

Ingegnere **Giuseppe Ferraro**
Via Palermo 129 – 93014 Mussomeli (CL)
Cell.: 3297063193 - PEC: giuseppe.ferraro5@ingpec.eu



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRATIVA

RELATIVA AL BENE FOGLIO 298 PART 177 EX SUB 7 COMUNE DI CALTANISSETTA

Oggetto: R. G. Es. 10/2018 riunita con la 75/2018

G.Es.: ROSSELLA VITTORINI

Creditore Procedente: ELROND NPL 2017 SRL e BANCA POPOLARE SANT'ANGELO
SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI SEDE DI LICATA (AG)

Debitore: * * *

Perito Immobiliare: ING. GIUSEPPE FERRARO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il sottoscritto Ingegnere Giuseppe Ferraro, nato a Caltanissetta il 29/10/1983, residente nel comune di Mussomeli (CL) in via Palermo 129, con studio nel comune di Mussomeli (CL) in via Plado Mosca 14, cell. 3297063193, e-mail: ing.giuseppeferraro@gmail.com, PEC: giuseppe.ferraro5@ingpec.eu, iscritto al n. 1236 dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caltanissetta, nella qualità di Esperto C.T.U. della Procedura Esecutiva Immobiliare n. 10/2018 riunita con la n. 78/2018,

P R E M E S S O

- che con provvedimento del 16/07/2018 il G. Es. nominava il sottoscritto esperto stimatore per l'incarico di stima tecnica dei beni relativa alla Procedura Esecutiva R. G. Es. 10/2018;
- che giorno 23/07/2018 il sottoscritto prestava giuramento, dichiarando di accettare l'incarico e dare contestuale inizio alle operazioni peritali relativi alla Procedura Esecutiva R. G. Es. 10/2018;
- che il bene oggetto di pignoramento della stessa Procedura n.10/2018, era il seguente:
 - Unità immobiliare, negozio, sita nel comune di Caltanissetta in Corso Umberto I, civico 192, distinto al N.C.E.U. al foglio 302, particella 195, sub 4, categoria C/1, classe 8, consistenza 31 mq;
- che in data 25/02/2019 il sottoscritto depositava presso il Tribunale di Caltanissetta la Relazione di Stima Tecnica relativa al suddetto cespite.
- che all'udienza del 15/05/2019, il G.E. disponeva allo scrivente Esperto di provvedere ad integrare la CTU con la stima del bene seguente:
 - Unità immobiliare, Abitazione, sita nel comune di Caltanissetta in Via Frattallone, civico 23, Piano Terra, distinto al N.C.E.U. al foglio 298, particella 177, sub 7, categoria A5, classe 3, consistenza 1 vano;

allo scopo il sottoscritto esaminati gli atti e i documenti della procedura, visionato l'immobile ed effettuato ogni opportuno accertamento, procedeva alla stesura della seguente relazione di stima al fine di soddisfare i quesiti secondo l'ordine riportato nel provvedimento di nomina, provvedendo infine a trasmettere alle parti la presente.

Si ribadisce che la presente riguarda il solo bene foglio 298, particella 177 ex sub 7 comune di Caltanissetta.

RISPOSTA AI QUESITI DEL G.Es.

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 precedente ha prodotto Certificato notarile ai sensi dell'art. 562 comma 2 c.p.c., a firma del Dott. Giuseppe Crescimano, notaio di Canicattì (AG).

Il certificante individua i seguenti immobili oggetto di pignoramento, promosso da BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI SEDE DI LICATA (AG),

- **CESPITE N.1** - Unità immobiliare, Abitazione, sita nel comune di Caltanissetta in Via Frattallone, civico 23, Piano Terra, distinto al N.C.E.U. al foglio 298, particella 177, sub 7, categoria A5, classe 3, consistenza 1 vano;
- **CESPITE N.2** - Immobile sito in Caltanissetta corso Umberto I numero n.176, censito ala Catasto Fabbricati dello stesso Comune: foglio 302 particella 195, sub 4, z.c. 1, piano T, Categoria C/1, classe 8, consistenza 35 mq;

Nello specifico, in riferimento al cespite n. 1, oggetto della presente relazione di stima, il Notaio alla data del 29/01/2019, ne certifica la proprietà del bene sopradescritto, alla sig.ra:

- *** nata a ***, Codice Fiscale ***.

Per quanto attiene la storia del dominio, l'immobile oggetto di pignoramento sarebbe pervenuto all'esecutato, attraverso:

- Atto di Compravendita del 09/08/2011, notaio Pecoraro Antonino da Canicatti, numero di repertorio 75810 raccolta 27494, trascritto alla Conservatoria di Caltanissetta in data 11/08/2011 ai numeri 9567/7555, da *** nato a *** c.f. ***;
- Il sig. ***, sopra generalizzato, divenne proprietario con atto di compravendita del 16/03/2005, notaio di Caltanissetta Dott. Romano Salvatore, numero di repertorio 230135, raccolta 22722, trascritto in data 18/03/2005 ai nn. 2689/4005, da *** c.f.: *** (per la quota di 3/6), da *** c.f.: *** (1/6), *** (1/6), *** (1/6).
- I Signori ***, ***, ***, ***, sopra generalizzati, divennero proprietari in forza di denuncia di successione ereditaria in morte di *** C.F.: ***, denuncia n.359 volume 271, la quale risulta trascritta alla Conservatoria di CL il 14/12/1987 ai nn. 13845/11458.

Per quanto attiene le formalità pregiudizievoli, lo stesso Notaio certifica che l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 16 marzo 2005 ai rogiti del Notaio Romano Salvatore da Caltanissetta, repertorio 230136 raccolta 22723, iscritta il 18/03/2005 ai nn. 4006/1136 a favore di Banca Carige Spa Cassa di risparmio di Genova e Imperia con sede Genova c.f. 03285880104 e contro il Sig. *** c.f.: ***, per un montante di € 30.000,00 a fronte di un capitale € 15.000,00 che grava sull'unità censuaria in Caltanissetta censita al foglio 298 particella 177 sub 7 (Cespite n.1);
- Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario del 05/07/2012 ai rogiti del Notaio Romano Salvatore da Caltanissetta, repertorio 241997 raccolta 28635, iscritta alla Conservatoria di Caltanissetta il 09/07/2012 ai numeri 7808/712 a favore della Banca Popolare sant'Angelo Soc Cooperativa per Azioni, sede Licata (AG), c.f. 00089160840 e contro *** nata a *** il *** Codice Fiscale ***, e contro *** c.f.: *** in qualità di debitore non datore d'ipoteca, per un montante di € 200.000,00 a fronte di un capitale di € 100.000,00 che grava sulle unità censuarie sopra denominate Cespite n.1 e Cespite n.2 oggetto di esecuzione e di altro immobile estraneo alla procedura esecutiva;
- Verbale di pignoramento immobili del 27/09/2018, repertorio 1098/2018, trascritto alla conservatoria di Caltanissetta il 30/10/2018 ai numeri 10197/8687 a favore di Banca Popolare sant'Angelo Soc Cooperativa per Azioni, sede Licata (AG), c.f. 00089160840 e contro *** che grava sugli immobili sopra denominati Cespite n.1 e Cespite n.2.

Pertanto, mediante l'esame della documentazione in atti sopra sinteticamente riportata, lo scrivente Esperto CTU desume che la documentazione prodotta dal creditore precedente risulta formalmente completa.



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;

L'atto di pignoramento è stato notificato all'esecutato Sig.ra ***, in data 27 settembre 2018 a mezzo raccomandata n.78764077005-9.

Dalle risultanze delle visure catastali da me effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta - Ufficio Territorio, alla data 23/05/2019, l'immobile oggetto di pignoramento risultava così identificato:

- Unità immobiliare sita nel comune di Caltanissetta in Via Frattallone, civico 23, piano T, foglio 298, particella 177, sub 7, categoria A/5, classe 3, consistenza 1 vano, Rendita Euro 24,58;

Come risulta dalla visura catastale storica n°T334798 (All. n. 2), i dati catastali risultano conformi con quanto riportato nell'Atto di Pignoramento.

Pertanto si ritengono idonei i dati indicati nell'Atto di Pignoramento ai fini della esatta identificazione del Bene.

Per quanto attiene l'intestazione, detto bene risulta intestato a:

- ***, nata a *** il ***, codice fiscale *** - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

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

L'atto di pignoramento è stato notificato all'esecutato Sig.ra ***, in data 27 settembre 2018. Lo stesso risulta trascritto in data 30/10/2018 al registro particolare 8687, registro generale 10197, pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTANISSETTA, repertorio 1098 del 27/09/2018.

Si riportano di seguito, e a ritroso, le ricerche afferenti il ventennio riguardanti le formalità anteriori alla data di trascrizione di detto pignoramento.

Ispezione ipotecaria n. T21172 del 24/11/2019 (All. n. 5):

- TRASCRIZIONE del 28/01/2019 - Registro Particolare 591 Registro Generale 668 Pubblico ufficiale ROMANO SALVATORE Repertorio 230135/22722 del 16/03/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE del 30/10/2018 - Registro Particolare 8687 Registro Generale 10197 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTANISSETTA Repertorio 1098/2018 del 27/09/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- ISCRIZIONE del 09/07/2012 - Registro Particolare 712 Registro Generale 7808 Pubblico ufficiale ROMANO SALVATORE Repertorio 241997/28635 del 05/07/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 11/08/2011 - Registro Particolare 7555 Registro Generale 9567 Pubblico ufficiale PECORARO ANTONINO Repertorio 75810/27494 del 09/08/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 18/03/2005 - Registro Particolare 1136 Registro Generale 4006 Pubblico ufficiale ROMANO SALVATORE Repertorio 230136/22723 del 16/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



- TRASCRIZIONE del 18/03/2005 - Registro Particolare 2689 Registro Generale 4005 Pubblico ufficiale ROMANO SALVATORE Repertorio 230135/22722 del 16/03/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Dalla consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento sarebbe pervenuto all'esecutato, attraverso:

- Anteriormente al ventennio l'immobile oggetto di causa era di proprietà di *** , nato a *** il *** , C.F.: ***
- Il 15/12/1984 decedeva *** lasciando a succederle per legge i signori:
 - *** c.f.: *** (per la quota di 3/6);
 - *** c.f.: *** (per la quota di 1/6);
 - *** c.f.: *** (per la quota di 1/6);
 - *** c.f.: *** (per la quota di 1/6).come da Denuncia di Successione registrata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Caltanissetta, al n. 359vol. 271, trascritta alla Conservatoria di CL il 14/12/1987 ai n. 13845/11458. L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Caltanissetta in data 28/01/2019 ai nn. 668/591.
- Con Atto di compravendita 16/03/2005, notaio di Caltanissetta Dott. Romano Salvatore, numero di repertorio 230135/22722, diviene proprietario *** nato a *** il *** c.f. ***;
- Infine, con Atto di Compravendita del 09/08/2011, notaio Pecoraro Antonino da Canicatti, numero di repertorio 75810 raccolta 27494, trascritto alla Conservatoria di Caltanissetta in data 11/08/2011 ai numeri 9567/7555, diviene proprietario l'Esecutato sig.ra ***;

Per quanto attiene la ricostruzione catastale, anteriormente al ventennio, il bene oggetto di procedimento esecutivo era già così catastalmente individuato.

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);

Sulla scorta della documentazione in atti, raffrontata alle citate ispezioni ipotecarie, per il bene facenti oggetto di causa, si sono riscontrate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 16 marzo 2005 ai rogiti del Notaio Romano Salvatore da Caltanissetta, repertorio 230136 raccolta 22723, iscritta il 18/03/2005 ai nn. 4006/1136 a favore di Banca Carige Spa Cassa di risparmio di Genova e Imperia con sede Genova c.f. 03285880104 e contro il Sig. *** c.f.: *** , per un montante di € 30.000,00 a fronte di un capitale € 15.000,00 che grava sull'unità censuaria in Caltanissetta censita al foglio 298 particella 177 sub 7;
- Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario del 05/07/2012 ai rogiti del Notaio Romano Salvatore da Caltanissetta, repertorio 241997 raccolta 28635, iscritta alla Conservatoria di Caltanissetta il 09/07/2012 ai numeri 7808/712 a favore della Banca Popolare sant'Angelo Soc Cooperativa per Azioni, sede Licata (AG), c.f. 00089160840 e contro *** nata a *** il *** Codice Fiscale *** , e contro *** c.f.: *** in qualità di debitore non datore d'ipoteca, per un montante di € 200.000,00 a fronte di un capitale di € 100.000,00 che grava sulle unità censuarie site nel comune di Caltanissetta foglio 298 particella 177 sub 7 e foglio 302 particella 195 sub 4 oggetto di esecuzione e su altro immobile estraneo alla procedura esecutiva;
- Verbale di pignoramento immobili del 27/09/2018, repertorio 1098/2018, trascritto alla conservatoria di Caltanissetta il 30/10/2018 ai numeri 10197/8687 a favore di Banca Popolare



sant'Angelo Soc Cooperativa per Azioni, sede Licata (AG), c.f. 00089160840 e contro *** che grava sulle unità censuarie site nel comune di Caltanissetta foglio 298 particella 177 sub 7 e foglio 302 particella 195 sub 4 oggetto di esecuzione;

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

Al fine della corretta identificazione dell'immobile pignorato è stato effettuato accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale - Territorio - Servizi Catastali, acquisendo:

- La visura storica catastale dell'immobile pignorato, foglio 298 particella 177 sub7, prot. T334798 del 23/05/2019 (All. n. 2)
- L'estratto del foglio di mappa catastale n.302 del comune di Caltanissetta prot. T335597 del 23/05/2019, (All. n.3)
- Risulta assente la planimetria catastale dell'immobile pignorato, foglio 298 particella 177 sub 7 comune di Caltanissetta, vedi nota prot. n. T336997 del 23/05/2019; (All. n. 4)

Si precisa che nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate non risulta presente elaborato planimetrico relativo alla particella 177 foglio 298 del comune di Caltanissetta.

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

Dalle risultanze dei registri di stato civile del comune di nascita del debitore esecutato, comune di *** , la sig.ra *** nata a *** il *** , contraeva il 20 Luglio 2004 matrimonio con il sig. *** nato il *** a *** , con atto di matrimonio n. 00359, uff.1, parte 2, serie B, anno 2004. (All. n. 12)

Detto atto riporta la seguente annotazione marginale: "separazione beni innanzi ufficiale di stato civile".

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

Il sottoscritto in data 12/07/2019, previa comunicazione formale alle parti dell'inizio delle operazioni peritali, ha eseguito accurata ricognizione del bene oggetto di stima. In occasione di detto sopralluogo è stato redatto verbale contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte (All. n. 1). E' stata, altresì, prodotta una scrupolosa documentazione fotografica di tutti i beni e relativi locali interni (All. n. 10). Di seguito la descrizione dettagliata dell'immobile pignorato.

Il bene fa parte di uno stabile di quattro piani, ubicato ad angolo tra via Siracusa e via Frattallone, ricadente all'interno del centro storico del comune di Caltanissetta, avente struttura portante in muratura, costruito verosimilmente tra il 1930 e il 1940. (confronta All. n. 8)

In generale lo stabile ha carattere prevalentemente residenziale, contenente dei locali deposito al piano terra e delle unità abitative ai piani superiori.



L'immobile periziato è ubicato al piano terra con accesso da via Fratallone al civico 23 del comune di Caltanissetta. Presenta unica porta di ingresso metallica.

Trattasi di locale deposito, composto sostanzialmente da unico ambiente con soffitto ricoperto da una volta a botte.

Il vano presenta una superficie netta calpestabile pari a 16 mq e un'altezza netta che va da 1,70 a 2,55 metri. L'unica apertura verso l'esterno è rappresentata dalla porta di accesso di larghezza pari a 1 metro circa. Internamente presenta pareti rifinite ad intonaco e gesso di colore bianco e piastrelle in gres porcellanato. Lo stesso non manifesta evidenti segni di degrado e/o di dissesto strutturale. In generale si presenta in buono stato conservativo.

Il bene, privo di impianti e servizi igienici, risulta essere utilizzato dalla parte esecutata, ***, come deposito.

Viste le dimensioni, altezza netta e la conformazione dello stesso risulta difficile pensare ad una diversa destinazione d'uso del bene rispetto a quella di deposito.

Complessivamente la superficie commerciale rilevata dal sottoscritto è pari a 21,00 mq.

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;*

I dati indicati nell'atto di pignoramento consentono l'individuazione univoca del bene, lo stesso documento riporta testuali parole:

"Unità immobiliare ad uso magazzino posta al piano terra sita nel Comune di Caltanissetta in via Fratallone n. 23, composta da un unico vano, distinta al N.C.E.U. del comune di Caltanissetta al foglio 298, particella 177, subalterno 7, piano T, categoria A/5, classe 3, vani 1, Rendita catastale euro 24,58"

Si conclude che i dati contenuti nell'atto di pignoramento identificano con esattezza il bene 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 del 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;*

Dalla verifica dei rispettivi titoli di provenienza del bene pignorato, in riferimento alle verifiche delle sagome planimetriche dei confini di proprietà e l'eventuale invasione su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, non si rilevano difformità rispetto a quanto riportato nella planimetrie catastale e a quanto rilevato dal sottoscritto in occasione del sopralluogo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

Nell' immobile esaminato non si ravvisano le indicate fattispecie.



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;

Nell' immobile esaminato non si ravvisano le indicate fattispecie.

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;

Il bene pignorato, foglio 298 particella 177 sub 7 comune di Caltanissetta, risultava privo di relativa planimetria catastale, vedi nota prot. n. T336997 del 23/05/2019; (All. n. 4)

Lo stesso bene, inoltre, presenta una destinazione d'uso difforme a quanto riportato nei dati catastali. Catastralmente risultava censito alla categoria A5 abitazione di tipo ultrapopolare.

Pertanto, il sottoscritto, ha formalmente richiesto al Giudice autorizzazione per la variazione catastale del bene ed ha provveduto alla presentazione presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta della Denuncia di Variazione con causale "variazione della destinazione da abitazione a locale deposito", redigendo la nuova planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.

Detta denuncia di variazione, approvata in data 18 ottobre 2019 con numero di protocollo CL0036533 (All. n. 7), ha soppresso il subalterno 7 e generato il subalterno 8.

Si riportano i dati catastali aggiornati del bene oggetto di causa:

- Unità immobiliare sita nel comune di Caltanissetta in via Frattallone, civico 23, piano T, foglio 298, particella 177, sub 8, categoria C/2, classe 2, consistenza 16 mq, Superficie catastale 21 mq, Rendita Euro 39,66;

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

Il bene pignorato, foglio 298, particella 177, ex sub 7 ora sub 8, sito nel comune di Caltanissetta via Frattallone 23, ha destinazione d'uso locale di deposito.

Nel vigente piano regolatore generale del comune di Caltanissetta, detto Bene insiste nella zona A2:

"La città del primo novecento" (All. n. 8)



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

Premesso che il titolo di provenienza secondo il quale la parte debitrice risulta essere proprietaria dell'immobile oggetto di causa è l'atto pubblico di compravendita del 09/08/2011 notaio Pecoraro Antonino da Canicattì repertorio n. 75810 raccolta 75810, (All. n. 6) lo stesso riporta testuali parole:

[...] "Vano terrano sito in Caltanissetta vicolo Frattallone n.23, [...] censito nel catasto fabbricati di CALTANISSETTA come segue: foglio 298 - mappale 177 subalterno 7, via Frattallone, piano T, zona censuaria 1, categoria A/5, classe 3, consistenza vani 1, rendita catastale Euro 24,58. [...]

[...] che oggetto della cessione di cui al presente atto sono immobili ad uso abitativo e relative pertinenze di immobile ad uso abitativo [...]

[...] che la costruzione del fabbricato in oggetto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, e che successivamente non sono stati posti in essere interventi edilizi abusivi, né sono stati mai adottati i provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della predetta legge n. 47/1985. [...];

Il sottoscritto, sulla scorta dei dati in proprio possesso, al fine di accertare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso bene, ha eseguito accurate ricerche presso l'Ufficio Tecnico del comune di Caltanissetta. In particolare, in data 11/10/2019 ha inoltrato formale richiesta alla Direzione Urbanistica del comune di Caltanissetta, assunta al protocollo dello stesso comune al Nr. 0103967 del 14/10/2019. (vedi All. n. 8). Da detta ricerca non è emersa nessuna documentazione Amministrativa relativa al bene pignorato, foglio 298, particella 177, ex sub 7 ora sub 8.

Pertanto, in forza a quanto precedentemente argomentato, il bene non è urbanisticamente conforme a causa della diversa destinazione d'uso rilevata dal sottoscritto in occasione del sopralluogo rispetto a quanto riportato nei dati catastali e a quanto dichiarato nel rogito notarile anzidetto.

Ai fini della regolarizzazione urbanistica è necessario presentare al comune di Caltanissetta domanda di "Permesso di costruire" in sanatoria (ai sensi artt. 10 e 20, d.P.R. 6/06/2001, n. 380 e s.m.i. – art. 5, L.R. 10/08/2016, n.16 – art. 7, d.P.R. 7/09/2010, n.160) per cambio di destinazione d'uso senza opere essendo l'immobile ricadente nel centro storico del comune di Caltanissetta.

Per detto cambio di destinazione d'uso non sono dovuti oneri di urbanizzazione e/o costo di costruzione e pertanto ai sensi del art.14 comma 2 L.R. 10/08/2016, n.16 non è dovuta nemmeno l'oblazione.

Il costo da sostenere per spese tecniche ai fini dell'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria è valutato in euro 1.000.

Risulta altresì necessario rilascio di certificato Agibilità.



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 ;

Dalle risultanze catastali e dalla documentazione visionata è possibile vendere l'immobile esclusivamente come unico lotto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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;

Come sopra rilevato, oggetto del pignoramento è la piena proprietà del bene, censito al N.C.E.U. del comune di Caltanissetta al foglio 298, particella 177, sub 8.

17) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Come argomentato nel verbale di sopralluogo del 12/07/2019 il bene pignorato risulta nel possesso della parte esecutata *** e risultava essere utilizzato come locale di deposito.

Dalle ricerche effettuate non sono emersi contratti di locazione e/o comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Negli immobili esaminati non si ravvisano le indicate fattispecie.

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

Negli immobili esaminati non si ravvisano le indicate fattispecie.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

Premesso che la prestazione energetica si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'articolo 3, del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, in detto elenco non sono compresi gli edifici adibiti a deposito privi di impianti.

Pertanto per l'immobile pignorato non risulta necessario redigere A.P.E.

21) *determini il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indichi espressamente e compiutamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;*

Premesso che la stima deve riferirsi alla data attuale, ed avendo avuto riguardo alla natura e destinazione del bene, lo scrivente ha individuato con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale dello stesso, svolgendo altresì accurate indagini onde avere a disposizione ampi ed attendibili elementi di confronto. Il parametro fisico di stima correntemente usato per gli immobili a carattere commerciale è il metro quadro di superficie commerciale. Secondo quanto stabilito dalla disciplina estimativa, per il calcolo della superficie commerciale, corrispondente alla Superficie Lorda equivalente, sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Dal rilievo metrico dimensionale, eseguito dallo scrivente in occasione del sopralluogo, è emerso che la superficie commerciale del bene **S_c** risulta pari a **21,00 mq.**

Pertanto, per la determinazione del più probabile valore dell'immobile di che trattasi, in condizioni ordinarie, si è scelto l'aspetto economico del valore di mercato ed il metodo estimativo sintetico comparativo.

Detto aspetto individua il più probabile valore che avrebbe il bene in una libera contrattazione e presuppone, per la sua corretta applicabilità, che sussista un volume di scambi di beni simili a quello oggetto di stima. Il volume di scambi è garanzia di maggiore precisione dell'operazione estimativa in quanto, maggiori sono i dati a disposizione del perito, e minore è la possibilità che la sua soggettività influenzi l'operazione estimativa. Gli immobili di caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, sono rappresentati da box auto o locale di deposito di pertinenza delle abitazioni, ubicati in zona centrale della città di Caltanissetta.

I valori di riferimento sono stati rilevati consultando sia la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate sia alcune agenzie immobiliari ed operatori del settore.

Dalle suddette indagini, per quanto attiene la banca dati dell'O.M.I., i valori di riferimento, dall'interrogazione al sistema sono riferiti al 2° semestre dell'anno 2018. (All. n. 11)

La comparazione relativa ad immobili assimilabili, per ubicazione e caratteristiche tipologiche, a quello in esame, ricadono nella:

- zona B6 "centrale - quartieri: provvidenza, San Francesco Corso Umberto I (Parte)"

In detta zona i valori di mercato per i box oscillano tra un min. di 290,00 €/mq ed un massimo di 430,00 €/mq.

Dall'indagine condotta sul sito "Aste Giudiziarie.it" alla data di redazione della presente relazione di stima non si sono rilevati immobili simili a quello in esame.

Il sottoscritto ha altresì eseguito accurata indagine presso Agenzie Immobiliari operanti nella stessa zona. Da detta indagine di mercato è emerso che il valore medio, con condizioni simili a quello oggetto di stima, oscilla tra i 300 e i 400 euro al metro quadro.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, sono stati applicati degli indici correttivi al valore commerciale che tengano conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevanti ai fini stimatimi in rapporto alle compravendite di immobili simili indagati. Il tutto al fine di ricavare un valore unitario di stima "aggiustato".

Pertanto, viste le caratteristiche del fabbricato quali la ridotta dimensione della porta di accesso e la limitata altezza media del locale, tenuto conto delle dimensioni dell'immobile, dell'epoca di costruzione, del buono stato di conservazione e manutenzione dello stesso, della posizione, del grado di vetustà, delle finiture e del mercato della domanda, si ritiene congruo, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, adottare un valore unitario di stima **V_u pari a 300,00**, euro al metro quadro di superficie commerciale. Quindi si ottiene:

$$V \text{ (valore commerciale)} = V_u \times S_c = 300 \text{ €/mq} \times 21,00 \text{ mq} = \mathbf{6.300,00 \text{ euro}}$$

(Euro *seimilatrecento/00*)

Da detta valutazione vanno sottratti i costi per la regolarizzazione urbanistica precedentemente valutati complessivamente in euro 1.000,00 euro.

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;*

Il bene fa parte di uno stabile di quattro piani, ubicato ad angolo tra via Frattalone e via Siracusa.

Al piano terra sono presenti locali deposito, i piani superiori invece sono adibiti a civile abitazione.

Dalla documentazione in atti e dalle argomentate ricerca effettuate, il sottoscritto non è in grado di rispondere in pieno al presente quesito poiché non è riuscito a rilevare l'eventuale presenza di amministratore condominiale per lo stabile in oggetto.

Si precisa che il bene, così come constatato in occasione del sopralluogo, non ha accesso a parti condominiali né tantomeno usufruisce di altri servizi comuni. Pertanto si suppone che le eventuali spese fisse di gestione e/o manutenzione facenti capo allo stesso bene siano di entità esigua. Nulla è possibile affermare su spese straordinarie già deliberate e/o su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni.



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;

Negli immobili esaminati non si ravvisano le indicate fattispecie.

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

La presente relazione di stima è stata trasmessa alle parti, creditori procedenti e debitore esecutato (All. n. 13). Nello specifico:

- Ai creditori procedenti a mezzo posta elettronica certificata;
- Al debitore esecutato a mezzo servizio postale, posta raccomandata 1 con ricevuta di ritorno.

I creditori procedenti non hanno mosso osservazioni. Il debitore esecutato non ha ritirato il plico postale raccomandata n. 05206677034-7, lo stesso, rimasto disponibile per il ritiro all'ufficio postale di Torino dal 04/12/2019, è stato restituito al mittente in data 24/12/2019 per compiuta giacenza.

ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione di stima tecnica i seguenti allegati:

- 1 Verbale di sopralluogo
- 2 Visura storica
- 3 Estratto del foglio di mappa catastale
- 4 Nota assenza di planimetria catastale
- 5 Ispezione Ipotecaria
- 6 Titolo di proprietà
- 7 Denuncia di variazione catastale
- 8 Stralcio del P.R.G.
- 9 Richiesta titoli urbanistici
- 10 Documentazione fotografica
- 11 Quotazioni Immobiliari O.M.I.
- 12 Estratto dell'Atto di matrimonio
- 13 Ricevute di trasmissione relazione alle parti

L'Esperto, sottoscritto ing. Giuseppe Ferraro, pur ritenendo di aver risposto in maniera esaustiva alle richieste del G.Es. con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari.

Mussomeli, 27/12/2019

Il sottoscritto
Esperto C.T.U.

(ing. Giuseppe Ferraro)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

