

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro, nell'Esecuzione Immobiliare 72/2022 del R.G.Es.



Promossa da

*****Omissis*****

contro

*****Omissis*****

*****Omissis*****

Giudice dell'Esecuzione: *Dott.ssa Ester Rita Difrancesco*



Indice

A. Premessa	pag. 4
B. Risposta ai quesiti posti nel mandato	pag. 10
1. Verifica documentazione art. 567, 2° c. c.p.c.	pag. 10
2. Identificazione catastale del bene oggetto di pignoramento	pag. 11
3. Passaggi di proprietà nel ventennio e variazioni catastali	pag. 12
4. Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	pag. 14
5. Identificazione del lotto su cui insiste il bene pignorato	pag. 16
6. Residenza, stato civile e regime patrimoniale	pag. 17
7. Descrizione dell'immobile pignorato	pag. 18
8. Conformità tra stato attuale del bene descrizione contenuta nell'atto di pignoramento	pag. 22
9. Verifica corrispondenza tra la descrizione contenuta nell'atto di provenienza, planimetria Catastale e stato attuale dei luoghi	pag. 22
10. Segnalazione se l'identificativo catastale include parti aliene e non pignorate	pag. 23
11. Variazione consistenza del bene pignorato	pag. 23
12. Verificare se incorra la necessità di aggiornamento catastale	pag. 23
13. Destinazione urbanistica	pag. 24
14. Conformità urbanistica	pag. 26
15. Divisibilità immobile	pag. 26
16. Verificare le effettive quote pignorate	pag. 27
17. Stato di possesso dell'immobile	pag. 27
18. Provvedimento di assegnazione casa coniugale	pag. 28
19. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 28
20. Certificazione energetica	pag. 28
21. Criterio di stima e valutazione del più probabile valore di mercato	pag. 29
22. Spese di gestione e/o manutenzione	pag. 33
23. Eventuale contratto di locazione e adeguatezza canone di locazione	pag. 33



Elenco allegati

- ✓ N. 1 – Prima richiesta rinvio operazioni
- ✓ N. 2 – Seconda richiesta rinvio operazioni
- ✓ N. 3 – Verbale di sopralluogo n. 1
- ✓ N. 4 – Estratto del foglio di mappa fg. 170 part. 262
- ✓ N. 5 – Visura storica per immobile fg. 170 part. 262
- ✓ N. 6 – Planimetria catastale fg. 170 part. 262
- ✓ N. 7 – Rilievo metrico
- ✓ N. 8 – Rilievo fotografico
- ✓ N. 9 – Certificazione Notarile
- ✓ N. 10 – Titolo di provenienza
- ✓ N. 11 – Ispezione ipotecaria
- ✓ N. 12 – Concessione Edilizia n. 1836 del 9.04.1996
- ✓ N. 13 – Certificato di Agibilità n.7263 del 12.03.1998
- ✓ N. 14 – Certificato di residenza
- ✓ N. 15 – Certificato di residenza
- ✓ N. 16 – Estratto dell'Atto di matrimonio
- ✓ N. 17 – Lettere amministratore
- ✓ N. 18 – Attestato di Prestazione Energetica



A. Premessa

Con provvedimento del 18 settembre 2023, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Ester Rita Difrancesco, nominava la sottoscritta arch. Lucilla Angela Maria Cordaro, con studio a Caltanissetta in via Calabria s.n., mail. cordarolucilla@gmail.com, PEC: lucillaangelamaria.cordaro@archiworldpec.it ed iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caltanissetta al n. 531, esperto stimatore, per l'incarico di stima tecnica del bene relativo alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 72/2022 R. G. Es. promossa da ******Omissis****** contro ******Omissis****** e ******Omissis****** al fine di provvedere agli adempimenti di seguito elencati nel rispetto dei criteri indicati nell'art. 173 bis disp. att. cpc.

- 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 d'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'art. 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 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 tali 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 L.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; allegghi, 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 (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi al 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 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 (segnando 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 predisporre l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso;**
- 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 per l'assenza di 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; specifichi 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;**

Il Giudice Istruttore disponeva di inviare a mezzo posta ordinaria, telefax o posta elettronica certificata copia dell'elaborato peritale ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il 10 gennaio 2024 per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., e di depositare lo stesso elaborato almeno quindici giorni prima della stessa udienza ai sensi dell'art. 569 c.p.c.



Le operazioni peritali, fissate per il giorno ventuno del mese di novembre 2023, come comunicato ai debitori a mezzo raccomandata A/R, non poterono iniziare in tale data in quanto il di loro figlio mi chiedeva a mezzo mail (allegato n. 1) di rinviarle al ventisette novembre a causa dell'assenza dei genitori fuori sede per visita medica. Il giorno ventisette novembre lo stesso mi inviava una nuova mail (allegato n. 2) chiedendomi di rinviare ancora una volta le operazioni al 29 novembre per motivi di salute dei debitori.

In tale data, pertanto, davo inizio alle operazioni ed eseguivo il necessario sopralluogo redigendo apposito verbale che alla presente si allega (allegato n. 3), unitamente ad una dettagliata documentazione fotografica del bene (allegato n. 6).

In data cinque dicembre 2023 lo scrivente C.T.U, per motivi non imputabili alla stessa, si vedeva costretta a chiedere al Giudice dell'Esecuzione una proroga di giorni quarantacinque per il deposito della relazione che mi veniva concessa il 17 gennaio 2024.

Al fine di rispondere ai quesiti posti nel mandato si rendeva necessario accedere presso l'Agenzia del Territorio, l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta e l'Archivio Notarile di Caltanissetta per reperire la documentazione di seguito elencata:

- Estratto di mappa;
- Visure degli immobili;
- Planimetria catastale;
- Ispezioni ipotecarie;
- Concessione Edilizia;
- Certificato di Agibilità;
- Eventuali elaborati grafici allegati all'ultimo provvedimento autorizzativo del fabbricato;
- Copia del primo titolo di provenienza.

Di seguito la sottoscritta C.T.U., attenendosi scrupolosamente alle disposizioni di nomina, esporrà il risultato dei rilevamenti compiuti, le considerazioni estimative svolte e le conclusioni cui è giunta.



B. Risposta ai quesiti posti nel mandato

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.*

Il creditore procedente ha prodotto la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., c. 2 relativa all'immobile oggetto di pignoramento, redatta a firma del Dott. Nicolò Tiecco Notaio in Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari relative agli immobili pignorati per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento la quale risulta formalmente completa.

Dalla lettura della suddetta documentazione si evince che i dati in essa riportati risultano corrispondenti con quanto indicato sia nell'atto di pignoramento che nelle visure storiche catastali ed ispezioni ipotecarie e, pertanto, idonei ad identificare inequivocabilmente gli immobili oggetto della procedura.

Dalla stessa si desume la seguente descrizione dell'immobile sottoposto a pignoramento:

- *Abitazione di tipo civile (A/2) sita in Caltanissetta Via Angelo Musco al piano terzo, di vani 6,5, distinta in catasto al foglio di mappa 171 particella 776 sub 28.*



2) effetti 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.

Dalla lettura della visura catastale storica dell'immobile oggetto di esecuzione che di seguito si riporta ed allegata alla presente, estratta telematicamente dal portale dell'Agenzia delle Entrate in data 29 novembre 2023, si evince che i dati relativi al cespite risultano perfettamente corrispondenti a quelli riportati nell'Atto di pignoramento trascritto e ne consentono l'inequivocabile ed esatta identificazione.

	Immobile di catasto fabbricati		Causali di aggiornamento ed annotazioni
Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/11/2023			
Dati identificativi: Comune di CALTANISSETTA (B429) (CL) Foglio 171 Particella 776 Subalterno 28			
Classamento: Rendita: Euro 469,98 Rendita: Lire 910.000 Zona censuaria 2 , Categoria A/2^a , Classe 2 , Consistenza 6,5 vani			
Indirizzo: VIA ANGELO MUSCO n. SNC Scala B Piano 3			
Dati di superficie: Totale: 125 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)} : 118 m²			
Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/09/2001 Pratica n. 118523 in atti dal 13/09/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2146.1/2001)			
Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)			



3) consulti i registri immobiliari dell'Agencia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo d'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.

L'atto di pignoramento del 27.09.2022 è stato trascritto ai RR.II. di Caltanissetta in data 25.10.2022 ai nn.ri 9929 Reg. particolare e 11523 Reg. generale.

Stante che il primo titolo di provenienza risale al 1998, i passaggi di proprietà relativi all'immobile di cui si discute superano il ventennio fino alla data del suddetto titolo.

L'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto ai debitori sig.ri *****Omissis***** e *****Omissis*****, con atto di compravendita del 25.02.1998 a rogito del Notaio Salvatore Romano in Caltanissetta rep. n. 163.023, Racc.ta n. 16.032, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 11.03.1998 al n. 1950/1674 ed ivi registrato in data 16.03.1998 al n.544 (allegato n.10) serie IV da potere della ditta Costruzioni Buggea s.r.l.

La sopradetta ditta costruttrice acquistava in data 22.02.1996 con atto di compravendita rogato dal Notaio Salvatore Romano registrato a Caltanissetta il 13.03.1996 al n. 570, da potere dei signori *****Omissis*****, l'area edificabile sita a Caltanissetta alla contrada Bloy- Strammella (oggi via Angelo Musco) censita al NCT al foglio di mappa 171 particella 5, part.771 e particella 776 sulle quali giusta Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Caltanissetta in data 9.04.1996 n. 1836 e successiva variante del 30.09.1997 n. 27841 realizzava il complesso edilizio per civile abitazione cui ricade l'immobile *de quo*.

Di seguito si riporta una tabella contenente i passaggi di proprietà nel ventennio.

Provenienza ventennale



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1996 al 25/02/1998	Costruzioni Buggea s.r.l. con sede a Caltanissetta proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 01408070850	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore Romano	22/02/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta	13/03/1996	570			
Dal 25/02/1998 al 09/01/2024	****Omissis**** ****Omissis****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore Romano	25/02/1998	163023	16032
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta	11/03/1998	1950	1674
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Caltanissetta	16/03/1998	544	IV		



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).

Dal raffronto tra la documentazione agli atti e l'ispezione ipotecaria n. T400996 effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caltanissetta in data 29 novembre 2023, per il periodo compreso tra il 01/01/2000 ed il 29/11/2023 (allegato n.11), si sono riscontrate sull'immobile oggetto di esecuzione le seguenti formalità pregiudizievoli:

Foglio 171 particella 776 sub29

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Caltanissetta il 12/05/2014

Reg. gen. 4756 - Reg. part. 375

Importo: € 140.000,00

A favore di *****Omissis*****

Contro *****Omissis*****

*****Omissis*****

•

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70.000,00

Interessi: € 70.000,00

Rogante: Notaio Scozzaro Girolamo

Data: 09/05/2014

N° repertorio: 998

N° raccolta: 548I



Trascrizioni**Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caltanissetta il 25/10/2022

Reg. gen. 11523 - Reg. part. 9929

A favore di *****Omissis*******Contro** *****Omissis**********Omissis*******Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Caltanissetta il 10/11/2022

Reg. gen. 12161 - Reg. part. 10464

A favore di *****Omissis*****

- *****Omissis*****

Contro *****Omissis**********Omissis*******Non sono stati rilevati ulteriori atti pregiudizievoli successivi alla trascrizione del pignoramento.*****Oneri di cancellazione***

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, comprendono imposta ipotecaria, imposta di bollo e tassa ipotecaria. Per la loro annotazione gli importi dovranno calcolarsi come segue:

- Imposta ipotecaria calcolata sulla base imponibile, che nel caso in specie coincide con il prezzo di aggiudicazione, nella misura del 0,50% e che per legge non può essere inferiore ad € 200,00;
- Tassa ipotecaria varia a seconda del tipo di formalità. Per le iscrizioni l'importo è di € 35,00, mentre per le trascrizioni ammonta ad € 40,00;
- Imposta di bollo pari ad € 59,00 per ciascuna formalità.

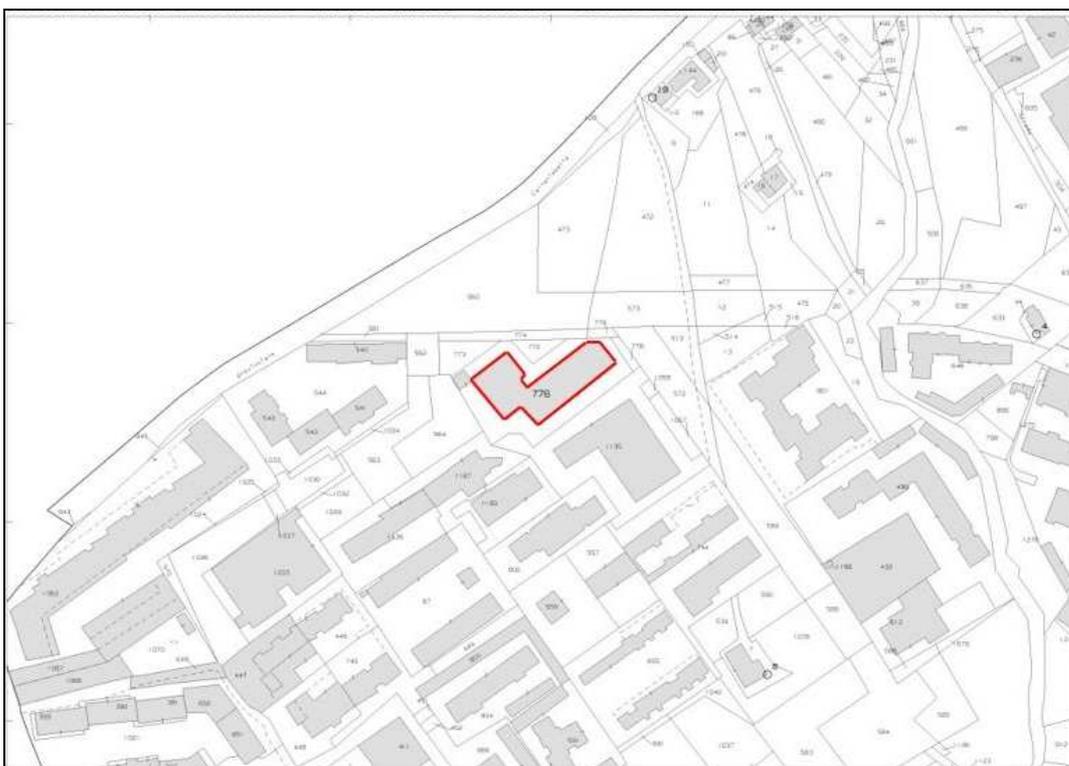


In relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente i costi (tassa ipotecaria e imposta di bollo) sono pari ad € 134,00 per ciascun cespite, ai quali dovrà essere aggiunta l'imposta ipotecaria.



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'art. 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.

Al fine di individuare inequivocabilmente l'immobile oggetto di pignoramento si è effettuato un accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – servizi catastali acquisendo l'estratto del foglio di mappa 171 particella 776 (allegato n. 4) riportante il fabbricato, le strade e gli immobili confinanti.



Estratto del foglio di mappa

Allo stesso modo, per meglio visionare l'area su cui insiste il fabbricato, è stata estratta da "Google maps" l'immagine aerea seguente sovrapponendo alla stessa la particella catastale interessata.





Immagine satellitare con indicazione del fabbricato

6) consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o 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).

Dai certificati di residenza (allegati nn.7,8) relativi ai soggetti esegutati, richiesti dalla sottoscritta presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Caltanissetta in data 30 novembre 2023, allegati alla presente relazione si evince che:

Il sig. ******Omissis****** è residente a Caltanissetta in viale Stefano Candura s.n. (oggi via Angelo Musco n.14);

La sig.ra ******Omissis****** è residente a Caltanissetta in viale Stefano Candura s.n. (oggi via Angelo Musco n.14);



Ed ancora, dall'Estratto dell'Atto di matrimonio (allegato n.14) del sig. ******Omissis******, rilasciato dal Comune di Caltanissetta - Ufficio Stato civile in data 04 dicembre 2023, si evince che lo stesso risulta coniugato con la signora ******Omissis****** a far data dal 26 giugno 1977.

Dall'annotazione riportata sul suddetto atto emerge che i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

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.)

In seguito a sopralluogo eseguito in data ventinove novembre duemilaventitré la scrivente riporta quanto rilevato.

L'immobile oggetto di pignoramento ubicato a Caltanissetta in via Angela Musco n.14 risulta censito al NCEU al foglio di mappa 171 particella 776 sub 28 e confina a nord con la stessa via Angelo Musco, ad est con la particella 36 sub 29 di altra proprietà, a sud con corte comune e ad ovest con scala condominiale.

Esso è ubicato in una zona di espansione, alla periferia sud della città, comunemente denominata "San Luca", ad una distanza di circa un chilometro dal centro storico cittadino.

Il contesto urbano in cui lo stesso ricade è caratterizzato prevalentemente da edifici per abitazione, esercizi commerciali, strutture per il culto e lo svago. La zona è servita da servizio di trasporto pubblico con una buona viabilità di superficie ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Più specificatamente si tratta di un appartamento per civile abitazione ubicato al piano terzo, scala B con ingresso a destra salendo le scale, di un fabbricato composto da un piano seminterrato, un piano terra destinato a locali commerciali e quattro piani in elevazione destinati ad abitazioni, edificato alla fine degli anni novanta nella via Angelo Musco s.n. con la presenza di parcheggi pertinenziali.

L'accesso all'appartamento avviene dall'androne condominiale per mezzo delle scale o dell'impianto di risalita con ascensore.





Ingresso dalla via Angelo Musco



Prospetto sulla via Michelangelo

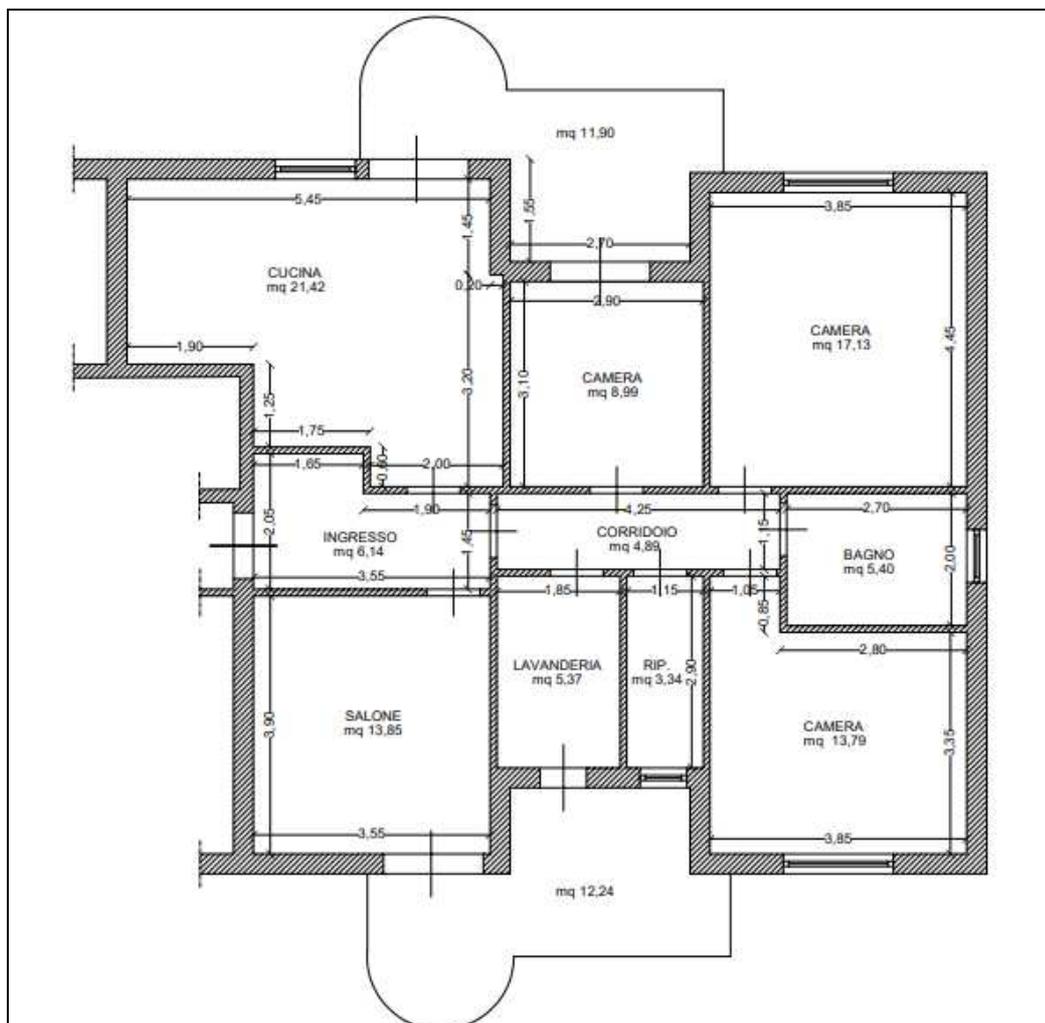
L'appartamento che ricopre una superficie lorda di mq 117,79 ed una superficie netta di mq 100,32 con un'altezza di mt. 2,80 presenta spazi ben distribuiti e comodamente fruibili.



In esso trovano posto un ingresso – disimpegno che introduce alla cucina (mq 6,14) ed al salone (mq 21,42) cui segue un corridoio (mq 4,89) da cui si accede a tre camere da letto rispettivamente di mq 8,99, mq 17,13 e mq 13,79, bagno principale, ripostiglio e lavanderia.

Ogni vano prospetta verso l'esterno, ad eccezione dell'ingresso e del corridoio, per mezzo di ampie aperture e due comodi balconi rispettivamente di mq 11,90 e mq 12,24 su entrambi i lati.

Le rifiniture interne sono quelle originarie consistenti in pavimenti in ceramica, porte in legno tamburato di cui alcune con pannello in vetro, pareti e soffitti tinteggiati a ducotone, pareti di cucina e servizi rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa mt 2,70 ed infissi esterni in alluminio preverniciato e vetro camera protetti da tapparelle avvolgibili in pvc.



Rilievo dello stato di fatto

senza unità immobiliare



Particella 776 subalterno 28		
Destinazione ambienti	Superficie utile (SU)	Superficie non residenziale (SNR)
Ingresso	6,14 mq	
Salone	21,42 mq	
Cucina	13,85 mq	
Corridoio	4,89 mq	
Camera	8,99 mq	
Camera	17,13 mq	
Bagno	5,40 mq	
Camera	13,79 mq	
Ripostiglio	3,34 mq	
Lavanderia	5,37 mq	
Sommano	100,32 mq	
Balcone		11,90 mq
Balcone		12,24 mq
Sommano		24,14 mq

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a biomassa ed elementi radianti in alluminio, impianto elettrico a norma secondo la vigente normativa, impianto idrico e fognario condominiale allacciato alla pubblica fognatura.

Dal punto di vista strutturale il fabbricato cui è parte l'immobile oggetto di esecuzione è stato realizzato con fondazioni a travi rovesce, struttura intelaiata in c.a., solai in latero-cemento, tompagni in laterizio e copertura a falde inclinate.

L'appartamento oggi versa in ottime condizioni d'uso e manutenzione così come l'intero fabbricato.



- 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,

Dalla lettura dell'Atto di pignoramento si evince che la descrizione del cespite ed i dati in esso indicati sono perfettamente conformi allo stato dei luoghi e ne consentono l'esatta identificazione, ad eccezione del fatto che, oggi, il fabbricato è identificato con il numero civico 14.

- 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.

Nel caso in esame il titolo di provenienza è costituito dall'atto di compravendita del 25 febbraio millenovecentonovantotto a rogito del Notaio Salvatore Romano in Caltanissetta, rep. n. 163.023, racc.ta n. 16.032, registrato a Caltanissetta il 16.03.1998 al n. 544 serie IV, richiesto dalla scrivente presso l'Archivio Notarile di Caltanissetta in data 14.12.2023 in quanto non presente agli atti ed allegato alla presente (allegato n. 10).



Ciò premesso, la descrizione del cespite contenuta nel predetto Atto risulta corrispondente alla planimetria catastale, nonché, allo stato di fatto dei luoghi non ricorrendo il caso di eventuali difformità ad accezione della mancata rappresentazione di due finestre.

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 tali 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.

Nel caso in esame non ricorrono i casi sopra descritti

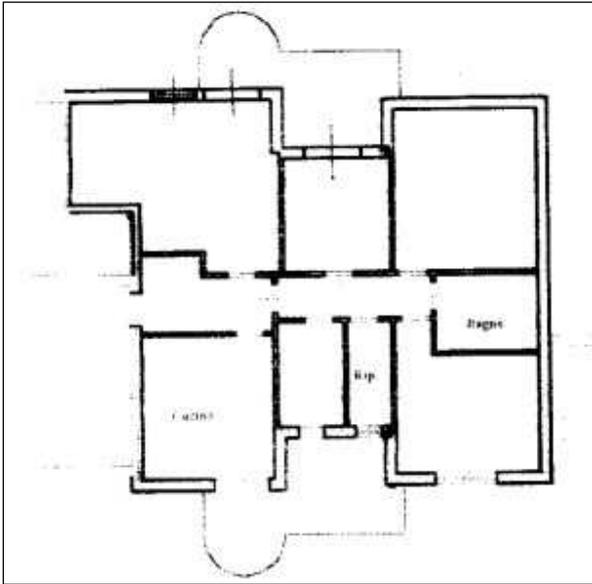
11) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

Nel caso in esame non ricorre il caso sopra descritto.

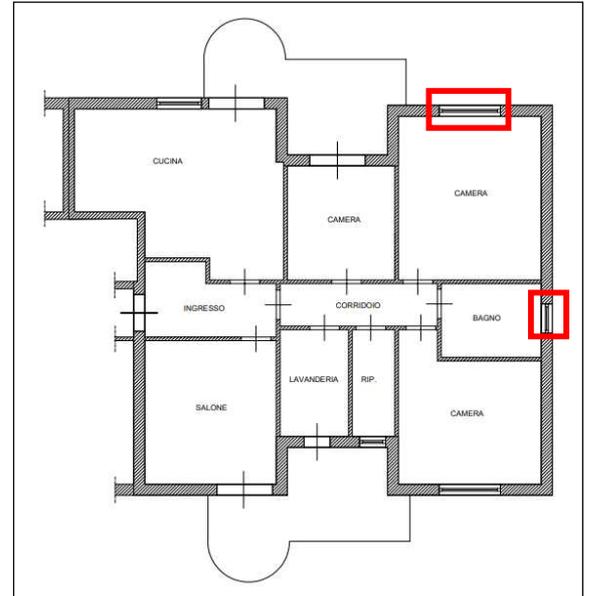
12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno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

Come già detto dal vaglio della planimetria catastale, in fase di sopralluogo, è emersa la perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione dell'elaborato grafico, ad eccezione della mancata rappresentazione di due finestre, certamente per un mero refuso, per regolarizzare la quale occorre presentare, presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, una variazione catastale per esatta rappresentazione grafica con procedura DOCFA il cui costo ammonta ad € 400,00 di cui 50,00 per spese ed € 350,00 per competenze tecniche.





Planimetria catastale



Planimetria dello stato di fatto



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

Nell'ambito della variante generale del PRG del Comune di Caltanissetta, ad oggi vigente, il lotto di terra su cui insiste il fabbricato ricade in zona "B2.5 – Ambiti di edilizia semintensiva esistente".



Estratto del PRG

Secondo le Norme di Attuazione del sopradetto strumento urbanistico "rientrano in tale classificazione le parti di città realizzate, per iniziativa privata e pubblica, in attuazione del Piano regolatore generale vigente con indici di densità edilizia non superiore a 4,5 mc/mq (edilizia residenziale semintensiva).

All'interno di tali zone sono consentiti interventi rivolti alla conservazione ed alla trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, dell'edilizia esistente e al completamento, attraverso nuova edificazione, degli isolati esistenti nel rispetto delle seguenti norme..."

Nel caso in esame l'immobile ha destinazione residenziale, pertanto, compatibile con quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente.



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 L.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.

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta, analizzando il fascicolo di appartenenza, la scrivente ha appurato che il fabbricato cui è parte l'immobile oggetto di esecuzione è stato edificato giusta Concessione Edilizia n. 1836 rilasciata dal Comune di Caltanissetta in data 9 aprile 1996 in testa alla ditta costruttrice "Buggea Costruzioni" e successiva Concessione in variante n.27841 del 30 settembre 1997 con riguardo ai locali commerciali (allegato n. 12).

In data 12 marzo 1998 è stato rilasciato il regolare Certificato di agibilità per l'intero stabile (allegato n. 13).

Per quanto sopra e da quanto accertato in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare di cui si discute risulta perfettamente conforme ai provvedimenti autorizzativi.

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

In virtù della tipologia dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive, della distribuzione degli ambienti interni e degli spazi esterni, nonché, dell'accesso si reputa conveniente la vendita in un unico lotto.



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.

Si rappresenta che l'immobile oggetto di esecuzione è pignorato per l'intero per le quote di spettanza di $\frac{1}{2}$ di ciascun debitore.

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

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di esecuzione è risultato nel possesso dei debitori eseguiti sig. ******Omissis****** e signora ******Omissis****** che oggi lo occupano e che ne hanno consentito l'accesso.

Il titolo legittimante del possesso è costituito costituiti dalla dall'atto di compravendita del 25 febbraio millenovecentonovantotto a rogito del Notaio Salvatore Romano in Caltanissetta, rep. n. 163.023, racc.ta n. 16.032, registrato a Caltanissetta il 16.03.1998 al n. 544 serie IV.



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, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

Nel caso in esame non ricorre la fattispecie sopra descritta.

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 (segnando 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.

Dalle ricerche condotte presso gli uffici preposti è emerso che sull'immobile di cui si discute non grava alcun vincolo artistico, storico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità, vincolo o onere condominiale, diritto demaniale, censo, livello o uso civico.

20) provveda ad acquisire ovvero a predisporre l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso.

Poiché l'immobile risulta sprovvisto di Attestazione di Prestazione Energetica, così come disposto nel mandato, la scrivente ha provveduto a predisporlo nel rispetto delle linee guida del D.Lgs 192/2005, D.L. 63/2013 e s.m.e i., oltre il Decreto della Regione Sicilia n. 1388 del 27/11/2020.

A tale scopo, stante l'inesistenza del libretto d'impianto della caldaia, indispensabile per la redazione della suddetta attestazione, si è provveduto a farlo redigere da un tecnico impiantista di propria fiducia in data 12.01.2024.



Da tale Attestazione (allegato n. 15) si evince che l'immobile rientra nella Classe Energetica "G" con un Indice di Prestazione Energetica Globale di 338,43 kwh/m anno.

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 per l'assenza di 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; anche 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.

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo, in quanto, tra tutti i metodi che la tecnica estimativa mette a disposizione risponde alle finalità di accertamento del valore in una libera contrattazione di compravendita. Esso si basa sulla realtà del mercato locale e fa riferimento ad immobili aventi le medesime caratteristiche o similari tenendo conto dei dati economici che influiscono sul probabile valore di mercato.

Il parametro di stima correntemente usato è il metro quadro di superficie commerciale corrispondente, secondo la disciplina estimativa, alla superficie lorda equivalente calcolata sommando alla superficie calpestabile gli spessori dei muri divisorii interni e perimetrali al 100%, oltre il 50% dei muri perimetrali nel caso in cui risultino confinanti con altre unità immobiliari (Norma UNI 10750/2005), a questa bisogna aggiungere le superfici non residenziali omogenizzate con un coefficiente del 25% previsto per i balconi, terrazzi, verande e piano pilotis fino a mq 25,00 e del 10% per la superficie eccedente 25,00 mq; per i locali di deposito il coefficiente è pari al 20%.



Dovendo determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento la scrivente ha proceduto, preliminarmente, ad eseguire il necessario sopralluogo degli stessi per rilevarne la consistenza, conoscerne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e verificarne lo stato manutentivo.

Successivamente ha individuato tutti gli elementi che possono influire sul loro valore venale, svolgendo, altresì, accurate indagini di mercato onde avere attendibili elementi di confronto, consultando operatori economici ed agenzie immobiliari, attingendo valide informazioni riguardo acquisto di unità immobiliari simili, ed ancora, consultando le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare, nonché, è stata consultata la banca dati del sito astegiudiziarie.it.

Le agenzie Immobiliari consultate sono la "Volpe Immobiliare" di Davide Volpe con sede in Viale Trieste n. 131/V, la "Abit di Giammarco Quagliata" con sede in via Barone di Figlia n.2 e la "Dimensione casa" di Fabio Burcheri con sede in via Vittorio Veneto, 40 tutte operanti su Caltanissetta, che dopo aver preso visione delle planimetrie ed acquisito gli elementi utili alla valutazione hanno fornito le seguenti informazioni riferite ai valori di mercato attuali.

Valori di mercato forniti dell'Agenzia "Volpe Immobiliare"

- **Abitazione di tipo civile** da €/mq 900 ad €/mq 1000,00;

Valori di mercato forniti dell'Agenzia "Abit di Giammarco Quagliata"

- **Abitazione di tipo civile** da €/mq 950,00 ad €/mq 1000,00;

Valori di mercato forniti dell'Agenzia "Dimensione casa"

- **Abitazione di tipo civile** da €/mq 850,00 ad €/mq 900,00.

Per quanto attiene i valori OMI riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, questi sono riferiti al primo semestre 2023 (ultimo dato disponibile) e ad immobili ricadenti nel Comune di Caltanissetta in zona classificata periferica e micro zona catastale 3 "zona S. Luca" con prevalente destinazione "abitazioni civili" e variano da €/mq 720,00 ad €/mq 910,00 per gli immobili assimilabili a quello di cui si discute.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: CALTANISSETTA

Fascia/zona: Periferica/QUARTIERE S.LUCA; VIA DEGLI ORTI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	720	910	L	2,6	3,8	L
Box	NORMALE	500	740	L	1,7	2,5	L

Il Borsino immobiliare, per la zona in cui ricade l'immobile definita semiperiferica e caratterizzata dalla prevalenza di immobili avente tipologia abitazioni civili, riporta un range di valori di mercato che varia da €/mq 544,00 ad €/mq 821,00.

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro 544

Valore medio

Euro 683

Valore massimo

Euro 821

Valuta subito questo immobile

Quanto all'indagine condotta sul sito dedicato alle vendite giudiziarie, questa non ha prodotto alcun risultato, perché non vi sono pubblicizzati immobili aventi medesime caratteristiche ricadenti nella stessa zona o in zone limitrofe.

Tutto ciò premesso, tenendo conto dei valori come sopra reperiti, si ricava che il valore medio di mercato è pari ad €/mq 859,60 e considerate le peculiari caratteristiche dell'immobile in questione, la sua consistenza e destinazione d'uso, le sue condizioni funzionali e strutturali, nonché, lo stato manutentivo ottimo, si ritiene corretto applicare un valore di mercato di **€/mq 950,00** che è compreso nel range di valori reperiti nel corso dell'indagine di mercato.



Nel caso specifico, la superficie commerciale è di mq 123,83 ottenuta sommando alla superficie lorda dell'appartamento di mq 117,79 la superficie non residenziale omogeneizzata di mq 6,04.

Superficie convenzionale						
Unità immobiliare censita alla particella 776 subalterno 28						
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,32 mq	117,79 mq	1,00	117,79 mq	2,80 mt	terzo
Balconi	24,14 mq		0,25	6,04 mq		terzo
Totale superficie convenzionale:				123,83mq		

Ne deriva che il valore di mercato del cespite pignorato è di € 117.638,50 come sotto determinato.

Stima del bene Abitazione di tipo civile foglio 171 particella 776 subalterno 28

$$Vm = mq 123,83 \times \text{€/mq } 950,00 = \text{€ } 117.638,50$$

A tale valore vanno applicati dei deprezzamenti relativi allo *status* dell'immobile ed al tipo di vendita all'incanto che vengono di seguito esplicitati nella sottostante tabella.

Tipologia del deprezzamento	Valore
Adeguamento per assenza di garanzie per vizi 5%	€ 5.884,18
Detrazione per costi necessari per l'aggiornamento della planimetria catastale	€ 400,00
Sommano	€ 6.284,18

Ne deriva che il valore commerciale dell'immobile è pari ad € 111.354,32 in cifra tonda **€ 111.354,00 (Euro Centoundicimilatrecentocinquantaquattro/00)**, come di seguito determinato.

$$Vm = \text{€ } 117.638,50 - \text{€ } 6.284,18 = \text{€ } 111.354,00 \text{ (in cifra tonda)}$$

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.



Dalle informazioni assunte dalla scrivente presso l'amministratore del condominio, sig. Filippo Zarba, in cui ricade l'immobile di cui si discute si evince che la quota condominiale ordinaria relativa all'appartamento è pari ad Euro 49,00 mensili.

Lo stesso amministratore dichiara che alla data odierna "...i sig.ri *****Omissis***** e *****Omissis***** sono debitori nei confronti del condominio per Euro 332.67 relativamente all'appartamento per congruaglio anno 2022" (allegati n. 14 e 15).

Ed ancora, non vi è alcuna spesa straordinaria deliberata né altro procedimento giudiziario sul bene pignorato.

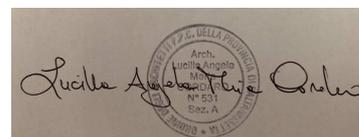
23) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

Nel caso in esame non ricorre la fattispecie sopra descritta.

Nel ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami la scrivente C.T.U. ritiene di aver evaso con la dovuta diligenza e meticolosità il mandato conferito e, pertanto, deposita la presente relazione che si compone di n. 33 pagine dattiloscritte e n. 18 allegati, sia presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Caltanissetta che a mezzo di deposito telematico, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Caltanissetta, li 20 gennaio 2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

A photograph of a handwritten signature in black ink over a circular professional stamp. The signature reads "Lucilla Angela Maria Cordaro". The stamp is circular and contains the text: "Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro", "N° 631", "Sez. A", and "Caltanissetta".