

# TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nicoletti Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 15/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini .....	6
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	7
Precisazioni .....	8
Patti .....	8
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	14
Stima / Formazione lotti .....	14
Riserve e particolarità da segnalare .....	18
Riepilogo bando d'asta .....	21
<b>Lotto Unico</b> .....	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 15/2023 del R.G.E. ....	23
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 66.700,00</b> .....	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	24



In data 20/02/2024, il sottoscritto Ing. Nicoletti Giuseppe, con studio in Via Poggio S. Elia, 54/F - 93100 - Caltanissetta (CL), email ing.giuseppenicoletti@yahoo.it, PEC giuseppe.nicoletti@ingpec.eu, Tel. 340 30 24 386, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Cataldo (CL) - Viale dei Platani, 156, piano 1

Il bene immobile è sito nel comune di San Cataldo (CL) con ingresso dal civico n° 156 di Viale dei Platani. Esso risulta censito al N.C.E.U. di San Cataldo (CL) al foglio 41 particella 1019 sub 3, classe 1, categoria A/7, consistenza 6 Vani, piano 1, superficie catastale mq 130, Rendita euro 247,90. L'accesso all'appartamento avviene da corte esterna pertinenziale l'immobile, accedendo dalla scala condominiale, attraverso una rampa di scale si accede alla porta d'ingresso. La corte e la scala, sono censite al N.C.E.U. di San Cataldo (CL) al foglio 41 particella 1019 sub 4, come Bene Comune Non Censibile ai sub 2 e sub 3. L'appartamento è composto da un salone-cucina di mq 37,28, un ripostiglio di mq 0,53, un corridoio di mq 11,37, un wc 1 di mq 4,46, un wc 2 di mq 6,73, una camera da letto 1 di mq 16,20, una camera da letto 2 di mq 16,02, una camera da letto 3 di mq 11,62 per una superficie totale lorda pari a mq 121,00 ed una superficie non residenziale dei due balconi pari a mq 17,88. L'immobile presenta due balconi, il più grande si affaccia sul prospetto sud mentre il secondo si affaccia su prospetto ovest del cortile interno. L'immobile risulta in buono stato di conservazione e presenta prospetto in scarso stato; risulta dotato di impianto idrico, di impianto elettrico, di impianto di scarico e di impianto di riscaldamento. Internamento l'immobile presenta tracce di umidità e di muffa nel WC2 e di infiltrazioni d'acqua provenienti dal solaio sovrastante la zona cucina. Si evidenzia che allo stato attuale l'alimentazione elettrica avviene da contatore elettrico posto nel vano scala ma di proprietà di altra ditta per cui si dovrà provvedere alla sua disalimentazione ed al nuovo allaccio. Alcuni impianti, tra cui di scarico, di adduzione acqua calda e fredda e di riscaldamento, sono innestati e passanti nel tetto del piano sottostante, per cui si dovrà provvedere alla sua eliminazione al fine di rendere l'immobile, oggetto di esecuzione, funzionale ed autonomo. Allo stato attuale l'adduzione idrica avviene da contatore posto all'esterno della proprietà, ma di proprietà di altra ditta per cui si dovrà provvedere alla sua disalimentazione ed al nuovo allaccio. L'appartamento in oggetto trova ubicazione in un'immobile senza ascensore. La zona in oggetto, periferica al comune di San Cataldo, è completamente urbanizzata e dotata di impianti di illuminazione gestiti dal Comune, oltre che di reti separate per l'approvvigionamento delle acque potabile e di scarico. La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Dopo un accurato studio del fascicolo inerente l'esecuzione in oggetto, controllato la completezza e l'idoneità dei documenti ipo-catastali depositati dal creditore precedente (art. 567, comma 2 c.p.c.) e una volta appurata la completezza della documentazione in atti, lo scrivente dava seguito all'incarico ricevuto, comunicando alle parti un primo sopralluogo, a mezzo posta elettronica certificata e a mezzo raccomandata A/R, che avrebbe dato inizio alle operazioni di sopralluogo per il giorno 09 Marzo 2024 alle ore 10:00, presso l'immobile oggetto di esecuzione sito nel territorio di San Cataldo in Viale dei Platani n 156.

All'atto del primo sopralluogo era presente l'avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, custode del compendio pignorato. Non era presente nessuno degli esecutati. Si accede all'immobile pignorato in quanto lo stesso risulta essere abitato



dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dai figli e dal marito, senza alcun contratto di affitto in essere. La signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è proprietaria dell'immobile sottostante non oggetto di esecuzione.

Alle ore 10:00, alla presenza dell'inquilina e del custode, dopo l'apertura del verbale, effettuavo una ricognizione dei luoghi, al fine di individuare quegli elementi utili per l'espletamento dell'incarico. Durante il sopralluogo si evidenzia la presenza di alcune difformità interne, la presenza di umidità nel tetto del WC2 e presenza di umidità nel tetto della cucina, dovute essenzialmente ad infiltrazioni provenienti dal solaio del tetto sovrastante. La signora evidenzia che nel corso del tempo ha effettuato dei lavori di ristrutturazione sullo stesso immobile oggetto di esecuzione, pur non avendone titolo, e che ha portato ad alcune modifiche interne oltre alla variazione di alcuni impianti che al momento del sopralluogo ho avuto modo di riscontrare.

In particolare, allo stato attuale l'alimentazione elettrica avviene da contatore elettrico, posto nel vano scala, intestato alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Alcuni impianti, tra cui l'impianto scarico del wc1, di adduzione acqua calda e fredda e di riscaldamento, sono innestati e passanti nel tetto del piano sottostante di proprietà della signora Gattuso, per cui si dovrà provvedere alla sua eliminazione al fine di rendere l'immobile, oggetto di esecuzione, funzionale ed autonomo. Allo stato attuale anche l'adduzione idrica avviene da contatore, posto all'esterno della proprietà, di proprietà della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per cui si dovrà provvedere alla sua disalimentazione ed al nuovo allaccio.

Concluso il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, avendo già provveduto ad eseguire controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cataldo, presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, presso la Curia Vescovile -Diocesi di Caltanissetta e presso la Chiesa del SS Rosario di San Cataldo per le opportune verifiche, iniziavo lo studio della documentazione acquisita al fine di riferire alla S.V. Ill.ma le proprie conclusioni e rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) identificare i singoli beni pignorati con specificazione dei confini e dei dati catastali ed operarne la stima ai valori di mercato correnti nel luogo in cui essi si trovano, servendosi di valutazioni comparative di mercato e tenendo conto dello stato di conservazione e di ogni altra circostanza ritenuta utile;
- 2) operare una descrizione degli stessi, fornendo, a corredo, adeguata documentazione fotografica e planimetrica, specificando se vi sia conformità catastale tra situazione fattuale e situazione documentale, quantificando i costi per potere ricondurre la situazione fattuale a quella formale;
- 3) specificare lo stato attuale di possesso dei beni (eventuali occupazioni di fatto o basate su contratti, chiarendo se trattasi di contratti registrati anteriormente o posteriormente al pignoramento);
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli sull'attitudine edificatoria dei beni e di natura storico-artistica;
- 5) l'esistenza di vincoli condominiali cancellabili e non opponibili all'acquirente;
- 6) l'esistenza di eventuali debiti condominiali pregressi, di spese fisse di gestione o di manutenzione, di spese straordinarie già deliberate che rimarranno a carico dell'acquirente; 7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità;
- 8) acquisire, ove non in atti, il certificato di destinazione urbanistica dei singoli immobili (terreni) e quello di attestazione energetica APE solo in prossimità dell'aggiudicazione (per i fabbricati);
- 9) verificare se gli immobili, ove in tutto o in parte abusivi, siano sanabili, specificando modalità, tempi e costi della sanatoria nonché eventuali istanze sanatoria già in corso e lo stato delle stesse nonché gli adempimenti ed i costi necessari per il loro completamento, ove possibile;
- 10) quantificare, nell'ipotesi di vendita di proprietà superficaria immobili costruiti con edilizia agevolata ex l. 22/10/1971, n. 865 l'ammontare della somma necessaria per lo svincolo della stessa nonché l'ammontare della somma necessaria a convertire, successivamente, la proprietà superficaria in proprietà piena ed esclusiva;
- 11) dedicare in apposito spazio finale della relazione da evidenziare sempre in diverso e maggiore carattere e denominato "CRITICITA'" se sussistano cause che ostino alla vendita;
- 12) interloquire con riferimento all'udienza ex art. 569 cpc sopra fissata allo scopo di rendere i chiarimenti che gli siano stati sollecitati dalle parti con specifica nota scritta;
- 13) redigere relazione scritta nel termine di giorni 60 (non suscettibili di proroga se non per impossibilità obiettiva) dalla notifica del presente provvedimento, e provvedere, entro i 5 giorni successivi allo scadere di tale termine, a depositare, unitamente agli allegati anche fotografici, la medesima relazione, in forma telematica, in Cancelleria, nonché a notificarla, nel medesimo ultimo termine, al creditore procedente, ai

creditori intervenuti, a mezzo pec, e solo se ciò non sia assolutamente possibile attraverso telefax;  
14) inoltre, innanzitutto, proceda a farne notifica per pec o attraverso posta tradizionale ordinaria al debitore esecutato (depositando la prova dell'avvenuta regolare notifica, in allegato a specifica e separata nota dedicata alla "notifica dell'atto peritale a parte debitrice", nota separata da trasmettere possibilmente anche anteriormente al deposito della relazione) con invito ai destinatari che possono fargli pervenire osservazioni scritte nei quindici giorni successivi, osservazioni alle quali dovrà rispondere per iscritto, nei successivi ulteriori quindici giorni, con ulteriore deposito telematico, prendendo specifiche e puntuali posizioni sui singoli punti rilevati come problematici dalle parti.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Cataldo (CL) - Viale dei Platani, 156, piano 1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e la documentazione depositata dal creditore procedente di cui all'art. 567 c.p.c. che risulta completa.

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto dell'enfiteuta 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto dell'enfiteuta 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto dell'enfiteuta 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto dell'enfiteuta 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto dell'enfiteuta 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto dell'enfiteuta 1/3)

## CONFINI

L'appartamento si affaccia con i suoi prospetti nord, sud, ovest ed est sul cortile interno privato, mentre una parte del prospetto est risulta confinante con il vano scala.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	104,21 mq	121,00 mq	1	121,00 mq	3,00 m	1
Balconi 1	9,24 mq	9,24 mq	0,3	2,77 mq	0,00 m	1
Balconi 2	8,64 mq	8,64 mq	0,3	2,59 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>126,36 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>126,36 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura. Le consistenze relative alla superficie commerciale del fabbricato, sono state calcolate sulla base di un attento esame della documentazione acquisita, in particolare si è verificato la rispondenza delle superfici desumibili dalle planimetrie catastali, ed effettuando in loco dei rilievi. La superficie commerciale è stata determinata secondo le indicazioni del D.P.R 138/98, misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali computate fino ad uno spessore massimo di 50 cm, e calcolata moltiplicando la superficie lorda del fabbricato e degli eventuali accessori per dei coefficienti che tengono conto della destinazione d'uso delle eventuali diverse superfici. Poiché la stima del bene viene effettuata sulla base di criterio sintetico comparativo, che adottano come parametro tecnico la superficie commerciale, si è calcolata quest'ultima, moltiplicando le superfici lorde del fabbricato per un coefficiente pari ad 1,00. Per balconi comunicanti con i vani principali, si è applicato per come imposto, un coefficiente di 0,3.

# CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 19/05/1989	**** Omissis ****Diritto del concedente **** Omissis ****Diritto 1/9 livellario **** Omissis ****Diritto 1/9 livellario **** Omissis ****Diritto 1/9 livellario **** Omissis ****Diritto 6/9 livellario	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 1019, Sub. 3 Categoria A7
Dal 19/05/1989 al 06/08/2010	**** Omissis ****Diritto del concedente **** Omissis ****Diritto 1/9 livellario **** Omissis ****Diritto 1/9 livellario **** Omissis ****Diritto 1/9 livellario **** Omissis ****Diritto 6/9 livellario	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 1019, Sub. 3 Categoria A7 Cl.U, Cons. 6 Rendita € 0,47
Dal 06/08/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****Diritto del concedente **** Omissis ****Diritto 1/9 livellario **** Omissis ****Diritto 1/9 livellario **** Omissis ****Diritto 1/9 livellario **** Omissis ****Diritto 6/9 livellario	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 1019, Sub. 3 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 247,90 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 26/12/2017	**** Omissis ****Diritto del concedente **** Omissis ****Diritto 1/9 livellario **** Omissis ****Diritto 1/9 livellario **** Omissis ****Diritto 1/9 livellario **** Omissis ****Diritto 6/9 livellario	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 1019, Sub. 3 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 130 mq Rendita € 247,90 Piano 1
Dal 26/12/2017 al 22/02/2024	**** Omissis ****Diritto del concedente 1/1 **** Omissis ****Enfiteusi 1/3 **** Omissis ****Enfiteusi 1/3 **** Omissis ****Enfiteusi 1/3	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 1019, Sub. 3 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 130 mq Rendita € 247,90 Piano 1

I titoli catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	1019	3		A7	1	6	130 mq	247,9 €	1	

### **Corrispondenza catastale**

L'appartamento risulta censito al N.C.E.U. di San Cataldo al foglio 41 particella 1019 sub 3, classe 3, categoria A/7 consistenza 6 Vani, piano 1, superficie catastale mq 130,00, Rendita euro 247,90 e risulta dotato di planimetria catastale. Per quanto attiene l'accertamento catastale dell'immobile pignorato, occorre precisare che il raffronto tra i dati emersi in sede di sopralluogo e quelli desunti dalla planimetria catastale in atti, hanno fatto emergere piccole variazioni meglio descritte nel proseguo, per le quali lo scrivente ha ritenuto, al momento, non necessario operare delle correzioni di aggiornamento catastali poiché subordinate alla presentazione di titoli abilitativi meglio appresso descritti. Dal raffronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, lo scrivente ha potuto appurare le seguenti difformità:

- 1) spostamento del muro divisorio tra la camera da letto 2 ed il wc1;
- 2) eliminazione del muro divisorio tra il soggiorno e la cucina;
- 3) creazione di una nicchia nel disimpegno-corridoio al fine di creare un ripostiglio;
- 4) spostamento del muro divisorio interno tra la cucina ed il corridoio con allineamenti dello stesso con il muro preesistente ed eliminazione della porta di accesso al soggiorno.

### **PRECISAZIONI**

L'immobile, oggetto di pignoramento, risulta con diritto di enfiteusi dei debitori esecutati. Si ha piena corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e risultano conformi a quanto nella Certificazione Notarile. È stato possibile procedere ad un completo accertamento del bene oggetto di pignoramento. Il pignoramento ha colpito effettivamente le quote di pertinenza dei debitori esecutati. L'immobile in questione non possiede le caratteristiche di abitazione di lusso. La documentazione fotografica relativa al bene pignorato viene allegata alla presente relazione direttamente in formato digitale secondo le indicazioni contenute nel verbale di conferimento incarico, unitamente alla planimetria catastale. Da ricerche effettuate sul portale del Catasto Energetico della Regione Siciliana, lo scrivente ha potuto accertare che il fabbricato risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica. Lo scrivente non ha potuto provvedere a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile e gli eventuali possibili interventi migliorativi dell'immobile, in quanto ai sensi dell'art. 6 comma 5 del D. Lgs 192/05, una copia del libretto d'impianto deve essere allegato al momento di trasmissione al sistema informatico APE- Sicilia (ENEA).

Per l'immobile oggetto di esecuzione in data 07 marzo 2024 è stata fatta richiesta, alla Curia Vescovile -Diocesi di Caltanissetta ed alla Chiesa del SS Rosario di San Cataldo, copia dell'ultimo versamento di canone enfiteutico e la quantificazione del prezzo di affrancazione e le spese di affrancazione per l'immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di San Cataldo al foglio 41 particella 1019 sub 3. Si evidenzia che non hanno potuto fornire notizia circa l'ultimo versamento di canone enfiteutico, ma sono stato quantificato in € 1.561,77 le spese di affrancazione ed in € 1.800,00 le spese per la redazione dell'atto.

### **PATTI**

Al momento del primo accesso nell'immobile pignorato, effettuato in data 09/03/2024, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato senza titolo dalla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dai figli e dal marito.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in discreto stato detentivo e non risultano contratti di locazione in essere. Lo stesso risulta abitato da terzi senza titolo. Si precisa che sono presenti infiltrazioni provenienti dal tetto piano sovrastante il solaio del piano primo (Vedasi allegato fotografico).

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale e risulta avere parti comuni quali il vano scala ed la corte interna censite al sub 4 (Vedi elaborato Planimetrico), come accennato in precedenza, con altra unità immobiliare censita al sub 2.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala il diritto del concedente per la quota di 1/1 a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in San Cataldo (C.F. 0000000018).

Si segnala come da Atto di Compravendita rogato il 14/07/1970 presso il notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in San Cataldo Registrato e trascritto a Caltanissetta il 17 luglio 1970 ai nn. 10381/8886, che si ha diritto di accesso all'immobile suddetto a mezzo l'attuale stradella esistente, che con innesto dal viale dei Platani, attraversa la restante loro terra nel senso Est-Ovest e raggiunge il terreno ed il fabbricato rurale.

Si segnala che il sub 4 (corte e vano scala) risulta essere Bene Comune Non Censibile ad uso dei sub 2 e sub 3 (oggetto di esecuzione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento adibito a civile abitazione di forma rettangolare, confina ad est in parte con la scala interna condominiale, con prospetto nord, sud, est ed ovest affaccia sulla corte interno condominiale. Il Fabbricato ha struttura portante intelaiata in cemento armato su fondazioni a travi rovesce ad ali larghe in C.A.; solai in laterocemento con travetti prefabbricati, muri perimetrali avente spessore di cm 30 e malta cementizia. Il solaio di interpiano ed il pavimento sono realizzati con travetti e laterizi dello spessore complessivo di cm 25. I muri perimetrali dell'appartamento risultano avere spessore pari a cm 30 mentre quelli di divisione dei vari ambienti risultano avere spessore pari a cm 10. Internamente l'abitazione presenta ambienti i cui pavimenti sono in gres porcellanato sia nel soggiorno, nella cucina, nel corridoio e nelle tre camere da letto. Il riscaldamento è assicurato dalla presenza di una caldaia autonoma e da elementi scaldanti a parete nei vari ambienti. Il raffrescamento estivo è assicurato dalla presenza di due condizionatori, il primo nel salotto, il secondo nel corridoio. Gli infissi risultano essere del tipo in alluminio senza taglio termico a cui è accoppiato la presenza di serrande avvolgibili. Gli intonaci delle pareti interne dell'appartamento sono del tipo civile e le stesse sono tinteggiate con idropittura lavabile. I soffitti sono intonacati e tinteggiati. Tutti gli ambienti risultano con controsoffitto in gesso. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento, di condizionamento, idrico, elettrico e fognario sottotraccia. Per gli stessi non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto di scarico, dell'impianto di riscaldamento e dell'impianto di climatizzazione estiva. Allo stato attuale l'alimentazione elettrica avviene da contatore elettrico, posto nel vano scala, intestato alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Alcuni impianti, tra cui l'impianto scarico del wc1, di adduzione acqua calda e fredda e di riscaldamento, sono innestati e passanti nel tetto del piano sottostante di proprietà della signora Gattuso, per cui si dovrà provvedere alla sua eliminazione al fine di rendere l'immobile, oggetto di esecuzione, funzionale ed autonomo. Allo stato attuale anche l'adduzione idrica avviene da contatore, posto all'esterno della proprietà, di proprietà della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per cui si

dovrà provvedere alla sua disalimentazione ed al nuovo allaccio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento del primo accesso nell'immobile pignorato, effettuato in data 09/03/2024, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato senza titolo dalla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dai figli e dal marito.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>10/04/2018</b>	**** Omissis ****per diritti pari a 2/9 di diritti di Enfiteusi  **** Omissis ****per diritti pari a 2/9 di diritti di Enfiteusi  **** Omissis ****per i diritti pari a 2/9 di diritti di Enfiteusi	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			26/11/2017		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Caltanissetta 10/04/2018	390	9990		
Dal <b>10/04/2018</b>	**** Omissis ****per diritti pari a 2/9 di diritti di Enfiteusi  **** Omissis ****per diritti pari a 2/9 di diritti di Enfiteusi  **** Omissis ****per i diritti pari a 2/9 di diritti di Enfiteusi	<b>Accettazione Tacita di Eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Mazzara Gaspere	15/10/2020	29703	14385
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Caltanissetta	16/10/2020	10213	6879
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Come da Certificazione Notarile ex Art 567 C.P.C del 24 Marzo 2023 a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Palermo, nel ventennio precedente il fabbricato oggetto di esecuzione risulta di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti pari a 6/27 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti pari a 6/27 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti pari a 6/27 di piena proprietà ed è pervenuto per successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e deceduta in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Caltanissetta del 10 aprile 2018 n.390 vol. 9990 e trascritta a Caltanissetta in data 16 gennaio 2019 al numero di registro generale 316 e numero di registro particolare 282. Per la suddetta denuncia di successione si rileva Accettazione Tacita di Eredità del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 15 ottobre 2020 repertorio n. 29703/14385 e trascritta a Caltanissetta in data 16 ottobre 2020 al numero di registro generale 10213 e numero di registro particolare 6879 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti pari a 6/9 di piena proprietà e deceduta in data 26 dicembre 2017 degli immobili siti nel comune di San Cataldo (CL) di cui alla procedura.

Quanto alla quota di 1/9 ciascuno (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e alla quota di 6/9 (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) dell'immobile riportato NCEU a Foglio 41 Particella 1019 Subalterno 3 risulta trascritta Accettazione Tacita di Eredità del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di San Cataldo (CL) del 19 dicembre 1991 repertorio n. 17057 e trascritta a Caltanissetta in data 22 ottobre 2010 al numero di registro generale 14532 e numero di registro particolare 10934 contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 28 aprile 1978.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CALTANISSETTA aggiornate al 24/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a CALTANISSETTA il 09/11/2011  
Reg. gen. 1635 - Reg. part. 12666  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### **Trascrizioni**

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**  
Trascritto a Caltanissetta il 22/10/2010  
Reg. gen. 10934 - Reg. part. 14532

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - RINNOVAZIONE TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO ORDINANZA DEL G.E. DEL 05/12/2014**

Trascritto a CALTANISSETTA il 02/02/2015

Reg. gen. 1803 - Reg. part. 1531

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

Trascritto a CALTANISSETTA il 16/01/2019

Reg. gen. 316 - Reg. part. 282

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**

Trascritto a CALTANISSETTA il 16/10/2020

Reg. gen. 10213 - Reg. part. 6879

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CALTANISSETTA il 24/03/2023

Reg. gen. 3304 - Reg. part. 2774

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

I tributi dovuti per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie sono a carico della procedura nella misura stabilita dalla legge.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

A seguito di istanza presentata in data 26/02/2024 ed assunta al protocollo del Comune di San Cataldo al n° 6611, si è ottenuto in data 27/02/2024 il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui si estrapola quanto certificato dal Comune di San Cataldo:

VISTA l'attività istruttoria dell'Ufficio Urbanistica;

CERTIFICA

Foglio di mappa: n° 41, particella: n° 1019

censuaria del Comune di San Cataldo, nella vigente Variante Generale del Piano Regolatore Generale di questo Comune, ricade nelle zone omogenee indicate nella successiva legenda.

Zona "C2" - Edilizia di espansione residenziale privata

Che l'attività edificatoria in Zona "C2" è regolamentata dall'art. 34 delle Norme di

Attuazione che qui di seguito integralmente si riporta.

Edilizia di espansione residenziale privata,

Le zone "C2" riguardano aree di espansione, in parte edificate, destinate alla edilizia residenziale privata.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di piani particolareggiati o di piani di lottizzazione che devono prevedere tutti gli elaborati di cui al precedente art. 16.

Per quanto riguarda i "lotti residui", l'Ufficio Tecnico dovrà valutare caso per caso la possibilità di procedere per singole Concessioni con riferimento alle dimensioni del lotto e alla presenza o meno di adeguate opere di urbanizzazione nelle aree interessate.

Nelle zone "C2" sono previsti i seguenti parametri edilizi:

- densità edilizia fondiaria m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 3,00;
- tipologie edilizie ammesse: case isolate, continue e a schiera;
- distanza minima fra fabbricati: secondo il criterio di visuale libera di cui al precedente art. 5 e in ogni caso non inferiore a m 10,00. E' altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12,00;
- distanza minima dai confini: secondo il criterio di visuale libera, di cui al precedente art. 5 e in ogni caso non inferiore a m 5,00;
- altezza massima consentita HMAX m 14,00;
- rapporto di copertura: 3,5/10 dell'area del lotto edificabile;
- distanza minima dal ciglio delle strade m 5,00 e, comunque, nel rispetto del disposto del D.P.R. 16 Dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.
- gli spazi tra il fabbricato ed il ciglio della strada dovranno essere lasciati, a richiesta del Comune, per spazi di parcheggio o sistemati opportunamente con piantumazioni sempre verdi.
- sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche;
- numero dei piani consentiti: 3 piani fuori terra fino alla linea di gronda oltre eventuali piani mansarda o arretrati e seminterrati o interrati;
- aree minime per attrezzature (D.M. 2.4.68) 7,00 m<sup>2</sup>/abitante.
- L'edificazione è consentita, ove esiste, nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto "2" dell'art. 9 del D.M. 2.04.1968 n. 1444.

E' consentito coprire 1/10 dell'area del lotto edificabile con costruzioni accessorie, destinate esclusivamente a posto macchina al servizio delle abitazioni da realizzare, disposte in batteria a condizione che dette costruzioni non siano ubicate in prospicenza delle strade pubbliche e non superino i m 3,00 al colmo della copertura e i m 2,40 di altezza netta interna.

Tali costruzioni devono essere decorose sia dal punto di vista architettonico sia per la qualità dei materiali. Esse sono consentite in deroga agli indici e parametri fissati per la zona e possono sorgere sul confine del lotto a distanza di almeno m 6,00 dell'erigendo fabbricato.

E' in ogni caso applicabile l'art. 9 della legge 24.3.1989 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni per gli edifici preesistenti all'entrata in vigore della medesima legge.

- Si avverte che le linee di separazione tra le zone territoriali omogenee indicate nella allegata planimetria sono del tutto indicative e non rappresentano elemento di calcolo delle superfici interessate
- Si dà atto che l'area in questione potrebbe essere interessata da di cui in premessa.
- Si avverte che l'area oggetto del presente certificato, potrebbe essere interessata dal Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta, approvato con D.A. n° 1858 del 02.07.2015, dello Assessorato Regionale dei BB. CC. AA. E P. I..

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito di ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di San Cataldo, lo scrivente ha potuto appurare che per l'immobile, ove è presente l'appartamento:

- 1) è stata presentata il 01.04.1986, protocollo n° 5480, da parte del Signor \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge n 47/85
- 2) è stato edificato con Concessione Edilizia in Sanatoria in testa alla ditta \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* rilasciata in data 07/03/2019 al n.2991;

Per l'immobile in oggetto lo scrivente ha potuto estrarre copia degli elaborati di progetto relativi alla Concessione Edilizia in Sanatoria (che in copia si allega).

L'immobile risulta al momento sprovvisto di Segnalazione Certificata di agibilità.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo scrivente non ha potuto provvedere a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile e gli eventuali possibili interventi migliorativi dell'immobile, in quanto ai sensi dell'art. 6 comma 5 del D. Lgs 192/05, una copia del libretto d'impianto deve essere allegato al momento di trasmissione al sistema informatico APE- Sicilia (ENEA). Le misure riscontrate in sede di sopralluogo non eccedono, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure progettuali. (Art 13 comma 5 legge Regionale 16/2016). In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato la planimetria in atti, emergono le seguenti difformità:

- 1) spostamento del muro divisorio tra la camera da letto 2 ed il wc1;
- 2) eliminazione del muro divisorio tra il soggiorno e la cucina;
- 3) creazione di una nicchia nel disimpegno-corridoio al fine di creare un ripostiglio;
- 4) spostamento del muro divisorio interno tra la cucina ed il corridoio con allineamenti dello stesso con il muro preesistente ed eliminazione della porta di accesso al soggiorno.

Per le difformità interne, soggette a semplice regime comunicativo ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera b della L.R. n°16 del 10 agosto 2016 (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), è possibile presentare una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria e pagare una sanzione amministrativa pari a € 1000,00 a cui dovrà seguire una variazione catastale per modifiche interne. Le spese tecniche per la presentazione degli elaborati al comune, della successiva variazione catastale all'Agenzia delle Entrate è stimata in € 1.500,00, a questi si aggiungeranno i diritti fissi da pagare presso i vari enti. Il totale da corrispondere per l'iter procedurale è quantificabile in € 3.000,00. Per ciò detto, per il ripristino dello stato dei luoghi, lo scrivente ha redatto apposito computo metrico (Allegato 13) il cui costo complessivo per il ripristino dello stato di fatto è stimato in € 13.467,23. Lo scrivente allo stato attuale non ha ritenuto necessario effettuare la variazione catastale per dette difformità.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Il fabbricato non presenta vincoli ed oneri condominiali. Da colloqui intercorsi con i residenti, non esiste un amministratore di condominio. Si specifica che non si è potuto reperire notizie in merito ed eventuali interventi riferiti alla sistemazione delle infiltrazioni provenienti del tetto condominiale e che hanno causato infiltrazioni nella cucina dell'immobile oggetto di esecuzione.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

**Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cataldo (CL) - Viale dei Platani, 156, piano 1**

Il bene immobile è sito nel comune di San Cataldo (CL) con ingresso dal civico n° 156 di Viale dei Platani. Esso risulta censito al N.C.E.U. di San Cataldo (CL) al foglio 41 particella 1019 sub 3, classe 1, categoria A/7, consistenza 6 Vani, piano 1, superficie catastale mq 130, Rendita euro 247,90. L'accesso all'appartamento avviene da corte esterna pertinenziale l'immobile, accedendo dalla scala condominiale, attraverso una rampa di scale si accede alla porta d'ingresso. La corte e la scala, sono censite al N.C.E.U. di San Cataldo (CL) al foglio 41 particella 1019 sub 4, come Bene Comune Non Censibile ai sub 2 e sub 3. L'appartamento è composto da un salone-cucina di mq 37,28, un ripostiglio di mq 0,53, un corridoio di mq 11,37, un wc 1 di mq 4,46, un wc 2 di mq 6,73, una camera da letto 1 di mq 16,20, una camera da letto 2 di mq 16,02, una camera da letto 3 di mq 11,62 per una superficie totale lorda pari a mq 121,00 ed una superficie non residenziale dei due balconi pari a mq 17,88. L'immobile presenta due balconi, il più grande si affaccia sul prospetto sud mentre il secondo si affaccia su prospetto ovest del cortile interno. L'immobile risulta in buono stato di conservazione e presenta prospetto in scarso stato; risulta dotato di impianto idrico, di impianto elettrico, di impianto di scarico e di impianto di riscaldamento. Internamente l'immobile presenta tracce di umidità e di muffa nel WC2 e di infiltrazioni d'acqua provenienti dal solaio sovrastante la zona cucina. Si evidenzia che allo stato attuale l'alimentazione elettrica avviene da contatore elettrico posto nel vano scala ma di proprietà di altra ditta per cui si dovrà provvedere alla sua disalimentazione ed al nuovo allaccio. Alcuni impianti, tra cui di scarico, di adduzione acqua calda e fredda e di riscaldamento, sono innestati e passanti nel tetto del piano sottostante, per cui si dovrà provvedere alla sua eliminazione al fine di rendere l'immobile, oggetto di esecuzione, funzionale ed autonomo. Allo stato attuale l'adduzione idrica avviene da contatore posto all'esterno della proprietà, ma di proprietà di altra ditta per cui si dovrà provvedere alla sua disalimentazione ed al nuovo allaccio. L'appartamento in oggetto trova ubicazione in un'immobile senza ascensore. La zona in oggetto, periferica al comune di San Cataldo, è completamente urbanizzata e dotata di impianti di illuminazione gestiti dal Comune, oltre che di reti separate per l'approvvigionamento delle acque potabile e di scarico

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 1019, Sub. 3, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto dell'enfiteuta (1/1)

Valore di stima del bene: € 66.700,00

### VALUTAZIONE FABBRICATO

#### Scelta del criterio di stima

Per la determinazione del valore commerciale del bene, cioè del più probabile valore di vendita, lo scrivente, dato l'esiguo numero di transazioni che caratterizzano il mercato degli edifici nel comune in esame, ha ritenuto opportuno utilizzare le quotazioni riportate nella banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Per il calcolo della "superficie commerciale" si è tenuto in considerazione il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Si sono tenuti in considerazione due diversi metodi di stima di fabbricati, dalla media dei due valori, è scaturito il valore di vendita

#### Stima sintetica sulla base di valori commerciali unitari

È stata fatta una prima valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso. L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per Abitazione di tipo civile (Cat. Catastale A/7) siti nel comune di San Cataldo in zona Viale dei Platani in stato conservativo normale, per il primo semestre 2023, prevede un range che va da un minimo di €. 620,00 a un massimo di €. 840,00 per superficie lorda.

Valore di mercato immobile = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito totale



Si ritiene congruo applicare, viste le condizioni dell'immobile, un valore medio tra i due valori delle zone limitrofe di Viale dei Platani, pari a

$$V_m = \frac{€ (620,00 + 840,00)}{2} = \frac{€ 1.460,00}{2} = € 730,00$$

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 126,36.

Principali coefficienti di merito immobile

Piano	Note	Coefficiente di merito
Primo	Senza ascensore	-10%
Stato di conservazione	Note	Coefficiente di merito
Ristrutturato		+5%
Luminosità	Note	Coefficiente di merito
luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%
Esposizione e vista	Note	Coefficiente di merito
interna		-5%
Edificio	Note	Coefficiente di merito
Oltre 40 anni	normale	0%
Riscaldamento	Note	Coefficiente di merito
Autonomo		+5%

Coefficiente di merito totale =  $(-10\% + 5\% + 5\% - 5\% + 0\% + 5\%) = 0\%$

Valore di mercato immobile:  $730,00 \text{ €/mq} \times 126,36 \text{ mq} \times (0\%) = € 94.242,80$  (diconsi euro novantaquattromiladuecentoquarantadue/80).

### Stima analitica per capitalizzazione dei redditi

È stato applicato un secondo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Il valore si ottiene applicando la formula  $V_2 = B_f / r$

occorre quindi determinare il:

- $B_f$  (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione ( $r$ ).

#### Determinazione del beneficio fondiario

Il beneficio fondiario ( $B_f$ ) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato.

Si ottiene espletando la formula:  $B_f = Rlt - \text{spese di parte padronale}$ .

Il reddito lordo totale ( $Rlt$ ) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate. Le spese di parte padronale comprendenti,

quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, affitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

• Determinazione del saggio di capitalizzazione

Attraverso un'indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione medio è dello 0,04, applicabile per immobili ubicati nella stessa zona in condizioni normali.

Determinazioni di Rlt

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per Abitazione di tipo civile (Cat. Catastale A/7) siti nel comune di San Cataldo in zona Viale dei Platani in stato conservativo normale, per il primo semestre 2023, prevede un range di affitto per quanto concerne le unità immobiliari destinate ad abitazione va da un minimo di 2,10 €/mq x mese a un massimo di 3,10 €/mq x mese per superficie lorda,

Si ha quindi: Valore medio canone di locazione dei due valori= 2,60 €/mq x mese

Superficie totale da considerare mq 126,36

Canone annuo totale per locazione = mq 126,36 x 2,60 €/mq mese x 12 mesi = € 3.942,43 (Rtl)

Calcolo Bf = Rtl - spese= € 3.942,43 - 20% = € 3.153,95 (Beneficiario fondiario)

Valore di mercato  $V2=Bf/r=€ \frac{3.153,95}{0,04}=€ 78.848,75$  (diconsi euro settantottomilaottocentoquarantotto/75).

Mediando le stime ottenute dai due differenti criteri avremo: €  $(94.242,80 + 78.848,75)/2=€ 86.545,78$  (diconsi euro ottantaseimilacinquecentoquarantacinque/78).

Secondo quanto espresso nei paragrafi precedenti, vanno sottratte le spese per il ripristino della funzionalità dell'immobile in maniera autonoma e risultanti pari a € 13.467,23 a cui vanno sommate le spese per la regolarizzazione lo stato di variazione interna ed ottenimento dei titoli abilitativi al mantenimento delle situazioni di abuso sopra che si ritengono congrue nel complesso in € 3.000,00

Pertanto il valore del bene oggetto di stima per il diritto di Piena Proprietà sarà pari a:

**Valore immobile per diritto di piena proprietà = € (86.545,78 - 16.467,23)= € 70,078,55 (diconsi settantamilasettantottoeuro/55)**

La quota totale di possesso degli esecutati risulta essere pari a 100/100 per diritto di Enfiteusi da cui il Valore quota di possesso per enfiteusi è pari al valore dell'immobile come piena proprietà meno le spese per l'affrancazione il cui valore è stato determinato dalla Curia Vesuviana di Caltanissetta per un valore totale, comprensivo del successivo atto, di € 3.361,77.

• Pertanto la vendita dell'immobile per il solo di diritto di Enfiteusi risulta pari a

**Valore immobile per diritto di enfiteusi = € (70,078,55 - 3.361,77)= € 66.716,78 che arrotondato vale € 66.700,00 (Diconsi euro sessantaseimilaeurosettecento/00)**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Cataldo (CL) - Viale dei Platani, 156, piano 1	126,36 mq	527,86 €/mq	€ 66.700,00	100,00%	€ 66.700,00
				Valore di stima:	€ 66.700,00

**Valore finale di stima: € 66.700,00**

Nel ringraziare per la fiducia accordatami, riassumo sinteticamente quanto riferito nella relazione che precede e alle conclusioni alle quali sono giunto. Il bene immobile è sito nel comune di San Cataldo (CL) con ingresso dal civico n° 156 di Viale dei Platani. Esso risulta censito al N.C.E.U. di San Cataldo (CL) al foglio 41 particella 1019 sub 3, classe 1, categoria A/7, consistenza 6 Vani, piano 1, superficie catastale mq 130, Rendita euro 24790. L'abitazione risulta per intero intestato agli odierni esecutati per il diritto di Enfiteusi, per cui non vi sono quote da separare in favore della procedura e si ritiene utile predisporre un piano per la vendita individuato in un unico lotto il cui bene n 1 risulta ammontante ad € 66.700,00. È stato possibile procedere ad un completo accertamento del bene oggetto di pignoramento. La documentazione depositata dal creditore precedente risulta completa ed il pignoramento ha colpito effettivamente le quote di pertinenza dei debitori. L'immobile non ha le caratteristiche di abitazione di lusso e le imposte da pagare sono proporzionate al valore di aggiudicazione. Risulta conforme agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca di realizzazione e per lo stesso si è ritrovata documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cataldo. Per le variazioni interne potrà essere presentata CILA in sanatoria. Per le difformità interne riscontrate in sede di sopralluogo, ritenute sanabili per quanto già esposto, si è quantificato presumibilmente una spesa tecnica di € 2.000,00 oltre il pagamento di una sanzione amministrativa di € 1.000,00. L'immobile risulta avere alcuni impianti in comune con altro immobile posto al piano terra e le spese di ripristino e di separazione sono state quantificate in € 13.467,23. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di enfiteusi, le cui spese per l'acquisto del diritto di proprietà sono state stimate dalla Curia Vescovile di Caltanissetta in € 3.361,77. L'immobile risulta dotato di planimetria catastale, certificato di attestazione urbanistica, Concessione Edilizia in Sanatoria, tutti allegati alla presente.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Caltanissetta, li 22/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Nicoletti Giuseppe



### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale attuale (Allegato 1)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Allegato 2)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Foglio di mappa (Allegato 3)
- ✓ N° 1 altri allegati- Elaborato planimetrico (Allegato 4)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale (Allegato 5)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Allegato 6)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica (Allegato 7)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale operazioni peritali (Allegato 8)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie rilievo stato di fatto (Allegato 9)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato fotografico (Allegato 10)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Concessione edilizia in sanatoria ed allegati grafici immobile (Allegato 11)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Calcolo affrancazione enfiteusi (Allegato 12)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Computo metrico estimativo (Allegato 13)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Spese sostenute (Allegato 14)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Trasmissione perizia alle parti (Allegato 15)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Istanza di liquidazione CTU (Allegato 16)





**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Cataldo (CL) - Viale dei Platani, 156, piano 1  
Il bene immobile è sito nel comune di San Cataldo (CL) con ingresso dal civico n° 156 di Viale dei Platani. Esso risulta censito al N.C.E.U. di San Cataldo (CL) al foglio 41 particella 1019 sub 3, classe 1, categoria A/7, consistenza 6 Vani, piano 1, superficie catastale mq 130, Rendita euro 247,90. L'accesso all'appartamento avviene da corte esterna pertinenziale l'immobile, accedendo dalla scala condominiale, attraverso una rampa di scale si accede alla porta d'ingresso. La corte e la scala, sono censite al N.C.E.U. di San Cataldo (CL) al foglio 41 particella 1019 sub 4, come Bene Comune Non Censibile ai sub 2 e sub 3. L'appartamento è composto da un salone-cucina di mq 37,28, un ripostiglio di mq 0,53, un corridoio di mq 11,37, un wc 1 di mq 4,46, un wc 2 di mq 6,73, una camera da letto 1 di mq 16,20, una camera da letto 2 di mq 16,02, una camera da letto 3 di mq 11,62 per una superficie totale lorda pari a mq 121,00 ed una superficie non residenziale dei due balconi pari a mq 17,88. L'immobile presenta due balconi, il più grande si affaccia sul prospetto sud mentre il secondo si affaccia su prospetto ovest del cortile interno. L'immobile risulta in buono stato di conservazione e presenta prospetto in scarso stato; risulta dotato di impianto idrico, di impianto elettrico, di impianto di scarico e di impianto di riscaldamento. Internamento l'immobile presenta tracce di umidità e di muffa nel WC2 e di infiltrazioni d'acqua provenienti dal solaio sovrastante la zona cucina. Si evidenzia che allo stato attuale l'alimentazione elettrica avviene da contatore elettrico posto nel vano scala ma di proprietà di altra ditta per cui si dovrà provvedere alla sua disalimentazione ed al nuovo allaccio. Alcuni impianti, tra cui di scarico, di adduzione acqua calda e fredda e di riscaldamento, sono innestati e passanti nel tetto del piano sottostante, per cui si dovrà provvedere alla sua eliminazione al fine di rendere l'immobile, oggetto di esecuzione, funzionale ed autonomo. Allo stato attuale l'adduzione idrica avviene da contatore posto all'esterno della proprietà, ma di proprietà di altra ditta per cui si dovrà provvedere alla sua disalimentazione ed al nuovo allaccio. L'appartamento in oggetto trova ubicazione in un'immobile senza ascensore. La zona in oggetto, periferica al comune di San Cataldo, è completamente urbanizzata e dotata di impianti di illuminazione gestiti dal Comune, oltre che di reti separate per l'approvvigionamento delle acque potabile e di scarico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 1019, Sub. 3, Categoria A7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto dell'enfiteuta (1/1)
- Destinazione urbanistica: A seguito di istanza presentata in data 26/02/2024 ed assunta al protocollo del Comune di San Cataldo al n° 6611, si è ottenuto in data 27/02/2024 il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui si estrapola quanto certificato dal Comune di San Cataldo: VISTA l'attività istruttoria dell'Ufficio Urbanistica; CERTIFICA Foglio di mappa: n° 41, particella: n° 1019 censuaria del Comune di San Cataldo, nella vigente Variante Generale del Piano Regolatore Generale di questo Comune, ricade nelle zone omogenee indicate nella successiva legenda. Zona "C2" - Edilizia di espansione residenziale privata Che l'attività edificatoria in Zona "C2" è regolamentata dall'art. 34 delle Norme di Attuazione che qui di seguito integralmente si riporta. Edilizia di espansione residenziale privata, Le zone "C2" riguardano aree di espansione, in parte edificate, destinate alla edilizia residenziale privata. L'edificazione è subordinata all'approvazione di piani particolareggiati o di piani di lottizzazione che devono prevedere tutti gli elaborati di cui al precedente art. 16. Per quanto riguarda i "lotti residui", l'Ufficio Tecnico dovrà valutare caso per caso la possibilità di procedere per singole Concessioni con riferimento alle dimensioni del lotto e alla presenza o meno di adeguate opere di urbanizzazione nelle aree interessate. Nelle zone "C2" sono previsti i seguenti parametri edilizi: •densità edilizia fondiaria m3/m2 3,00; •tipologie edilizie ammesse: case isolate, continue e a schiera; •distanza minima fra fabbricati: secondo il criterio di visuale libera di cui al precedente art. 5 e in ogni caso non inferiore a m 10,00. E' altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza

del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12,00; •distanza minima dai confini: secondo il criterio di visuale libera, di cui al precedente art. 5 e in ogni caso non inferiore a m 5,00; •altezza massima consentita HMAX m 14,00; •rapporto di copertura: 3,5/10 dell'area del lotto edificabile; •distanza minima dal ciglio delle strade m 5,00 e, comunque, nel rispetto del disposto del D.P.R. 16 Dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni. •gli spazi tra il fabbricato ed il ciglio della strada dovranno essere lasciati, a richiesta del Comune, per spazi di parcheggio o sistemati opportunamente con piantumazioni sempre verdi. •sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche; •numero dei piani consentiti: 3 piani fuori terra fino alla linea di gronda oltre eventuali piani mansarda o arretrati e seminterrati o interrati; •aree minime per attrezzature (D.M. 2.4.68) 7,00 m<sup>2</sup>/abitante. •L'edificazione è consentita, ove esiste, nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto "2" dell'art. 9 del D.M. 2.04.1968 n. 1444. E' consentito coprire 1/10 dell'area del lotto edificabile con costruzioni accessorie, destinate esclusivamente a posto macchina al servizio delle abitazioni da realizzare, disposte in batteria a condizione che dette costruzioni non siano ubicate in prospicienza delle strade pubbliche e non superino i m 3,00 al colmo della copertura e i m 2,40 di altezza netta interna. Tali costruzioni devono essere decorose sia dal punto di vista architettonico sia per la qualità dei materiali. Esse sono consentite in deroga agli indici e parametri fissati per la zona e possono sorgere sul confine del lotto a distanza di almeno m 6,00 dall'erigendo fabbricato. E' in ogni caso applicabile l'art. 9 della legge 24.3.1989 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni per gli edifici preesistenti all'entrata in vigore della medesima legge. •Si avverte che le linee di separazione tra le zone territoriali omogenee indicate nella allegata planimetria sono del tutto indicative e non rappresentano elemento di calcolo delle superfici interessate •Si dà atto che l'area in questione potrebbe essere interessata da di cui in premessa. •Si avverte che l'area oggetto del presente certificato, potrebbe essere interessata dal Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta, approvato con D.A. n° 1858 del 02.07.2015, dello Assessorato Regionale dei BB. CC. AA. E P. I..

**Prezzo base d'asta: € 66.700,00**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.700,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Cataldo (CL) - Viale dei Platani, 156, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Diritto dell'enfiteuta	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 1019, Sub. 3, Categoria A7	<b>Superficie</b>	126,36 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in discreto stato detentivo e non risultano contratti di locazione in essere. Lo stesso risulta abitato da terzi senza titolo. Si precisa che sono presenti infiltrazioni provenienti dal tetto piano sovrastante il solaio del piano primo (Vedasi allegato fotografico).		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene immobile è sito nel comune di San Cataldo (CL) con ingresso dal civico n° 156 di Viale dei Platani. Esso risulta censito al N.C.E.U. di San Cataldo (CL) al foglio 41 particella 1019 sub 3, classe 1, categoria A/7, consistenza 6 Vani, piano 1, superficie catastale mq 130, Rendita euro 247,90. L'accesso all'appartamento avviene da corte esterna pertinenziale l'immobile, accedendo dalla scala condominiale, attraverso una rampa di scale si accede alla porta d'ingresso. La corte e la scala, sono censite al N.C.E.U. di San Cataldo (CL) al foglio 41 particella 1019 sub 4, come Bene Comune Non Consensibile ai sub 2 e sub 3. L'appartamento è composto da un salone-cucina di mq 37,28, un ripostiglio di mq 0,53, un corridoio di mq 11,37, un wc 1 di mq 4,46, un wc 2 di mq 6,73, una camera da letto 1 di mq 16,20, una camera da letto 2 di mq 16,02, una camera da letto 3 di mq 11,62 per una superficie totale lorda pari a mq 121,00 ed una superficie non residenziale dei due balconi pari a mq 17,88. L'immobile presenta due balconi, il più grande si affaccia sul prospetto sud mentre il secondo si affaccia su prospetto ovest del cortile interno. L'immobile risulta in buono stato di conservazione e presenta prospetto in scarso stato; risulta dotato di impianto idrico, di impianto elettrico, di impianto di scarico e di impianto di riscaldamento. Internamente l'immobile presenta tracce di umidità e di muffa nel WC2 e di infiltrazioni d'acqua provenienti dal solaio sovrastante la zona cucina. Si evidenzia che allo stato attuale l'alimentazione elettrica avviene da contatore elettrico posto nel vano scala ma di proprietà di altra ditta per cui si dovrà provvedere alla sua disalimentazione ed al nuovo allaccio. Alcuni impianti, tra cui di scarico, di adduzione acqua calda e fredda e di riscaldamento, sono innestati e passanti nel tetto del piano sottostante, per cui si dovrà provvedere alla sua eliminazione al fine di rendere l'immobile, oggetto di esecuzione, funzionale ed autonomo. Allo stato attuale l'adduzione idrica avviene da contatore posto all'esterno della proprietà, ma di proprietà di altra ditta per cui si dovrà provvedere alla sua disalimentazione ed al nuovo allaccio. L'appartamento in oggetto trova ubicazione in un'immobile senza ascensore. La zona in oggetto, periferica al comune di San Cataldo, è completamente urbanizzata e dotata di impianti di illuminazione gestiti dal Comune, oltre che di reti separate per l'approvvigionamento delle acque potabile e di scarico</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		



**Iscrizioni**

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a CALTANISSETTA il 09/11/2011  
Reg. gen. 1635 - Reg. part. 12666  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a CALTANISSETTA il 24/03/2023  
Reg. gen. 3304 - Reg. part. 2774  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

