il valore medio calcolabile nell'intervallo individuato dall'O.M.I..

Prezzo medio box	€/mq	430,00
V. box = 430 €/mq x 23 mq =	€	9.890,00
V. appartamento = € 90.000,00 - € 9.890,00 =	€	80.110,00
V unitario = € 80.110 / mq 100 =	€/mq	801,10
V unitario di scambio = € 801,10 x 0,90 =	€	720,99

Riferimento 02) Appartamento situato a San Cataldo in viale dei Platani al primo piano, composto da 5 vani con ampio ingresso 3 camere e 1 bagno per un totale di 100 mq, categoria catastale A/2. - Importo richiesto € 59.000,00
Completa la proprietà un garage di 23 mq. categoria catastale C2.

Prezzo medio box	€/mq	430,00
V. box = 430 €/mq x 23 mq =	€	9.890,00
V. appartamento = € 59.000,00 - € 9.890,00 =	€	49.110,00
V unitario = € 49.110 / 100 mq =	€	491,10
V unitario di scambio = € 491,10 x 0,90 =	€	441,99

Riferimento 03) Appartamento mq 95 vani 5 al piano secondo con ascensore, Viale dei Platani n° 82 a San Cataldo. Posto al piano secondo con ascensore, con posto auto assegnato all'interno dell'area condominiale



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
 Tribunale di Caltanissetta

recintato. Composto da: Ingresso, salone, cucina, due camere da letto, bagno e ripostiglio. – Importo richiesto € 79.000,00

V unitario = € 79.000 / mq 95 = € 831,58

V unitario di scambio = € 831,58 x 0,90 = € 748,42

Riferimento 4) Appartamento di mq 98 vani 5 al piano primo, in Viale Dei Platani n. 236 a San Cataldo. Composto da: Ingresso, ampia cucina, due camere da letto, saletta studio, bagno e ripostiglio. Infissi in alluminio, riscaldamento autonomo a metano, riserva idrica condominiale. Parcheggio libero all'interno dell'area condominiale. – Importo richiesto € 56.000,00

V unitario = € 56.000 / 98 mq = € 571,43

V unitario di scambio = € 571,43 x 0,90 = € 514,29

Si procede, pertanto, al calcolo del valore medio da assumere a riferimento della stima.

$$(\text{€ } 720,99 + \text{€ } 441,99 + 748,22 + 514,29) / 4 = 606,37 \text{ € /mq}$$

In ragione dei riferimenti reperiti, sulla scorta delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di pignoramento, della sua posizione, nonché dello stato di conservazione, si ritiene di poter individuare il valore unitario nella fascia medio bassa dell'intervallo dei valori rilevati dall'O.M.I. per le abitazioni di tipo economico e quindi pari a 520,00 €/mq che moltiplicato per la superficie commerciale convenzionale, pari alla superficie lorda dell'appartamento (109,54 mq), oltre il 30% della superficie dei balconi (10,40 mq), riconduce ad un più probabile valore di mercato pari a:

$$\text{€ /mq } 520,00 \times \text{mq } (109,54 + 0,30 \times 10,40) = \text{€ } 58.583,20$$

(Euro cinquantottomilacinquecentottantatre/00)



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

9. INDIVIDUAZIONE DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E DELLE SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA

Dalle informazioni richiesta all'Amministratore pro-tempore del Condominio del quale l'immobile oggetto di pignoramento fa parte (**Allegato 8**) si è acquisito quanto segue:

- le spese di gestione relative all'anno 2021 ammontano ad € 243,83;
- le spese di gestione relative all'anno 2022 ammontano ad € 200,75;
- le spese di gestione maturande relativamente all'anno 2023 sono stimabili in € 250,00.

Le spese relative agli anni 2021 e 2022 e della parte del 2023 sono insolute.

Si rinvia alle indicazioni di cui all'Allegato 8.

ALLEGATI

- | | |
|-------------------|---|
| Allegato 1 | Certificazioni anagrafiche eseguiti |
| Allegato 2 | Documentazione catastale |
| Allegato 3 | Documentazione fotografica |
| Allegato 4 | Planimetria di rilievo |
| Allegato 5 | Verbale di acquisizione documentale presso il 5° Settore LL.PP. e patrimonio, servizio 3° Edilizia e S.U.E. Comune di San Cataldo |
| Allegato 6 | Attestato Prestazione Energetica |
| Allegato 7 | Riferimenti merceologici |
| Allegato 8 | Attestazione amministratore pro-tempore - Spese condominiali |
| Allegato 9 | Titolo di provenienza |



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

Nel ringraziare per la fiducia concessa, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica estimativa, rimanendo a disposizione per ogni chiarimento che la S.V. riterrà necessario.

Caltanissetta, 10 luglio 2023

L'Esperto Stimatore
Arch. Andrea C. Milazzo

