

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
DELL'ESPERTO STIMATORE



Illustrissimo signor Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Ester Rita Difrancesco, con provvedimento della S.V. del **17.02.2022**, notificato a mezzo PEC in pari data, io sottoscritto Ing. Giuseppe Galanti, venivo nominato Esperto Stimatore nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 38/2021 R.G. Es., promossa da "**BCC NPLS 2018 S.r.l.**" con sede in Conegliano (TV), P.Iva 08360630159 e per essa "**Prelios Credit Servicing S.p.A.**" con sede in Milano, P.Iva 13048380151, nei confronti di **XXXXXXXXXX XXXXX**, nata a **XXXXXXXXXXXXXX** (XXXXXXX) il xx.xx.xxxx, C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXX XXXXXXXX**, nata a Mussomeli il xx.xx.xxxx, C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, e **XXXXXXX XXXXXXXX**, nato a Mussomeli il xx.xx.xxxx, C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

In data **18.02.2022** accettavo l'incarico, prestando il giuramento di rito in modalità telematica, e acquisivo, dal fascicolo telematico, copia dell'atto di pignoramento e della ulteriore documentazione prodotta dal creditore precedente.

Effettuati gli studi preliminari degli atti, in data **14.03.2022**, accedevo telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Caltanissetta - Ufficio Provinciale - Territorio, per acquisire



Giuseppe Galanti
C.T.U. Ingegnere
Tribunale di Caltanissetta

documentazione utile allo svolgimento del mandato (documentazione catastale - allegato 1).

In data **31.03.2022**, previo avviso alle parti, eseguito a mezzo PEC per il creditore procedente e a mezzo raccomandata A.R. per gli esecutati, effettuavo sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, ubicati in via Nazionale n. 2/H e in via Don Pino Puglisi del comune di Vallelunga (CL), ove riscontravo la presenza della esecutata sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXXX, la quale consentiva l'accesso (verbale di sopralluogo – allegato 2).

In pari data, accedevo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vallelunga ove, previo esame della documentazione riscontrata nell'archivio comunale, acquisivo in copia i documenti ritenuti utili e formalizzavo la richiesta di certificato di destinazione urbanistica per il terreno ubicato in via Puglisi (verbale di accesso e acquisizione documentale presso il Comune di Vallelunga - allegato 3). Lo stesso certificato veniva rilasciato in data 20.04.2022 con prot. n. 0003325 (allegato 6).

In data 26.04.2022, provvedevo a richiedere, a mezzo PEC, all'Ufficio dei Servizi Demografici del Comune di Vallelunga, i certificati di stato civile degli esecutati, i quali venivano rilasciati in pari data (allegato 7).

Predispono, inoltre, l'Attestato di Prestazione Energetica dell'unità abitativa oggetto di pignoramento (allegato 8) e provvedevo a ricercare presso la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, il sito "Aste Giudiziarie.it" e le agenzie immobiliari, tutti i possibili riferimenti merceologici per la stima dei beni oggetto di pignoramento (allegato 9).

Sulla scorta degli atti esaminati, della documentazione acquisita, degli accertamenti effettuati e degli studi condotti, in riscontro al mandato ricevuto ed in osservanza degli art. 173 bis disp. att. c.p.c. e 568 c.p.c., ho pertanto redatto la presente relazione di stima, così articolata:

- 1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
- 2. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C. E DELLA CORRETTEZZA DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**
- 3. STORIA DEL DOMINIO/PROVENIENZE**
- 4. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON DISTINZIONE TRA QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**
- 5. ACCERTAMENTO SUL REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI**
- 6. FORMAZIONE DEI LOTTI CON INDICAZIONE DELLE QUOTE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
- 7. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON VERIFICHE CATASTALI ED URBANISTICHE**
 - 7.1 Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento
 - 7.2 Accertamento sulla conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento
 - 7.3 Verifica di rispondenza tra titolo di provenienza, documentazione catastale e stato dei luoghi
 - 7.4 Accertamenti sulla conformità urbanistica degli immobili
 - 7.5 Accertamenti sull'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, vincoli o oneri condominiali, diritti demaniali, censo, livello o usi civici
 - 7.6 Accertamenti sulla prestazione energetica degli immobili
- 8. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

- 9. STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
- 10. INDIVIDUAZIONE DELLE SPESE Fisse DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E DELLE SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA**

1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento del 06.07.2021, a favore di "BCC NPLS 2018 S.r.l." con sede in Conegliano (TV), Partita Iva 04942020266", rappresentata dall'avv. Domenico Massignani, nei confronti di XXXXXXXXXXXX XXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e XXXXXXX XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, notificato da parte dell'UNEP di Caltanissetta il 03.08.2021, individua i seguenti immobili siti nel comune di Valledlunga Pratameno (CL) di proprietà per la quota di 14/24 della sig.ra XXXXX XXXXXXXX, per la quota di 5/24 della sig.ra XXXXXXX XXXXXXXX e per la quota di 5/24 del sig. XXXXXXX XXXXXXXX:

- **NCEU Foglio 26 – particella 1 subalterno 5 – CTG A/2 – consistenza vani 6,5 – classe 3 – Via Nazionale civico 2/H – al piano 2;**
- **NCEU Foglio 26 – particella 1 subalterno 6 – CTG C/6 – mq 206 – classe 1 – Via Amerigo Vespucci civico 1 – al piano;**
- **NCT Foglio 25 – particella 3111 di are 01.28;**
- **NCT Foglio 25 – particella 3115 di are 03.42.**

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

Il creditore procedente, ha prodotto la certificazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. per gli immobili oggetto di pignoramento, depositata con nota del 14.10.2021 del proprio legale avv. Domenico Massignani unitamente ai relativi allegati e all'ispezione ipotecaria attestante la trascrizione del pignoramento.

In particolare la certificazione notarile così identifica gli immobili oggetto di pignoramento e le rispettive quote di proprietà:

– *Xxxxxxxxxx Xxxxx piena proprietà 14/24, Xxxxxxx Xxxxxxxxx piena proprietà 5/24, Xxxxxxx Xxxxxxxxx piena proprietà 5/24 su appartamento di tipo civile in VALLELUNGA PRATAMENO (CL) Foglio 26 particella 1 subalterno 5, Natura A2, Consistenza 6,5 vani, Indirizzo VIA NAZIONALE n. 2/H Piano 2;*

– *Xxxxxxxxxx Xxxxx piena proprietà 14/24, Xxxxxxx Xxxxxxxxx piena proprietà 5/24, Xxxxxxx Xxxxxxxxx piena proprietà 5/24 su autorimessa o rimessa in VALLELUNGA PRATAMENO (CL) Foglio 26 particella 1 subalterno 6, Natura C6, Consistenza 206 metri quadrati, Indirizzo VIA AMERIGO VESPUCCI n. 1;*

– *Xxxxxxxxxx Xxxxx piena proprietà 14/24, Xxxxxxx Xxxxxxxxx piena proprietà 5/24, Xxxxxxx Xxxxxxxxx piena proprietà 5/24 su terreno in VALLELUNGA PRATAMENO (CL) Foglio 25 particella 3111 di are 1 ca 28,*

– *Xxxxxxxx Xxxx piena proprietà 14/24, Xxxxxx Xxxxxxx piena proprietà 5/24, Xxxxxx Xxxxxxx piena proprietà 5/24 su terreno in VALLELUNGA PRATAMENO (CL) Foglio 25 particella 3115 di are 3 ca 42.*

Pertanto, la documentazione prodotta dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c., risulta, sotto il profilo formale, completa.

Esaminando la documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1) gli immobili oggetto di pignoramento risultano catastalmente identificati nello stesso modo, mentre non risulta essere stata aggiornata l'intestazione catastale a seguito del decesso di *Xxxxxxx Xxxxxx* e dell'accettazione dell'eredità da parte della coniuge *XXXXXXXXXX Xxxxxx* e dei figli *Xxxxxxx Xxxxxxx* e *Xxxxxxx Xxxxxxx*. Infatti, i fabbricati di cui al foglio 26 part. 1 sub 5 e sub 6 risultano intestati a *XXXXXXXXXX Xxxxxx* per la quota di 3/8 in regime di comunione dei beni, a *Xxxxxxx Xxxxxx* per la quota di 3/8 in regime di comunione dei beni e sempre a *Xxxxxxx Xxxxxx* per la quota di 2/8, mentre il terreno di cui al foglio 25 partt. 3111 e 3115 risulta intestato a *XXXXXXXXXX Xxxxxx* per la quota di 1/2 e *Xxxxxxx Xxxxxx* per la quota di 1/2.

Va inoltre rilevato che, sia nell'atto di pignoramento, sia nella certificazione notarile, l'appartamento di cui al foglio 26 part. 1 sub 5 viene indicato con la categoria catastale A/2, mentre nella visura storica catastale T197543/2022 del 14.03.2022 (allegato 1) lo stesso è classificato come A/3 sin dalla sua costituzione.

Coerenti risultano invece tutti gli altri dati riguardanti la consistenza e l'ubicazione.

Ritenendo irrilevante la suddetta incongruenza rilevata, **può pertanto definirsi corretta l'identificazione catastale degli immobili oggetto di pignoramento siccome riportata nell'atto di pignoramento del 13.07.2019 nonchè nella certificazione notarile.**

3. STORIA DEL DOMINIO/PROVENIENZE

Si riportano di seguito i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data **27.09.2019** ai nn. 10200/8677 e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, avvenuta in data 05.08.2021, e quindi prima del **05.08.2001**.

Da quanto evincibile dalla certificazione notarile prodotta dal creditore procedente, gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti agli odierni esecutati, sig.ri XXXXXXXXXXXX XXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX, a seguito dell'accettazione di eredità con beneficio d'inventario del 27.02.2013 in Notaio Seminatore Giulia di Caltanissetta, rep. 20390/1840, trascritta il 05.03.2013 ai nn. 2285/1840 in morte di XXXXXXXX XXXXXX, nato a Valledlunga Pratameno il 22.09.1968 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

In precedenza, gli stessi immobili sono pervenuti all'odierna esecutata sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXXX e al de cuius XXXXXXXX XXXXXXXX come di seguito indicato.

- **Foglio 26 – particella 1 subalterni 5 e 6 (fabbricati)**

Le quote pari a 3/8 per ciascuno della piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, sono pervenute con atto di compravendita del

Giuseppe Galanti
C.T.U. Ingegnere
Tribunale di Caltanissetta

14.04.2000 in Notaio Gianfranco Pulvino di Alia (PA), rep. 5452/2, trascritto l'11.05.2000 ai nn. 4373/3613, da potere di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX, nata a Valledlunga il xx.xx.xx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXX Nicolò, nato a Valledlunga il xx.xx.xx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXX Rosolino, nato a Valledlunga il xx.xx.xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e XXXXX XXXXXXX, nata a Capurso (BA) il xx.xx.xx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. La quota pari a 2/8 in piena proprietà del terreno sul quale sono stati edificati gli immobili (foglio 26 part. 1) è pervenuta a XXXXXXX XXXXXXX con atto di compravendita del 25.01.1985 in Notaio Torretta Letizia di Valledlunga Pratameno (CL), rep. 17604, trascritto il 05.02.1985 ai nn. 1403/1255, da potere di XXXXXXX XXXXXXX, nata a Valledlunga il xx.xx.xxxx.

• **Foglio 25 – particelle 3111 e 3115 (terreno)**

Le quote pari a 1/2 per ciascuno della piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, sono pervenute con atto di compravendita del 11.07.2003 in Notaio Torretta Letizia di Valledlunga Pratameno (CL), rep. 35103/13834, trascritto il 25.07.2003 ai nn. 11124/9647, da potere di XXXXXXX XXXX, nata a Valledlunga il xx.xx.xxxx, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e XXXXXXX XXXXXXXXX, nato a Valledlunga il xx.xx.xxxx, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Ai sig.ri XXXXXXX XXXX e XXXXXXX XXXXXXXXX, le quote di 1/2 per ciascuno dei terreni che hanno originato le odierne particelle 3111 e 3115, sono pervenute con atto di compravendita del 13.08.1988 in Notaio Torretta Letizia di Valledlunga Pratameno (CL), rep. 21865, trascritto il 29.08.1988 ai

nn. 10264/8596, da potere di Xxxxx XXXXXXXXXXXX, nato a Valledlunga il xx.xx.xxxx, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.



4. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON DISTINZIONE TRA QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE

Sulla scorta della documentazione in atti prodotta dal creditore procedente è stata riscontrata, per tutti gli immobili oggetto di pignoramento, la seguente formalità pregiudizievole.

1. TRASCRIZIONE NN. 10199/8797 del 08.10.2021

Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Caltanissetta in data 05.08.2021, numero di repertorio 710.

A favore di:

- BCC NPLS 2018 S.r.l. con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04942020266,

contro:

- XXXXXXXXXXXX Xxxxx, nata ad XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXX) il xx.xx.xxxx, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

- XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Mussomeli (CL) il xx.xx.xxxx, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

- XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Mussomeli (CL) il xx.xx.xxxx, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Le formalità di che trattasi non saranno opponibili all'acquirente.

5. ACCERTAMENTO SUL REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI

Su specifica richiesta, il Comune di Valledlunga (CL), Ufficio Servizi Demografici, ha rilasciato in data 26.04.2022, prot. n. 0003465, i certificati di stato civile degli esecutati (allegato 7), dai quali si rileva la seguente situazione:

- XXXXXXXXXXXX XXXXX, **stato libero per decesso del coniuge XXXXXXXX XXXXXXXX;**
- XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, **stato libero;**
- XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, **stato libero.**

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

La formazione dei lotti ha tenuto conto della diversa tipologia degli immobili oggetto di pignoramento. In particolare, per quanto riguarda i fabbricati, trattandosi di un'unità immobiliare residenziale e di un'autorimessa costituente pertinenza della stessa, per le motivazioni che si espliciteranno al successivo paragrafo 7, può individuarsi un unico lotto, mentre per ciò che riguarda i terreni, le due particelle interessate materializzano anch'essi un unico lotto di terreno, discendono quindi i due seguenti lotti.

LOTTO 1 (appartamento con annessa autorimessa)

- Piena proprietà dell'appartamento sito nel comune di Valledlunga Pratameno, posto al piano secondo, con accesso dal vano scala condominiale di cui al n. 2/H di via Nazionale, censito al catasto fabbricati

del comune di Valledlunga Pratameno al foglio 26, particella 1, sub 5, piano 2, categoria A/3, Classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 146 mq, rendita Euro 184,63.

- Piena proprietà dell'unità immobiliare per autorimessa sita nel comune di Valledlunga Pratameno, posta al piano seminterrato, con accesso dalla corte prospiciente su via Amerigo Vespucci n. 1, censito al catasto fabbricati del comune di Valledlunga Pratameno al foglio 26, particella 1, sub 6, piano S1, categoria C/6, Classe 1, consistenza 206 mq, rendita Euro 319,17.

LOTTO 2 (terreno edificabile)

Piena proprietà del lotto di terreno edificabile sito in via Don Pino Puglisi nel comune di Valledlunga Pratameno, al catasto terreni costituito dalle seguenti particelle:

- foglio 25 particella 3111, superficie mq 128, qualità mandorleto di classe 2, reddito dominicale Euro 0,93, reddito agrario Euro 0,46;
- foglio 25 particella 3115, superficie mq 342, qualità vigneto di classe 1, reddito dominicale Euro 4,77, reddito agrario Euro 1,41.

7. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON VERIFICHE CATASTALI ED URBANISTICHE
--

7.1 Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento

Sulla base delle risultanze dei rilievi effettuati (Planimetrie di rilievo allegato 4 e Documentazione fotografica - allegato 5) nel corso del

sopralluogo eseguito sulla scorta della documentazione catastale (Estratti di mappa, Visure e Planimetrie catastali - allegato 1) e della documentazione urbanistico-edilizia (Concessione Edilizia, Elaborati grafici di progetto - allegato 2), precedentemente acquisite, si riporta di seguito la descrizione dei lotti così come individuati al paragrafo precedente.

LOTTO 1 (appartamento con annessa autorimessa)

- **Appartamento**

Piena proprietà dell'appartamento sito nel comune di Valledlunga Pratameno, posto al piano secondo, con accesso dal vano scala condominiale di cui al n. 2/H di via Nazionale, censito al catasto fabbricati del comune di Valledlunga Pratameno al foglio 26, particella 1, sub 5, piano 2, categoria A/3, Classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 146 mq, rendita Euro 184,63.

La suddetta unità immobiliare fa parte di piccolo edificio condominiale ubicato lungo la via Nazionale, nella zona periferica est del centro abitato di Valledlunga (foto 1 e 2 – allegato 5), la quale ne costituisce la principale arteria viaria di penetrazione. Lo stesso fabbricato è inserito all'interno di una corte privata confinante a nord con la via Nazionale, ad est con la via Amerigo Vespucci e a sud con corte di altra proprietà, mentre ad ovest risulta in aderenza con fabbricato di altra proprietà (foto 3 e 4 – allegato 5). Il tutto meglio rappresentato nella planimetria catastale (documentazione catastale – allegato 1) e nelle planimetrie di rilievo (allegato 4).

L'appartamento è, come detto, raggiungibile dal vano scala condominiale (foto 5 – allegato 5) ed accessibile dal pianerottolo al secondo piano (foto 6 - allegato 5). Lo stesso risulta composto da un lungo disimpegno di mq 10,51

(foto 7 - allegato 5) che serve una soggiorno di mq 22,54 (foto 8 e 9 - allegato 5), una cucina di mq 21,32 (foto 10 e 11 - allegato 5), una prima camera di mq 14,96 (foto 12 - allegato 5), un ripostiglio di mq 2,16, un WC di mq 5,87 (foto 13 - allegato 5), una camera da letto di mq 19,82 (foto 14 - allegato 5), una camera da letto matrimoniale di mq 16,81 (foto 15 e 16 - allegato 5) ed un ulteriore WC di mq 5,94 (foto 17 - allegato 5). L'unità immobiliare risulta altresì dotata di ampi balconi, su tutti i tre fronti liberi, per una superficie complessiva di mq 44,95 (foto da 18 a 22 - allegato 5).

Il tutto per una superficie lorda di mq 136,56, una superficie netta di mq 119,93 ed una superficie per balconi di mq 44,95.

L'appartamento, come detto fa parte di un edificio plurifamiliare il quale nel complesso si presenta privo di alcune finiture. In particolare risulta non realizzato l'intonaco esterno sul prospetto laterale prospiciente su via Vespucci, così come quello retrostante sulla corte interna (foto 3 e 4 - allegato 5). Analogamente, non risulta completamente rifinito il vano scala in quanto privo della pavimentazione dell'atrio e dei rivestimenti dei gradini delle rampe, con ringhiere precarie (foto 5 - allegato 5).

Le finiture interne dell'appartamento risultano invece complete e di buona qualità. In particolare, i pavimenti sono realizzati in gres porcellanato, mentre i rivestimenti del wc e della zona cucina sono in ceramica, gli intonaci sono rifiniti con ultimo strato in gesso ed idropittura ed i sanitari dei servizi igienici si presentano in perfette condizioni. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio preverniciato, dotati di vetrocamera e con sistema oscurante a persiana, anch'essa in alluminio preverniciato, mentre le porte interne sono in legno laccato.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, completo di tutti i componenti necessari e dotato di quadro elettrico con interruttore differenziale salvavita (foto 23 - allegato 5). Anche l'impianto idrico risulta completo e dotato di rubinetteria in buono stato, di tutti gli accessori necessari e di riserva singola ubicata nella corte laterale (foto 24 - allegato 5). Risulta altresì presente l'impianto termico, costituito da elementi radianti in alluminio pressofuso e caldaia a gas (foto 25 - allegato 5), dotato di termostato ambiente (foto 26 - allegato 5).

Si riporta di seguito una sintesi dei dati metrici e della superficie commerciale:

Superficie lorda	Destinazione	Coeff. Dest.ne	Sup. Commerciale
mq 136,56	Vani abitativi	1,00	mq 136,56
mq 44,95	Balconi	0,25	<u>mq 11,24</u>
			mq 147,80

- **Autorimessa**

Piena proprietà dell'unità immobiliare per autorimessa sita nel comune di Valledlunga Pratameno, posta al piano seminterrato, con accesso dalla corte prospiciente su via Amerigo Vespucci n. 1, censito al catasto fabbricati del comune di Valledlunga Pratameno al foglio 26, particella 1, sub 6, piano S1, categoria C/6, Classe 1, consistenza 206 mq, rendita Euro 319,17.

La suddetta unità immobiliare è ubicata nel piano seminterrato dell'edificio condominiale di cui fa parte l'appartamento anzi descritto. occupandone l'intera superficie. Pertanto, confina a nord con terrapieno sulla via Nazionale, ad est con corte privata prospiciente su via Amerigo Vespucci, a sud con corte privata prospiciente su altra proprietà e ad ovest con fabbricato

di altra proprietà. Il tutto meglio rappresentato nella planimetria catastale (documentazione catastale – allegato 1) e nelle planimetrie di rilievo (allegato 4).

L'unità immobiliare è accessibile tramite due ampie aperture affaccianti sulla corte interna (foto 29 - allegato 5) che, a sua volta, è accessibile da un cancello direttamente prospiciente sulla via Amerigo Vespucci (foto 27 - allegato 5). Il suo interno risulta articolato in due vani principali, ognuno dotato di un suo accesso dall'esterno. In particolare, dal primo locale di mq 31,78 (foto 30 - allegato 5), si accede direttamente al secondo, e più ampio, locale di mq 167,37 (foto da 31 a 33 - allegato 5) con annessi ripostiglio di mq 6,72 (foto 34 - allegato 5) e WC di mq 3,30 (foto 35 e 36 - allegato 5).

Il tutto per una superficie lorda di mq 229,35 e una superficie netta di mq 209,12.

Va rilevato che il piano di calpestio del primo ambiente risulta più basso di circa 45 cm rispetto alla quota di pavimento del resto dell'autorimessa, rendendolo di fatto accessibile solo pedonalmente (foto 30 - allegato 5).

Le sue condizioni manutentive possono definirsi precarie, risultando l'intero immobile in stato di completo disuso ed occupato da materiale verosilmente proveniente da una precedente attività condotta all'interno dello stesso immobile. Le sue finiture, benchè compatibili con una destinazione ad autorimessa (pavimento in battuto di cemento ed intonaco grezzo sommariamente colorato), appaiono scadenti e necessitanti di interventi manutentivi di carattere straordinario.

Oltre ai due portoni di accesso in ferro, risulta presente una finestratura, anch'essa realizzata con profilati di ferro, dotata di inferriata, lungo tutto il lato prospiciente sulla parte est della corte..

Risulta altresì presente l'impianto elettrico con canalizzazioni esterne e l'impianto idrico alimentante i servizi igienici presenti nel WC.

Si riporta di seguito una sintesi dei dati metrici e della superficie commerciale:

Superficie lorda	Destinazione	Coeff. Dest.ne	Sup. Commerciale
mq 229,35	Autorimessa	1,00	mq 229,35
			mq 229,35

LOTTO 2 (area edificabile)

Piena proprietà del lotto di terreno edificabile di mq 470, sito in via Don Pino Puglisi nel comune di Valledlunga Pratameno, al catasto terreni costituito con le seguenti particelle:

- foglio 25 particella 3111, superficie mq 128, qualità mandorleto di classe 2, reddito dominicale Euro 0,93, reddito agrario Euro 0,46;
- foglio 25 particella 3115, superficie mq 342, qualità vigneto di classe 1, reddito dominicale Euro 4,77, reddito agrario Euro 1,41.

Il suddetto lotto si trova ubicato nella zona periferica sud-est del comune di Valledlunga Pratameno ed è direttamente raggiungibile attraverso la viabilità di accesso al centro abitato (foto 37 e 38 - allegato 5). In particolare, lo stesso risulta direttamente prospiciente sulla via Don Pino Puglisi a sua volta raggiungibile dalla strada provinciale n. 139 attraverso la via Pio La Torre.

Confina, a sud con via Don Pino Puglisi, ad ovest con fabbricato e corte di altra proprietà, di cui alla particella 3170, a nord con terreno di altra, proprietà di cui alla particella 3019, e ad est con fabbricato e corte di altra proprietà, di cui alla particella 3255. Il tutto meglio rappresentato nell'estratto di mappa catastale (documentazione catastale – allegato 1).

Allo stato attuale, l'area risulta libera da edificazione, in parte temporaneamente destinata a parcheggio e deposito di materiale di vario genere ed in parte sommariamente coltivata (foto da 39 a 42 - allegato 5).

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Valledlunga Pratamento (allegato 6), si evince che l'intera area di cui trattasi, ossia mq 470, ricade nella zona "C2" (Residenziale di espansione) caratterizzata dai seguenti parametri:

- *Tipo edilizio: **di espansione;***
- *Destinazione d'uso consentita: **residenza permanente;***
- *Densità fondiaria: **mc/mq 2,50;***
- *Indice di copertura massima: **35%;***
- *Distanza minima tra i fabbricati: **m 18,00;***
- *Distanza minima dal confine: **m 9,00;***
- *Distanza minima dal ciglio delle strade: secondo quanto è disposto dal **D.L. 30.04.1992 n. 285 e D.P.R. 16.12.1992 n. 495;***
- *Numero massimo dei piani: **3;***
- *Altezza massima assoluta: **m 11,00;***
- *Lunghezza massima fronte: **m 40,00;***
- *Costruzioni accessorie: **10% volume di progetto.***

Alla luce dei superiori parametri, potendosi allineare, su via Don Pino Puglisi, ad uno dei fabbricati esistenti, e dovendo rispettare una distanza non inferiore a 9,00 ml dal confine posteriore e un rapporto di copertura del 35%, sul lotto in esame può realizzarsi un fabbricato avente una superficie in pianta di circa mq 143 (ml 13,00 x ml 11,00), una consistenza di n° 2 elevazioni completamente fuori terra e, data la conformazione altimetrica del lotto, caratterizzata da una pendenza trasversale rispetto alla strada pubblica, di un piano parzialmente interrato. Infatti, nell'ipotesi di considerare una percentuale fuori terra del piano seminterrato pari al 75%, si ha:

- volume piano seminterrato: $\text{mq } 143 \times \text{ml } 2,95 \times 0,75 = \text{mc } 316,39$
 - volume piano rialzato: $\text{mq } 143 \times \text{ml } 2,95 = \text{mc } 421,85$
 - volume piano primo: $\text{mq } 143 \times \text{ml } 2,95 = \text{mc } 421,85$
- volume totale mc 1.160,09

inferiore alla volume realizzabile pari a $\text{mq } 470 \times \text{mc/mq } 2,50 = \text{mc } 1.175$.

Considerando infine un vano scala di circa 20 mq, ne consegue pertanto una superficie potenzialmente vendibile pari a:

Piano	Destinazione	Superficie
Seminterrato	deposito	123 mq
Rialzato	residenziale	123 mq
Primo	residenziale	123 mq

7.2 Accertamento sulla conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento

Gli accertamenti effettuati hanno evidenziato che gli immobili oggetto di pignoramento risultano conformi, in termini di identificazione e consistenza,

ai contenuti dell'atto di pignoramento, mentre è lievemente diversa l'identificazione catastale dell'appartamento di cui al lotto 1, operata nello stesso atto di pignoramento, in quanto erroneamente classificato in categoria A/2 in luogo della reale categoria A/3 riscontrata nella relativa vsura catastale (allegato 1).

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

Come evincibile dalla certificazione notarile agli atti del procedimento, ed ampiamente illustrato al paragrafo 3, gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti agli odierni esecutati, sig.ri XXXXXXXXXXX XXXXX, XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX, a seguito dell'accettazione di eredità con beneficio d'inventario del 27.02.2013 in Notaio Seminatore Giulia di Caltanissetta, rep. 20390/1840, trascritta il 05.03.2013 ai nn. 2285/1840 in morte di XXXXXXX XXXXX, nato a Vallelunga Pratameno il xx.xx.xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Nello stesso paragrafo 3 è stata altresì illustrata la provenienza degli stessi nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Ai fini della valutazione della rispondenza tra quanto riportato nel titolo di provenienza (successione ereditaria ed accettazione dell'eredità) e la documentazione catastale, va rilevato che, ad oggi, gli immobili di cui al lotto 1 (appartamento con annessa autorimessa), risultano intestati per 3/8 a XXXXXXXXXXX XXXXX, odierna esecutata, e per la restante quota al De Cuius XXXXXXX XXXXXXX, mentre l'immobile di cui al lotto 2 (area edificabile) risulta intestato per 1/2 a XXXXXXXXXXX XXXXX e per 1/2 sempre al De Cuius XXXXXXX XXXXXXX.

Pertanto occorre eseguire un allineamento catastale di tutti gli immobili al fine di aggiornare l'instestazione catastale all'odierna situazione, così come riportato nella certificazione notarile, ossia:

- XXXXXXXXXXXX XXXXX, piena proprietà per 14/24;
- XXXXXXXX XXXXXXXX, piena proprietà per 5/24;
- XXXXXXXX XXXXXXXX, piena proprietà per 5/24.

Conforme appare invece l'attuale situazione dei luoghi rispetto a quanto descritto nella certificazione notarile e a quanto catastalmente riportato in termini di consistenza per ciò che riguarda l'appartamento di cui al lotto 1, mentre si rilevano alcune difformità nella distribuzione interna della pertinente autorimessa.

7.4 Accertamenti sulla conformità urbanistica degli immobili.

All'esito degli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valledlunga Pratameno, è stata rinvenuta la Concessione Edilizia n° 6/1990 del 01.05.1990 e pertinenti elaborati (allegato 3), riguardante il fabbricato di cui fanno parte gli immobili del lotto 1.

Nello specifico, trattasi di un provvedimento edilizio a seguito di richiesta per i *lavori di trasformazione e completamento di un fabbricato sito nella via Nazionale adibito a civile abitazione composto da Piano semi-interrato, Piano Terra, Primo e Secondo. Lottizzazione Eredi Xxxx Xxxxxx Lotto n. 4.*

Il suddetto titolo edilizio ha esitato l'attuale consistenza degli immobili, imponendo una **destinazione di vincolo a parcheggio per l'intero piano seminterrato**, così come riportato nella relativa sezione "Prescrizioni

particolari e speciali”, discendendone pertanto, al di là del mero diritto di proprietà, una pertinenzialità con il resto del fabbricato.

Rispetto a quanto riportato nelle tavole allegate all’ultima concessione edilizia (allegato 3), si rilevano difformità nella distribuzione degli spazi interni, sia nell'appartamento, sia nell’autorimessa. Pertanto, per ciò che riguarda l’appartamento, rientrando nel novero delle opere interne, **le suddette difformità possono essere sanate con una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) tardiva, ex art. 6 commi 3 e 5 del D.P.R. n. 380/01, dinamicamente recepito dalla Regione Sicilia con L.R. n° 16/2016, dietro il pagamento di una ammenda di € 1.000, nonché delle relative spese tecniche quantificabili in € 800.**

Lo stato dei luoghi riscontrato risulta invece conforme a quanto riportato nella planimetria catastale depositata all’Agenzia delle Entrate (allegato 1).

Per quanto riguarda l’autorimessa, l’attuale divisione interna e l’abbassamento di quota in parte del pavimento, non appare compatibile con la sua destinazione, derivandone pertanto la necessità di una riduzione in pristino dello stato dei luoghi attraverso la demolizione dei tramezzi esistenti ed il livellamento della quota di pavimento nell’intera superficie, i cui oneri possono quantificarsi a corpo in **€ 4.500.**

Tale operazione ricondurrebbe i luoghi ad uno stato di conformità, sia rispetto agli elaborati di progetto (allegato 3), sia rispetto alla planimetria catastale (allegato 1).

Per ciò che riguarda il lotto 2, trattandosi di terreno, è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica (allegato 6) dal quale è emersa una

destinazione a Zona “C2” (Residenziale di espansione) discendendone pertanto una potenziale edificabilità.



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

Per quanto rilevabile dalla Certificazione ex art. 567, comma 2 c.p.c., prodotta dal creditore precedente, dai titoli abilitativi edilizi e dalle visure catastali acquisite, sugli immobili oggetto di pignoramento non grava alcun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità, vincolo o onere condominiale, diritto demaniale, censo, livello o uso civico ad eccezione di un **vincolo di destinazione a parcheggio sull'unità immobiliare di cui al foglio 26 particella 1 sub 6, facente parte del lotto 1, così come riportato nella concessione edilizia n. 6/1990 del 01.05.1990** (allegato 3).

7.6 Accertamenti sulla prestazione energetica degli immobili

Dei tre immobili oggetto di pignoramento, risulta soggetto agli adempimenti di cui al D.Lgs. 192/05 e ss.mm. e ii., in materia di rendimento energetico nell'edilizia, soltanto l'appartamento di cui al Lotto 1.

Essendo lo stesso privo di un Attestato di Prestazione Energetica, si è proceduto alla sua predisposizione (allegato 8), il cui risultato viene di seguito riportato.

- Lotto 1 (appartamento)

Classe Energetica	D
Indice di Prestazione energetica	118,3 kwh/mq anno



8. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Al momento del sopralluogo (verbale - allegato 2), gli immobili oggetto di pignoramento sono risultati nella disponibilità dei debitori esecutati; in particolare la sig.ra XXXXXXXXXXX XXXXX ha dichiarato che l'appartamento costituisce l'abitazione principale del proprio nucleo familiare.

9. STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Per ciascuno dei lotti individuati, si riporta di seguito la stima, per la quale si è privilegiato, laddove possibile, l'aspetto economico del valore di mercato e l'applicazione del metodo sintetico comparativo, nell'ipotesi di sussistenza di un mercato di immobili simili a quelli oggetto di pignoramento. Per i valori unitari di riferimento si è consultata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il sito Aste Giudiziarie.it e si sono svolte indagini presso agenzie immobiliari ed operatori del settore (allegato 9).

Il suddetto metodo è stato possibile applicarlo solo per il lotto 1 (appartamento con annessa autorimessa) in quanto, per il lotto 2 (area edificabile), è stata condotta una mirata ricerca di atti di compravendita di beni immobili simili, all'esito della quale, non sono stati rintracciati dati utili. Pertanto, si è ritenuto di dover procedere alla determinazione del suo valore di mercato attraverso l'aspetto economico del valore di trasformazione con applicazione del procedimento sintetico.

LOTTO 1 (appartamento con annessa autorimessa)

- Appartamento

Per quanto attiene la banca dati dell'O.M.I., si sono rilevati valori per immobili assimilabili, per caratteristiche ubicative e tipologiche, all'immobile in esame, riferiti al 2° semestre 2021 (allegato 9).

L'indagine ha riguardato la Zona Periferica/L. Pirandello, Via L. Capuana, Via Roma, S.P. n. 232A – codice di zona D1, Microzona n. 1.

Per la destinazione residenziale, abitazioni civili, stato conservativo normale, i valori oscillano tra 470 e 680 €/mq.

Sul sito “Aste Giudiziarie.it”, per immobili simili ubicati nel comune di Valledlunga, sono rilevati i seguenti dati:

- Procedura esecutiva immobiliare n. 28/2018 R.G. Es. Tribunale di Caltanissetta - Relazione dell'Esperto Estimatore datata 26.04.2019.

Appartamento ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) via Nazionale s.n.c. Lotto unico. Superficie convenzionale mq 279,12 – Valore di stima € 146.105,36 – **Valore unitario 523,45 €/mq.**

In ragione dei riferimenti reperiti, sulla scorta delle buone condizioni manutentive e dell'ottima posizione ed esposizione dell'immobile oggetto di stima, caratterizzato però dalla mancanza di alcune finiture riguardanti alcune parti comuni del fabbricato di cui fa parte (intonaco esterno in due prospetti e finiture vano scala), si ritiene di poter individuare il valore unitario nella fascia media dell'intervallo dei valori rilevati dall'O.M.I. e quindi pari a **550 €/mq** che moltiplicato per la superficie lorda vendibile

dell'appartamento, pari come detto a **147,80 mq**, riconduce ad un più probabile valore di mercato dello stesso pari a:



$$\text{€}/\text{mq } 550,00 \times \text{mq } 147,80 = \text{€ } \mathbf{81.290,00}$$

Detraendo dal superiore importo i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica, quantificati in **€ 1.800,00** al precedente paragrafo 7.4, il valore di mercato dell'appartamento di cui al lotto 1 si caratterizza come di seguito:

$$\text{€ } 81.290,00 - \text{€ } 1.800,00 = \text{€ } \mathbf{79.490,00}$$

(Euro settantanovemilaquattrocentonovanta/00)

- **Autorimessa**

Per quanto attiene la banca dati dell'O.M.I., si sono rilevati valori per immobili assimilabili, per caratteristiche ubicative e tipologiche, all'immobile in esame, riferiti al 2° semestre 2021 (allegato 9).

L'indagine ha riguardato la Zona Periferica/L. Pirandello, Via L. Capuana, Via Roma, S.P. n. 232A – codice di zona D1, Microzona n. 1.

Per la destinazione box, stato conservativo normale, i valori oscillano tra 310 e 435 €/mq.

Non avendo riscontrato alcun dato sul sito "Aste Giudiziarie.it", ne tantomeno annunci di vendite immobiliari per garage o box auto, sulla scorta del solo dato disponibile attraverso la banca dati dell'O.M.I., e nella considerazione che l'autorimessa di cui trattasi è caratterizzata da un accesso non agevole, da condizioni manutentive precarie e da una superficie



eccedente rispetto all'ordinarietà, si ritiene di dover individuare il valore unitario ben al sotto del valore minimo dell'intervallo dei valori rilevati dall'O.M.I., caratterizzandolo pertanto in **200,00 €/mq** che moltiplicato per la superficie lorda vendibile, pari come detto a **229,35 mq**, riconduce ad un più probabile valore di mercato dello stesso pari a:

 $\text{€}/\text{mq } 200,00 \times \text{mq } 229,35 = \text{€ } 45.870,00$

Detraendo dal superiore importo i costi relativi alla riduzione in pristino quantificati in **€ 4.500,00** al precedente paragrafo 7.4, il valore di mercato dell'autorimessa di cui al lotto 1 si caratterizza come di seguito:

$\text{€ } 45.870,00 - \text{€ } 4.500,00 = \text{€ } 41.370,00$
(Euro quarantunomilatrecentosettanta/00)

Ne consegue, in definitiva, un valore complessivo del lotto 1 pari a:

$\text{€ } 79.490,00 + \text{€ } 41.370,00 = \text{€ } 120.860,00$
(Euro centoventimilaottocentosessanta/00)

LOTTO 2 (area edificabile)

Si procede, come cennato in premessa, alla determinazione del valore di mercato dell'area attraverso l'aspetto economico del valore di trasformazione con applicazione del procedimento sintetico.

Nello specifico, il valore di mercato dell'area, nell'ipotesi di una sua edificabilità, è determinato come quota percentuale del valore di mercato dell'edificazione, e segnatamente:

$$V_a = V_{mp} \times I_a$$

dove:

V_a è il valore dell'area oggetto di stima

V_{mp} è il valore di mercato post trasformazione

I_a è l'incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione

Per l'individuazione del valore di mercato post trasformazione, ossia del manufatto edilizio realizzato, bisognerà individuare, sulla base degli indici e dei parametri della zona edificabile "C2" così come indicati nel relativo certificato di destinazione urbanistica (allegato 6), la consistenza del manufatto edilizio realizzabile e quindi la superficie lorda vendibile che moltiplicata per il valore unitario, in funzione delle possibili diverse destinazioni d'uso, riconduce appunto al valore di mercato post trasformazione.

Ai fini dell'individuazione dell'indice di edificabilità da applicare, può farsi riferimento a quanto indicato nel relativo certificato di destinazione urbanistica (allegato 6) il quale fa riferimento alla zona territoriale omogenea "C2" indicando in 2,50 mc/mq il valore dell'indice di edificabilità, per cui sarebbe possibile realizzare un edificio della consistenza volumetrica pari a:

$$\text{Vol.} = 470 \text{ mq} \times 2,5 \text{ mc/mq} = 1.175 \text{ mc}$$

Tenuto conto degli ulteriori specifici parametri edilizi previsti nella suddetta zona, così come dettagliato al paragrafo 7.1 relativo all descrizione dei beni oggetto di pignoramento, può ipotizzarsi la realizzazione delle seguenti superfici vendibili:

Piano	Destinazione	Superficie
Seminterrato	deposito	123 mq
Rialzato	residenziale	123 mq
Primo	residenziale	123 mq

Note le superfici lorde vendibili (Slv) ricavabili dal lotto a disposizione, occorre individuare il loro valore commerciale unitario.

Per la suddetta valutazione, 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 avrebbero i beni in una libera contrattazione e presuppone, per la sua corretta applicabilità, la sussistenza di un volume di scambi di beni simili a quello oggetto di stima.

Nel caso di specie, trattandosi di un area edificabile ubicata nella periferia del centro abitato di Vallelunga Pratamento, possono adottarsi gli intervalli di valori rilevati per le stime si cui al lotto 1.

Pertanto, nella considerazione che si tratta di immobili di nuova costruzione, ci si può collocare nella fascia alta dei suddetti intervalli, determinando i seguenti valori unitari:

- Deposito 350 €/mq
- Residenziale 600 €/mq

Moltiplicando detti valori unitari per le relative superfici lorde vendibili, si ottiene il più probabile valore di mercato del manufatto edilizio realizzabile sul lotto di 470 mq, come di seguito riportato:

$$V_{mp} = 123 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq} + (123+123) \times 600,00 \text{ €/mq} = 190.650,00 \text{ €}$$

Individuato il valore del manufatto edilizio prodotto, l'applicazione della formula relativa al procedimento sintetico del valore di trasformazione presuppone l'individuazione dell'incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione.

Per l'individuazione di detta incidenza, espressa in termini percentuali, può farsi riferimento alla ordinaria prassi di mercato della c.d. "permuta edilizia" attraverso la quale un operatore imprenditoriale del settore edile acquisisce la proprietà del bene "area edificabile" non già attraverso l'acquisto diretto, ossia la corresponsione, al proprietario dell'area, del prezzo valore, ma attraverso la cessione, allo stesso, di una percentuale del prodotto edilizio realizzabile.

Tale percentuale, detta appunto "permuta", è ordinariamente compresa all'interno di un intervallo di variazione che va da un minimo del 15% ad un massimo del 25%, in funzione dell'appetibilità della zona ove l'area, e quindi l'edificio realizzato, ricade, della onerosità dell'intervento edilizio in relazione alle caratteristiche orologiche e geologiche del sito, della necessità o meno di realizzazione di opere di urbanizzazione ed alla possibilità della immediata edificabilità.

Per il caso di specie, in relazione alle caratteristiche del sito, può ipotizzarsi una percentuale di permuta pari al 15%, che imputata al valore complessivo del costruibile, determina il c.d. valore di trasformazione dell'area edificabile. Si ha quindi:

$$V_a = V_{mp} \times I_a = \text{€ } 190.650 \times 0,15 = \text{€ } 28.597,50$$

10. INDIVIDUAZIONE DELLE SPESE FISSE/MANUTENZIONE/STRAORDINARIE E DELLE SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA

Per gli immobili oggetto di pignoramento non è stata riscontrata la presenza di un condominio costituito e non sono state rilevate, allo stato attuale, spese riconducibili a manutenzioni straordinarie o ad oneri non pagati.

ALLEGATI

- Allegato 1** Documentazione catastale
- Allegato 2** Verbale di sopralluogo
- Allegato 3** Verbali di accesso e acquisizione documentale presso il Comune di Vallelunga
- Allegato 4** Planimetrie di rilievo
- Allegato 5** Documentazione fotografica
- Allegato 6** Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato 7** Certificati di Stato Civile degli esecutati
- Allegato 8** Attestato di Prestazione Energetica
- Allegato 9** Riferimenti merceologici

Giuseppe Galanti
C.T.U. Ingegnere
Tribunale di Caltanissetta

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

Caltanissetta, 25 maggio 2022

L'Esperto Stimatore
Ing. Giuseppe Galanti