

promossa da

da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con provvedimento reso il 13/03/2023 dal giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott.ssa Ester Rita Difrancesco, il sottoscritto dott. ing. Dario Di Bilio è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

In data 20/03/2023 depositavo il giuramento di rito dopo aver preso nozione dei quesiti proposti dal giudice, i quali vengono nel seguito riportati:

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) -, mediante l'esame della documentazione in atti;*
- 2) *Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;*
- 3) *Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio*



precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

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

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

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

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrente;

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

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

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

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

14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e

l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli attr. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 3811 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso;

15) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

16) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. c dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

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

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

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

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

21) determini il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indichi espressamente e compiutamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero:

- a) dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it;*

- b) *specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia;*
- c) *indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate;*
- d) *banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;*
- 22) *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e delle eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché se vi siano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 23) *segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;*
- 24) *invii, a mezzo di posta ordinaria, telefax o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;*
- 25) *depositi il suo elaborato peritale almeno sette giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per il giorno 06/03/2019 per l'emissione dell'ordinanza di vendita;*
- 26) *intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;*
- 27) *predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*
- 28) *alleghi alla relazione una documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi), tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);*
- alleghi alla relazione:*
- a) *la planimetria del bene,*
- b) *la visura catastale attuale,*
- c) *copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria;*
- d) *copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;*
- e) *attestato di prestazione energetica (APE), ove previsto dalla normativa vigente;*
- f) *tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.*

Accettato l'incarico, ho preso conoscenza degli atti ed ho proceduto a tutte le ricerche



In esecuzione dell'incarico conferitomi e sulla base degli accertamenti da me effettuati, ho redatto la presente relazione che nella fattispecie, per maggiore chiarezza ed ordine espositivo, segue la sequenza dei quesiti proposti:

1) verifichi, prima di ogni:

Dall'esame della documentazione agli atti, la stessa risulta completa di:

- a) *Atto di pignoramento immobiliare del 30/06/2022;*
- b) *Atto di correzione dell'atto di pignoramento, del 26/10/2022;*
- c) *Relazioni Notarili del 28 settembre 2022 con le risultanze catastali e iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento;*
- d) *Estratti di mappa catastali*

2) verifichi, prima di ogni:

A seguito di consultazioni presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Caltanissetta – Territorio Servizi Catastali, in data 16/05/2023, 14/06/2023 sono state acquisite le visure catastali le planimetrie catastali e l'estratto del foglio di mappa, attinenti gli immobili oggetto di stima.

Dal confronto tra i dati identificativi degli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare e quelli indicati **nell'atto di correzione dell'atto di pignoramento**, del 26/10/2022, trascritto in data **27/02/2023**, si è accertata la correttezza di questi ultimi e l'idoneità degli stessi ai fini della identificazione dell'immobile. Nello specifico i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento, secondo quanto indicato nell'atto di correzione dell'atto di pignoramento sopra citato, risultano:

Beni censiti al Catasto Fabbricati del comune di Villalba:

- fabbricato sito in Villalba identificato al Catasto Fabbricati al **foglio n. 10, particella 954**, cat. A/6, consistenza 1,5 vani, Via XXIV Maggio n. 17 (quota 1/1 di esclusiva e piena proprietà del sig. XXXXXXXXXXXXXXXX);



- fabbricato sito in Villalba identificato al Catasto Fabbricati al **foglio n. 10, particella 952**, cat. A/4, consistenza 2 vani, Via XXIV Maggio n. 17 (quota 1/1 di esclusiva e piena proprietà del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX);
- fabbricato sito in Villalba identificato al Catasto Fabbricati al **foglio n. 10, particella 1568, sub 3**, cat. C/6, consistenza 20 m² , Via XXIV Maggio n. 57 (quota di 1/2 di piena proprietà del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX);
- fabbricato sito in Villalba identificato al Catasto Fabbricati al **foglio n. 10, particella 1568, sub 4**, cat. C/6, consistenza 32 m² , Via XXIV Maggio n. 55 (quota di 1/2 di piena proprietà del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX);
- fabbricato sito in Villalba identificato al Catasto Fabbricati al **foglio n. 10, particella 1568, sub 5**, cat. C/6, consistenza 95 m² , Via XXIV Maggio nn. 51-53 (quota di 1/2 di piena proprietà del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX);
- fabbricato sito in Villalba identificato al Catasto Fabbricati al **foglio n. 10, particella 1568, sub 6**, cat. A/2, consistenza 7,5 vani, Via Umberto I, n. 29 piano primo (quota di 1/2 di piena proprietà del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX);
- fabbricato sito in Villalba identificato al Catasto Fabbricati al **foglio n. 10, particella 1568, sub 7**, cat. A/2, consistenza 7,0 vani, Via Umberto I, n. 29 piano secondo (quota di 1/2 di piena proprietà del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX);
- fabbricato sito in Villalba identificato al Catasto Fabbricati al **foglio n. 10, particella 1568, sub 8**, cat. A/2, consistenza 7,0 vani, Via Umberto I, n. 29 piano terzo (quota di 1/2 di piena proprietà del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX);

Beni censiti al Catasto Terreni del comune di Villalba:

- terreno sito in Villalba identificato al Catasto Terreni al foglio **n. 53, particella 328**, consistenza 81 are 70 centiare (quota 1/1 di esclusiva e piena proprietà del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX);

L'atto di correzione dell'atto di pignoramento è stato emesso in quanto, sono state

pignorante quote maggiori rispetto a quelle effettivamente in capo al
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Contestualmente, con tale atto, il creditore procedente ha
rinunciato al pignoramento immobiliare eseguito sull'immobile sito in Villalba
identificato al Catasto Fabbricati al foglio n. 12, particella 284, cat. C/2, consistenza 28
metri quadri;

3) Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio...

Dalla consultazione degli atti in possesso e da quella effettuata presso L'Ufficio
provinciale del Territorio, si è rilevato che risultano iscritti e trascritti i seguenti atti a ritroso
sino al primo titolo di provenienza, in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione,
dell'atto di correzione dell'atto di pignoramento immobiliare:

➤ immobile identificato al **foglio n. 10, particella n. 954:**

1) Caltanissetta rp 11593 rg 13366 del 02-09-1969, atto tra vivi, compravendita, atto
del 25-08-1969 notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Quote di proprietà:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (favore) nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 1/1 di piena
proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (contro) nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 1/1
di piena proprietà.

➤ Immobile identificato al **foglio n. 10, particella 952:**

1) Caltanissetta rp 4290 rg 5114 del 03-05-2012, atto tra vivi, compravendita, atto
pubblico notarile numero 16247/7824 del 26-01-2012 notaio
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, atto soggetto a voltura catastale.
Quote di proprietà: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in comunione legale per 1/1
di piena proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXX (contro) nato a
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 1/1 di piena proprietà;

2) Caltanissetta rp 4876 rg 5597 del 03-06-1981, atto per causa di morte, certificato di
denunciata successione, atto numero D13 V264 notaio Ufficio Del Registro
successione testamentaria data morte 30-07-1980. Quote di proprietà:



XXXXXXXXXXXXXXX (favore) nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 1/1 di piena proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (contro) nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 1/1 di piena proprietà;

➤ immobili identificati al **foglio n. 10, particelle 1568, sub 3, 4, 5, 6, 7 e 8:**

Le particelle sopra descritte derivano dalla soppressione del fgl. 10 p.lle 811, 812 e del fgl. 10 p.la 814 sub 4 graffata con p.la 816 sub 7 e p.la 817 sub 4, p.la 814 sub 1 graffata con p.la 816 sub 4 p.la 817 sub 1, p.la 814 sub 2 graffata con p.la 816 sub 5 e p.la 817 sub 2, p.la 814 sub 3 graffata con p.la 816 sub 6 e p.la 817 sub 3, p.la 814 sub 5 graffata con p.la 816 sub 8 e p.la 817 sub 5; le porzioni insistenti sulle p.lle 814, 816, 817 derivano dalla soppressione del fgl. 10 p.la 814, p.la 817 e p.la 816 sub 1, p.la 816 sub 2, p.la 816 sub 3 queste ultime derivano a loro volta dalla p.la 816 del fgl. 10.

1) Caltanissetta rp 3623 rg 4183 del 04-04-1989, atto tra vivi, compravendita, atto numero 13201/3721 del 10-03-1989 notaio XXXXXXXXXXXXXXX. Unità negoziale 1.

Villalba NCEU fgl.10 A p.la 812, via XXIV Maggio n° 33, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 26; posto al piano terreno, Villalba NCEU fgl.10A p.la 811, via XXIV Maggio n° 33, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 24; posto al piano terreno.

Quote di proprietà: XXXXXXXXXXXXXXX (favore) nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in comunione legale per 1/2 di piena proprietà, XXXXXXXXXXXXXXX (favore) nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in comunione legale per 1/2 di piena proprietà, XXXXXXXXXXXXXXX (contro) nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in comunione legale per 1/1 di piena proprietà;

2) Caltanissetta rp 9496 rg 10516 del 22-09-1976, atto tra vivi, compravendita, atto numero 21066 del 06-09-1976 notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Unità negoziale 1. Villalba NCEU fgl.10A p.la 814, via XXIV Maggio n° 57, porzione di immobile, vani 1,5; posto al piano terreno con area libera soprastante.



Quote di proprietà: XXXXXXXXXXXXXXXX (favore) nato XXXXXXXXXXXXXXXX 1/1 di piena proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXX (contro) nato XXXXXXXXXXXXXXXX 1/1 di piena proprietà;

3) Caltanissetta rp 1686 rg 1904 del 12-02-1975, atto tra vivi, compravendita, atto numero 19390 del 28-01-1975 notaio XXXXXXXXXXXXXXXX. Unità negoziale 1. Villalba NCEU fgl.10A p.lla 817, Corso Umberto n° 27, porzione di immobile, vani 1,5; posto al piano terreno con area soprastante libera. Quote di proprietà: XXXXXXXXXXXXXXXX (favore) nato XXXXXXXXXXXXXXXX 1/1 di piena proprietà, XXXXXXXXXX (contro) nata a XXXXXXXXXXXXXXXX 1/3 di piena proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXX (contro) nata a XXXXXXXXXXXXXXXX 1/3 di piena proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXX (contro) nata a XXXXXXXXXXXXXXXX 1/3 di piena proprietà;

4) Caltanissetta rp 705 rg 809 del 18-01-1972, atto per causa di morte, pubblicazione di testamento di XXXXXXXXXXXXXXXX del XXXXXXXXXXXXXXXX pubblicato con verbale del 29-12-1971 rep. 4361 notaio XXXXXXXXXXXXXXXX. Il signor XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX ivi deceduto il XXXXXXXXXXXXXXXX con il presente testamento lascia al figlio XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX la casa in Villalba via XXIV Maggio composta da piano terra, primo e secondo.

➤ terreno identificato al **foglio n. 53, particella 328:**

1) Palermo rp 38119 rg 46279 del 22-11-1973, atto tra vivi, compravendita, atto numero 8113 del 31-10-1973 notaio XXXXXXXXXXXXXXXX. Unità negoziale 1. Castellana Sicula NCT fgl.53 p.lla 328, c,da rocca Placido, terreno Are 81 Ca 70.

Quote di proprietà: XXXXXXXXXXXXXXXX (favore) nato XXXXXXXXXXXXXXXX 1/1 di piena proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXX (contro) nato a XXXXXXXXXXXXXXXX 1/1 di piena proprietà.



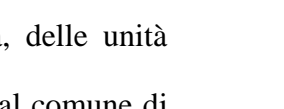
4) Predisponga, sulla base...

Sulla base dei documenti in atti, e dall'ispezione effettuata presso L'Ufficio provinciale del Territorio, si riporta l'elenco delle **iscrizioni e trascrizioni** pregiudizievoli:

- 1) Iscrizione Contro del 23/03/2021 - Registro Particolare 207 Registro Generale 3051 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTANISSETTA Repertorio 295/2020 del 12/07/2020 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo gravante sugli immobili siti in VILLALBA (CL), di cui alla presente procedura esecutiva, censiti al Foglio n. 10 part. Ila n. 1568, sub, 3, 4, 5, 6 ,7 e 8.
- 2) Iscrizione Contro del 28/12/2021 - Registro Particolare 965 Registro Generale 13405 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1107 del 01/12/2021; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo gravante sugli immobili siti in VILLALBA (CL), di cui alla presente procedura esecutiva;
- 3) Trascrizione Contro del 29/07/2022 - Registro Particolare 7195 Registro Generale 8352 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 674 del 30/06/2022
Atto Esecutivo o Cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO gravante sugli Immobili siti in VILLALBA (CL), di cui alla presente procedura esecutiva;
- 4) Trascrizione Contro del 27/02/2023 - Registro Particolare 1888 Registro Generale 2168 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3268 del 01/12/2022
Atto Esecutivo o Cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO (Atto di correzione dell'Atto di pignoramento di cui al punto 2 precedente), gravante sugli Immobili siti in VILLALBA (CL);

5) Acquisisca:

Sono stati acquisiti l'estratto del foglio di mappa catastale in cui è ubicato il terreno oggetto di stima, nonché le planimetrie catastali con la distribuzione interna, delle unità immobiliari pignorate, che sono allegati alla presente. Inoltre, è stato acquisito al comune di Villalba, il certificato di destinazione urbanistica del lotto di terreno oggetto di pignoramento,



identificato al Catasto Terreni al foglio n. 53, particella 328. Da tale certificazione, si è riscontrato che il lotto di terreno oggetto di stima ricade in zona omogenea “E” del Vigente Piano Regolatore Generale adottato nel territorio di Villalba.

6) Consulti:

A seguito di richiesta effettuata in data 16/05/2023 presso il Comune di Villalba, Servizi Demografici, il sottoscritto ha acquisito il certificato di matrimonio con annotazioni marginali, del sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, avvenuto in data XXXXXXXXXXXXX. Dalla consultazione dello stesso si è rilevata la seguente annotazione marginale: “con atto in data 28/12/2012 a rogito del notaio XXXXXXXXXXXXXXXX dei distretti riuniti di Caltanissetta e Gela gli sposi XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX hanno scelto il regime della separazione dei beni.”

7) Descriva,:

Come riportato in premessa, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto ad effettuare le operazioni di rilievo in data 13/06/2023, previa comunicazione alle parti tramite raccomandata A.R. e P.E.C.

Per maggiore chiarezza ed ordine espositivo, si riporta la descrizione dei beni seguendo l'ordine riportato al precedente punto 2:

➤ **Immobile n. 1 - Censito al foglio n. 10, particella n. 954.**

Il bene consiste in un immobile sito a Villalba in via XXIV Maggio n. 17, situato al piano terra di un edificio ad una sola elevazione.

L'immobile, consistente in un singolo vano destinato a magazzino/autorimessa, è ubicato all'interno del centro storico del comune di Villalba. Dalla consultazione della planimetria catastale, il fabbricato risulta confinante, a Nord-Ovest con la via XXIV Maggio, a Sud-Ovest con la part. n. 956, a Nord-Est con la part. n. 952 del medesimo proprietario, ed a

Sud-Est con la part. n. 955.

Sia le strutture portanti che le rifiniture esterne del fabbricato, non si presentano in buono stato di conservazione, ciò anche in relazione al contesto urbano in cui è inserito, ove sono presenti fabbricati in avanzato stato di degrado e comunque non adeguatamente mantenuti.

La struttura portante è realizzata in muratura. La copertura è del tipo piano con una porzione aggettante a protezione dell'apertura d'ingresso. Il prospetto si presenta in alcune porzioni non rifinito e privo dell'ultimo strato di intonaco. Anche il protone di ingresso risulta in cattivo stato di manutenzione con avanzato stato di ossidazione.

Al suo interno l'immobile presenta le pareti con porzioni di intonaco scrostato e il solaio con delle porzioni ammalorate per presenza di umidità.

La superficie calpestabile complessiva risulta pari a circa 27,00 m², mentre la superficie lorda è pari a circa 40,00 m².

➤ **Immobile n. 2 – Censito al foglio n. 10, particella 952.**

Il bene consiste in un immobile sito a Villalba in via XXIV Maggio n. 15, situato al piano terra e primo, di un edificio a due elevazioni.

L'immobile, consistente in due vani distribuiti ciascuno su un piano, è ubicato all'interno del centro storico del comune di Villalba, e la sua posizione consente di raggiungere facilmente a piedi, tutti i luoghi principali del paese. Dalla consultazione della planimetria catastale, il fabbricato risulta confinante, a Nord-Ovest con la via XXIV Maggio, a Sud-Ovest con la part. n. 954 del medesimo proprietario, a Nord-Est con la part. n. 950, ed a

Sud-Est con la part. n. 953.

Sia le strutture portanti che le rifiniture esterne del fabbricato, non si presentano in buono stato di conservazione, ciò anche in relazione al contesto urbano in cui è inserito, ove

sono presenti fabbricati in avanzato stato di degrado e comunque non adeguatamente mantenuti.

La struttura portante è realizzata in muratura. La copertura è leggermente inclinata. Il prospetto si presenta in alcune porzioni non rifinito con l'ultimo strato di intonaco. Gli infissi esterni sono del tipo in legno, con elementi oscuranti interni.

La superficie lorda per ogni piano risulta pari a circa 27,00 m², per un totale di circa 54,00 m².

➤ **Immobile n. 3 – Censito al foglio n. 10, particella 1568, sub 3.**

Il bene consiste in un immobile sito a Villalba in via XXIV Maggio n. 57, situato al piano terra, di un edificio a quattro elevazioni fuori terra.

L'immobile, consistente in un vano destinato a magazzino, è ubicato all'interno del centro storico del comune di Villalba, e la sua posizione consente di raggiungere facilmente a piedi, tutti i luoghi principali del paese.

Sia le strutture portanti che le rifiniture esterne del fabbricato, si presentano in buono stato di conservazione, nonostante sia inserito in un contesto urbano in cui sono presenti fabbricati in stato di degrado e comunque non adeguatamente mantenuti.

La struttura portante del fabbricato è in conglomerato cementizio armato, del tipo intelaiato costituito da pilastri e travi. I solai sono del tipo in latero-cemento gettati in opera. La copertura è del tipo piano. Il prospetto si presenta in buone condizioni ma privo dell'ultimo strato di intonaco.

L'accesso all'immobile avviene dal civico n. 57, tramite un portone in ferro che si presenta in buono stato di manutenzione. Dalla consultazione della planimetria catastale, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare risulta confinante, a Nord-Ovest con la via XXIV Maggio, a Sud-Ovest con la via Umberto I, a Nord-Est con la part. n. 809 ed a Sud-Est

con le part. nn. 818, 1141 e 813.

Al suo interno l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed in particolare le pareti risultano rifinite con intonaco multistrato di tipo tradizionale, in alcune parti mancante dell'ultimo strato di rifinitura; i pavimenti sono in "marmette" con scaglie di marmo, anch'essi in discreto stato di manutenzione.

La superficie calpestabile risulta pari a circa 20,00 m², mentre quella lorda è pari a circa 25,00 m². L'altezza utile risulta pari a circa 4,00 m.

➤ **Immobilie n. 4 – Censite al foglio n. 10, particella 1568, sub 4.**

Il bene consiste in un immobile sito a Villalba in via XXIV Maggio n. 55, situato al piano terra, di un edificio a quattro elevazioni fuori terra.

L'immobile, consistente in un vano destinato a magazzino/autorimessa, è ubicato all'interno del centro storico del comune di Villalba e la sua posizione consente di raggiungere facilmente a piedi, tutti i luoghi principali del paese.

Sia le strutture portanti che le rifiniture esterne del fabbricato, si presentano in buono stato di conservazione, nonostante sia inserito in un contesto urbano in cui sono presenti fabbricati in stato di degrado e comunque non adeguatamente mantenuti.

La struttura portante del fabbricato è in conglomerato cementizio armato, del tipo intelaiato costituito da pilastri e travi. I solai sono del tipo in latero-cemento gettati in opera. La copertura è del tipo piano. Il prospetto si presenta in buone condizioni ma privo dell'ultimo strato di intonaco.

L'accesso all'immobile avviene dal civico n. 55, tramite un portone in ferro che si presenta in buono stato di manutenzione. Dalla consultazione della planimetria catastale, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare risulta confinante, a Nord-Ovest con la via XXIV Maggio, a Sud-Ovest con la via Umberto I, a Nord-Est con la part. n. 809 ed a Sud-Est

con le part. nn. 818, 1141 e 813.

Al suo interno l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed in particolare le pareti risultano rifinite con intonaco multistrato di tipo tradizionale, in alcune parti mancante dell'ultimo strato di rifinitura; il pavimento è realizzato in battuto di cemento, anch'esso in discreto stato di manutenzione.

La superficie calpestabile risulta pari a circa 32,00 m², mentre quella lorda è pari a circa 36,00 m². L'altezza utile risulta pari a circa 4,00 m.

➤ **Immobilie n. 5 – Censite al foglio n. 10, particella 1568, sub 5.**

Il bene consiste in un immobile sito a Villalba in via XXIV Maggio nn. 51-53, situato al piano terra, di un edificio a quattro elevazioni fuori terra.

L'immobile, consistente in due vani comunicanti destinato a magazzino/autorimessa, è ubicato all'interno del centro storico del comune di Villalba, e la sua posizione consente di raggiungere facilmente a piedi, tutti i luoghi principali del paese.

Sia le strutture portanti che le rifiniture esterne del fabbricato, si presentano in buono stato di conservazione, nonostante sia inserito in un contesto urbano in cui sono presenti fabbricati in stato di degrado e comunque non adeguatamente mantenuti.

La struttura portante del fabbricato è in conglomerato cementizio armato, del tipo intelaiato costituito da pilastri e travi. I solai sono del tipo in latero-cemento gettati in opera. La copertura è del tipo piano. Il prospetto si presenta in buone condizioni ma privo dell'ultimo strato di intonaco.

L'accesso all'immobile avviene dai civici nn. 51 e 53, tramite due portoni in ferro che si presentano in buono stato di manutenzione. Dalla consultazione della planimetria catastale, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare risulta confinante, a Nord-Ovest con la via XXIV Maggio, a Sud-Ovest con la via Umberto I, a Nord-Est con la part. n. 809 ed a Sud-Est

con le part. nn. 818, 1141 e 813.

Al suo interno l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed in particolare le pareti risultano rifinite con intonaco multistrato di tipo tradizionale, in alcune parti mancanti dell'ultimo strato di rifinitura; i pavimenti sono realizzati in battuto di cemento, anch'essi in discreto stato di manutenzione.

La porta interna che separa i due vani è in legno di tipo tamburato. E' presente anche una scala interna costituita da una rampa con 5 gradini, che consente di accedere al vano scala avente accesso dal civico n. 29 di via Umberto I.

La superficie calpestabile complessiva risulta pari a circa 96,00 m², mentre quella lorda è pari a circa 106,00 m² mentre l'altezza utile è pari a circa 4,00 m.

➤ **Immobilie n. 6 – Censite al foglio n. 10, particella 1568, sub 6.**

Il bene consiste in un immobile sito a Villalba in via Umberto I n. 29 , situato al piano primo, di un edificio a quattro elevazioni fuori terra.

L'immobile, consistente in un appartamento per civile abitazione, è ubicato all'interno del centro storico del comune di Villalba e la sua posizione consente di raggiungere facilmente a piedi, tutti i luoghi principali del paese.

Sia le strutture portanti che le rifiniture esterne del fabbricato, si presentano in buono stato di conservazione.

La struttura portante del fabbricato è in conglomerato cementizio armato, del tipo intelaiato costituito da pilastri e travi, in buono stato di conservazione. I solai sono del tipo in latero-cemento gettati in opera. La copertura è del tipo piano. Il prospetto si presenta in buone condizioni ma privo dell'ultimo strato di intonaco.

L'accesso all'immobile avviene salendo al primo piano, all'interno di un vano scala a cui si accede dal civico n. 29 di Corso Umberto I. Da tale vano scala, quindi, è possibile

raggiungere le tre unità immobiliari poste rispettivamente al piano primo, secondo e terzo, aventi ingressi autonomi e disimpegnati.

Il portone di ingresso, in legno, nonché il vano scala a cui si accede, si presentano in buono stato di manutenzione. Dalla consultazione della planimetria catastale, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare risulta confinante, a Nord-Ovest con la via XXIV Maggio, a Sud-Ovest con la via Umberto I, a Nord-Est con la part. n. 809 ed a Sud-Est con le part. nn. 818, 1141 e 813.

Al suo interno l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione ed in particolare le pareti risultano rifinite con intonaco multistrato di tipo tradizionale; i pavimenti sono in parte in clinker ceramico, ed in parte in travertino, anch'essi in buono stato di manutenzione.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato, gli infissi esterni sono del tipo in legno dotate di persiane, anch'esse in legno; anch'essi si presentano in buono stato di manutenzione. L'impianto elettrico è del tipo tradizionale mentre quello di riscaldamento è del tipo autonomo con corpi scaldanti in parte in ferro ed in parte in alluminio pressofuso.

L'unità immobiliare è composta da una sala da pranzo con una piccola cucina, un salotto, una camera da letto matrimoniale, un'altra camera da letto, un bagno principale ed un w.c., un vano destinato a camera/studio ed un ripostiglio. Le due camere da letto sono disimpegnate da un corridoio. Lungo tutti i due prospetti che si affacciano alle vie XXIV Maggio e Umberto I, è presente un balcone realizzato con soletta in c.c.a., avente sagoma esterna di tipo curvilineo interrotta da alcune parti rettilinee. La superficie del balcone è pari a circa 30,00 m².

La superficie calpestabile risulta pari a 158,00 m², mentre la superficie lorda è pari a circa 176,00 m²; l'altezza utile risulta pari a circa 2,90 m.

➤ Immobilità n. 7 – Censito al foglio n. 10, particella 1568, sub 7.

Il bene consiste in un immobile sito a Villalba in via Umberto I n. 29, situato al piano secondo, di un edificio a quattro elevazioni fuori terra.

L'immobile, consistente in un appartamento per civile abitazione, è ubicato all'interno del centro storico del comune di Villalba, e la sua posizione consente di raggiungere facilmente a piedi, tutti i luoghi principali del paese.

Sia le strutture portanti che le rifiniture esterne del fabbricato, si presentano in buono stato di conservazione.

La struttura portante del fabbricato è in conglomerato cementizio armato, del tipo intelaiato costituito da pilastri e travi, in buono stato di conservazione. I solai sono del tipo in latero-cemento gettati in opera. La copertura è del tipo piano. Il prospetto si presenta in buone condizioni ma privo dell'ultimo strato di intonaco.

L'accesso all'immobile avviene salendo al secondo piano, all'interno di un vano scala a cui si accende dal civico n. 29 di Corso Umberto I. Da tale vano scala, quindi, è possibile raggiungere le tre unità immobiliari poste rispettivamente al piano primo, secondo e terzo, aventi ingressi autonomi e disimpegnati.

Il portone di ingresso, in legno, nonché il vano scala a cui si accede, si presentano in buono stato di manutenzione. Dalla consultazione della planimetria catastale, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare risulta confinante, a Nord-Ovest con la via XXIV Maggio, a Sud-Ovest con la via Umberto I, a Nord-Est con la part. n. 809 ed a Sud-Est con le part. nn. 818, 1141 e 813.

Al suo interno l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione ed in particolare le pareti risultano rifinite con intonaco multistrato di tipo tradizionale; i pavimenti sono in parte in clinker ceramico, ed in parte con "parquet", anch'essi in ottimo stato di manutenzione.

Le porte interne sono in legno di pregevole fattura, gli infissi esterni sono del tipo in

alluminio anodizzato, dotate di persiane in legno; anch'essi si presentano in buono stato di manutenzione. L'impianto elettrico è del tipo tradizionale mentre quello di riscaldamento è del tipo autonomo con corpi scaldanti in alluminio pressofuso.

L'unità immobiliare è composta da un soggiorno, una cucina, un salotto, una camera da letto matrimoniale, due altre camere da letto, un bagno principale, un w.c., ed un ripostiglio. Le tre camere da letto sono disimpegnate da un corridoio. Lungo tutti i due prospetti che si affacciano alle vie XXIV Maggio e Umberto I, è presente un balcone realizzato con soletta in c.c.a., avente sagoma esterna di tipo curvilineo interrotta da alcune parti rettilinee. La superficie del balcone è pari a circa 30,00 m².

La superficie calpestabile risulta pari a 158,00 m², mentre la superficie lorda è pari a circa 176,00 m²; l'altezza utile risulta pari a circa 2,90 m.

➤ **Immobile n. 8 – Censito al foglio n. 10, particella 1568, sub 8.**

Il bene consiste in un immobile sito a Villalba in via Umberto I n. 29 , situato al piano terzo, di un edificio a quattro elevazioni fuori terra.

L'immobile, consistente in un appartamento per civile abitazione, è ubicato all'interno del centro storico del comune di Villalba, e la sua posizione consente di raggiungere facilmente a piedi, tutti i luoghi principali del paese.

Sia le strutture portanti che le rifiniture esterne del fabbricato, si presentano in buono stato di conservazione.

La struttura portante del fabbricato è in conglomerato cementizio armato, del tipo intelaiato costituito da pilastri e travi, in buono stato di conservazione. I solai sono del tipo in latero-cemento gettati in opera. La copertura è del tipo piano. Il prospetto si presenta in buone condizioni ma privo dell'ultimo strato di intonaco.

L'accesso all'immobile avviene salendo al terzo piano, all'interno di un vano scala a cui

si accende dal civico n. 29 di Corso Umberto I. Da tale vano scala, quindi, è possibile raggiungere le tre unità immobiliari poste rispettivamente al piano primo, secondo e terzo, aventi ingressi autonomi e disimpegnati.

Il portone di ingresso, in legno, nonché il vano scala a cui si accede, si presentano in buono stato di manutenzione. Dalla consultazione della planimetria catastale, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare risulta confinante, a Nord-Ovest con la via XXIV Maggio, a Sud-Ovest con la via Umberto I, a Nord-Est con la part. n. 809 ed a Sud-Est con le part. nn. 818, 1141 e 813.

Al di sopra di tale unità immobiliare, salendo dal vano scala comune, si perviene ad un lastrico solare da cui si accede a due vani destinati a deposito riserva idrica e locale impianti tecnologici, i quali sono a servizio degli appartamenti sottostanti.

Al suo interno l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione ed in particolare le pareti risultano rifinite con intonaco multistrato di tipo tradizionale; i pavimenti sono in parte in clinker ceramico, ed in parte con "parquet", anch'essi in ottimo stato di manutenzione.

Le porte interne sono in legno di buona fattura, gli infissi esterni sono del tipo in alluminio anodizzato, dotate di persiane in legno; anch'essi si presentano in buono stato di manutenzione. L'impianto elettrico è del tipo tradizionale mentre quello di riscaldamento è del tipo autonomo con corpi scaldanti in alluminio pressofuso.

L'unità immobiliare è composta da un soggiorno, una cucina, un salotto, una camera da letto matrimoniale, due altre camere da letto, un bagno principale, un w.c., ed un ripostiglio. Le tre camere da letto sono disimpegnate da un corridoio. Lungo tutti i due prospetti che si affacciano alle vie XXIV Maggio e Umberto I, è presente un balcone realizzato con soletta in c.c.a., avente sagoma esterna di tipo curvilineo interrotta da alcune parti rettilinee. La superficie del balcone è pari a circa 30,00 m².

La superficie calpestabile risulta pari a 158,00 m², mentre la superficie lorda è pari a

176,00 m²; l'altezza utile risulta pari a circa 2,90 m.

➤ **Immobile n. 9 – Censito al foglio n. 53, particella 328.**

Il bene consiste in un lotto di terreno che si estende per una superficie complessiva di 8.170,00 m² ad esso si accede attraverso una strada vicinale (Vedi estratto di mappa catastale allegato) a cui si perviene dopo aver percorso la Strada Provinciale n. 231 per circa 4,5 km a partire dal paese di Villalba.

Il terreno presenta giacitura sub-pianeggiante e risulta lavorato e coltivato a seminativo. Il lotto non risulta recintato, presenta forma rettangolare e confina a Ovest con la part. n. 328, a sud con strada vicinale ad Est con la part. n. 81, ed a Nord con la part. n. 40, tutte del medesimo foglio di mappa.

8) Accerti

Dal confronto tra la descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento immobiliare e quella attuale a seguito del sopralluogo, si evince che vi è conformità. I dati indicati nell'atto di pignoramento consentono, inoltre, la chiara ed univoca identificazione dei beni.

9) Verifici

Dal confronto tra la descrizione del cespite relativa al titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi si è riscontrato che:

➤ risulta esservi una differenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, per quanto attiene all'immobile **n. 6 censito al foglio n. 10, part. n. 1568, sub. 6** ed in particolare si è riscontrata una diversa distribuzione dei vani interni con differente ubicazione di alcune tramezzature ed una differente disposizione di alcune aperture interne. Non risultano presenti superfici che debordino su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate;



10) Segnali

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate;

11) Precisi...

Dalla verifica della documentazione prodotta, non risultano cessioni riguardanti porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

12) Proceda...

Le differenze riscontrate rispetto alla planimetria catastale, sopra riportate, riguardano le modifiche interne alle tramezzature e la differente disposizione di alcune aperture interne. Tali difformità possono regolarizzarsi attraverso la presentazione di una CILA (ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. n. 16/2016), ed essendo l'opera già effettuata e completa, si dovrà sostenere il pagamento di una sanzione di € 1.000,00 come indicato dalla L.R. 16/2016 all'art. 3.

Tale attività, che dovrà essere espletata da parte di un tecnico abilitato, ha un costo stimato per le competenze tecniche, pari a circa € 1.000,00, oltre IVA, spese vive ed oneri previdenziali. Il costo complessivo per l'espletamento delle stesse è pari, pertanto, a circa € 1.300,00 I.V.A. ed oneri inclusi.

Contestualmente, ai fini della regolarizzazione catastale dovrà provvedersi all'aggiornamento planimetrico tramite la presentazione del DOCFA presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta.

Tale attività, che dovrà essere espletata da parte di un tecnico abilitato, ha un costo stimato per le competenze tecniche, pari a circa € 800,00, oltre IVA, spese vive ed oneri previdenziali. Il costo complessivo per l'espletamento della stessa è pari a circa € 1.000,00 I.V.A. ed oneri inclusi.

Complessivamente quindi, le attività da effettuare avranno un costo stimato di € **1.000,00** per spese vive e di circa € **2.300,00**, compreso IVA ed accessori, per le competenze



tecniche.

13) Indichi....

Secondo lo strumento urbanistico vigente, nel territorio comunale di Villalba, l'immobile ricade in zona destinata ad abitazione. L'immobile, secondo quanto rilevato in occasione del sopralluogo, ha destinazione d'uso residenziale, in coerenza con quanto previsto nel P.R.G. vigente.

14) Indichi...

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villalba, in data 13/06/2023, si evince che per la realizzazione del fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari censite al **foglio n. 10, part. n. 1568, sub. nn. 3, 4, 5, 6, 7 e 8** oggetto di stima, è stata rilasciata una prima Licenza Edilizia il 11/03/1976 n. 9 ed una successiva Licenza Edilizia in data 30/10/1976 n. 50.

Successivamente è stata rilasciata, in data 11/04/2007 una Concessione Edilizia in Sanatoria (n. 02/07), riguardante la realizzazione del piano secondo e piano terzo, l'ampliamento in pianta del piano secondo, la fusione e diversa distribuzione degli spazi interni a piano terra e a piano primo e l'ampliamento del terzo piano.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 02/07 dell'11/04/2007 e lo stato dei luoghi, si rileva una difformità all'interno dell'immobile sito al piano primo censito al **foglio n. 10, part. n. 1568, sub. 6**. Tale difformità, rilevate anche nella planimetria catastale, consistono in una differente distribuzione delle tramezzature interne, in corrispondenza della sala da pranzo e nella diversa posizione di un'apertura, sempre interna.

Tali difformità possono regolarizzarsi attraverso la presentazione di una CILA (ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. n. 16/2016), ed essendo l'opera già effettuate e completa, si dovrà sostenere il pagamento di una sanzione di € 1.000,00 come indicato dalla L.R. 16/2016 all'art. 3.

Tale attività, che dovrà essere espletata da parte di un tecnico abilitato, ha un costo

stimato per le competenze tecniche, pari a circa € 1.000,00, oltre IVA, spese vive ed oneri previdenziali. Il costo complessivo per l'espletamento delle stesse è pari, pertanto, a circa € 1.300,00 I.V.A. ed oneri inclusi.

Contestualmente, ai fini della regolarizzazione catastale dovrà provvedersi all'aggiornamento planimetrico tramite la presentazione del DOCFA presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta.

Tale attività, che dovrà essere espletata da parte di un tecnico abilitato, ha un costo stimato per le competenze tecniche, pari a circa € 800,00, oltre IVA, spese vive ed oneri previdenziali. Il costo complessivo per l'espletamento della stessa è pari a circa € 1.000,00 I.V.A. ed oneri inclusi.

Come anticipato al punto n. 12, le attività da effettuare avranno complessivamente un costo stimato di € 1.000,00 per spese vive e di circa € 2.300,00, compreso IVA ed accessori, per le competenze tecniche.

Per quanto concerne le unità immobiliari censite al **foglio n. 10, part. nn. 952 e 954**, l'epoca di realizzazione dei fabbricati risulta antecedente al 1940, essendovi riportato tale anno nelle planimetrie catastali degli stessi, che si allegano alla presente relazione. La loro edificazione, pertanto, non necessitava di Licenza o Concessione Edilizia.

15) Dica...

In base alla natura e caratteristica degli immobili, si ritiene opportuno che ogni unità immobiliare costituisca un singolo lotto, così come riportato al successivo punto n. 21,

16) Dica

Le unità immobiliari censite al **foglio n. 10, part. nn. 952 e 954** ed il lotto di terreno censito al **foglio n. 53, part. 328**, risultano integralmente soggetti a pignoramento.

Le altre unità immobiliari, censite al foglio n. **10, part. n. 1568, sub. nn. 3, 4, 5, 6, 7 e 8** risultano pignorate per una quota pari ad **1/2** facente capo all'esecutato, sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Tenuto conto delle caratteristiche geometriche, delle

dimensioni, dell'ubicazione rispetto al fabbricato, non è proponibile la divisibilità delle unità immobiliari.

Per tale motivo non si rendono necessarie operazioni di formazione di altri lotti o frazionamenti.

17) Accerti....

In base a quanto constatato e dichiarato in fase di sopralluogo, gli immobili risultano così occupati:

- 1) immobile identificato al **foglio n. 10, particella n. 954**: utilizzato come box auto;
- 2) immobile identificato al **foglio n. 10, particella 952**: non occupato e inutilizzato;
- 3) immobili identificati al **foglio n. 10, particelle 1568, sub 3, 4 e 5**: nel possesso del sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, coniuge della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, figlia dell'esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX;
- 4) immobile identificato al **foglio n. 10, particella 1568, sub 6, piano primo**: abitato dal XXXXXXXXXXXXXXXX;
- 5) immobile identificato al **foglio n. 10, particella 1568, sub 7, piano secondo**: abitato dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, figlio dell'esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX, assieme alla propria famiglia;
- 6) immobile identificato al **foglio n. 10, particella 1568, sub 8, piano terzo**: abitato dalla sig. ra XXXXXXXXXXXXXXXX, figlia dell'esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX, assieme alla propria famiglia;
- 7) terreno identificato al **foglio n. 53, particella 328**: non occupato e non recintato;

18) Ove l'immobile....

Gli immobili non risultano occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge...;

19) Indichi...

Non si sono rilevati vincoli artistici, storici, ecc., né vincoli o oneri di natura condominiale;



20) Provveda....

Il sottoscritto ha redatto gli attestati di prestazione energetica degli immobili censiti al foglio n. 10 part. n. 1568, sub. nn. 6, 7 e 8, e al foglio n. 10 part. nn. 952 e 954, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Tutti gli immobili sopra indicati, appartengono alla classe energetica “G”.

21) Determini il valore dell’immobile procedendo...

21.1 Premessa

La valutazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima sarà effettuata secondo i criteri e procedimenti basati sul metodo del raffronto, il quale si pone alla base dell’Estimo.

In particolare, per eseguire la stima dei beni su esposti si farà riferimento ai due seguenti metodi:

- procedimento analitico: per utilizzare questo metodo occorre conoscere il reddito che il bene può fornire, cioè il prezzo d'uso dell’immobile, il quale, opportunamente capitalizzato, consente di determinare il più probabile valore di mercato;
- procedimento sintetico comparativo: per l’applicazione di questo metodo occorre conoscere il prezzo di mercato riferito all’unità di bene (metro quadrato o vani, o volume per l’edificio), di beni che presentano analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

A partire poi dalla consistenza del bene oggetto di stima, si potrà giungere al valore di mercato dello stesso.

La scelta di utilizzare uno o entrambi i metodi di stima, è legata alla possibilità di acquisire informazioni e dati quanto più attendibili su recenti valori di compravendita e/o di canoni di affitto di beni simili a quelli oggetto di stima, in relazione alla loro peculiarità ed alla dinamicità del mercato in cui si trovano. Nel seguito si riporta il calcolo per la determinazione del valore di mercato di ciascun bene, secondo l’ordine finora seguito:



21.1.2 IMMOBILE N. 1 - CENSITO AL FOGLIO N. 10, PARTICELLA N. 954.

a. - Procedimento analitico

Da un'indagine di mercato svolta nella zona su cui insistono i beni in esame, da colloqui avuti con mediatori locali e dalle conoscenze personali dei prezzi di mercato, è emerso che, per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, aventi una superficie analoga, in condizioni di ordinario stato d'uso e manutenzione per la zona specifica, il canone mensile medio di mercato per libere contrattazioni è di € 50,00.

Il canone annuo lordo (R_l) comprensivo degli interessi, adottando un saggio annuo di interesse del 3,50%, risulta, dunque:

$$R_l = 50 \cdot (12 + 6,5 \cdot 0,035) = € 611,38$$

Detraendo le spese (S) gravanti sulla proprietà, stimate complessivamente pari al 15% del R_l , si ha quindi:

$$S = 611,38 \cdot 0,15 = € 91,71$$

Gli interessi (I) mediamente anticipati sulle dette spese sono:

$$I = 91,71 \cdot 0,035 \cdot 6/12 = € 1,61$$

Le spese totali (S_t) risultano, dunque:

$$S_t = S + I = € 91,71 + 1,61 = € 93,32$$

Il reddito netto annuo (R_n) ricavato è:

$$R_n = R_l - S_t = 611,38 - 93,32 = € 518,06$$

Per quanto riguarda il tasso di capitalizzazione si è assunto il valore corrispondente al saggio medio di fruttuosità (r) fornito da altri investimenti relativi ad immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto; esso è risultato pari al 3,50%.

Di conseguenza, il valore di capitalizzazione (V_a) dell'immobile è:

$$V_a = R_n / r = 518,06 / 0,035 = € 14.801,71$$

b. - Criterio di stima sintetico comparativo

Contestualmente all'indagine di mercato svolta al fine di determinare il canone di affitto medio visto al precedente paragrafo, è emerso che per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, in condizioni di ordinario stato d'uso e manutenzione per la zona specifica, il prezzo medio di mercato al metro quadrato lordo, per libere contrattazioni di compravendita è di circa **€ 340,00**.

Tale dato è confermato anche dalle quotazioni immobiliari che si evincono dalle banche dati OMI dell'Agenzia del Territorio aggiornate al I semestre 2023, consultate dal sottoscritto per la zone centrale del centro edificato di Villalba, che tengono conto: dell'accessibilità, dell'esposizione, appetibilità, della vicinanza con servizi, etc. Nella fattispecie, il bene oggetto di stima è ubicato in posizione centrale pertanto i prezzi indicati (riportati nella tabella allegata), sono da considerare almeno nei valori medi. Il valore così calcolato, tiene anche conto della netta flessione delle compravendite che si è registrata negli ultimi anni.

Tenendo conto delle superfici dell'unità immobiliare, si ricava quindi:

Superficie lorda commerciale = 40,00 m²

$$V_s = 40,00 \cdot 340,00 = \mathbf{€ 13.600,00}$$

c. - Valore di mercato dell'immobile in condizioni ordinarie

Il valore di mercato dell'immobile in condizioni ordinarie viene quindi determinato dalla media tra i due valori ricavati precedentemente:

$$V_{or} = (V_a + V_s)/2 = (14.801,71 + 13.600,00) / 2 = \mathbf{€ 14.200,86}$$

d. - Aggiunte e detrazioni

Considerato che il valore di mercato V_{or} così ricavato è riferito ad un bene in condizioni ordinarie, bisogna tenere conto di tutte quelle caratteristiche intrinseche che l'immobile oggetto di stima presenta in più o in meno rispetto all'ordinarietà.

Nella fattispecie si dovranno apportare delle detrazioni per tenere conto dello stato di manutenzione del bene che, come riportato nella descrizione dell'unità immobiliare, colloca lo stesso ad un livello inferiore rispetto all'ordinarietà;

Valutando tali caratteristiche peggiorative rispetto all'ordinarietà della zona, tenendo conto della minore appetibilità che queste conferiscono al bene oggetto di stima, può ritenersi equo apportare una riduzione di valore rispetto a quello ordinario prima ricavato, pari al 15%.

Il più probabile **valore di mercato**, sarà quindi:

$$V_m = V_{or} \cdot (1 - 0.15) = 14.200,86 \cdot 0,85 = \text{€ } 12.070,73$$

che può essere arrotondato a: **€ 12.050,00** (dodicimilacinquanta/00).

Quindi, concludendo, il **lotto n. 1** è costituito dal seguente immobile, la cui quota di proprietà dell'esecutato, oggetto di pignoramento, è **pari a 1/1**.

Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Indirizzo
10	954	-	A/6	1	1,5 vani	Totale : 40 m ²	€ 16,27	Via XXIV Maggio 17, piano terra

21.1.3 IMMOBILE N. 2 - CENSITO AL FOGLIO N. 10, PARTICELLA N. 952.

a. - Procedimento analitico

Da un'indagine di mercato svolta nella zona su cui insistono i beni in esame, da colloqui avuti con mediatori locali e dalle conoscenze personali dei prezzi di mercato, è emerso che, per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, aventi una superficie analoga, in condizioni di ordinario stato d'uso e manutenzione per la zona specifica, il canone mensile medio di mercato per libere contrattazioni è di € 70,00.

Il canone annuo lordo (R_l) comprensivo degli interessi, adottando un saggio annuo di interesse del 3,50%, risulta, dunque:



$$R_l = 70 \cdot (12 + 6,5 \cdot 0,035) = \text{€ } 855,92$$

Detraendo le spese (S) gravanti sulla proprietà, stimate complessivamente pari al 15% del R_l , si ha quindi:

$$S = 855,92 \cdot 0,15 = \text{€ } 128,39$$

Gli interessi (I) mediamente anticipati sulle dette spese sono:

$$I = 128,39 \cdot 0,035 \cdot 6/12 = \text{€ } 2,25$$

Le spese totali (S_t) risultano, dunque:

$$S_t = S + I = \text{€ } 128,39 + 2,25 = \text{€ } 130,64$$

Il reddito netto annuo (R_n) ricavato è:

$$R_n = R_l - S_t = 855,92 - 130,64 = \text{€ } 725,28$$

Per quanto riguarda il tasso di capitalizzazione si è assunto il valore corrispondente al saggio medio di fruttuosità (r) fornito da altri investimenti relativi ad immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto; esso è risultato pari al 3,50%.

Di conseguenza, il valore di capitalizzazione (V_a) dell'immobile è:

$$V_a = R_n / r = 725,28 / 0,035 = \text{€ } 20.722,29$$

b. - Criterio di stima sintetico comparativo

Contestualmente all'indagine di mercato svolta al fine di determinare il canone di affitto medio visto al precedente paragrafo, è emerso che per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, in condizioni di ordinario stato d'uso e manutenzione per la zona specifica, il prezzo medio di mercato al metro quadrato lordo, per libere contrattazioni di compravendita è di circa **€ 330,00**.

Tale dato è confermato anche dalle quotazioni immobiliari che si evincono dalle banche dati OMI dell'Agenzia del Territorio aggiornate al I semestre 2023, consultate dal sottoscritto per la zona centrale del centro edificato di Villalba, che tengono conto: dell'accessibilità, dell'esposizione, appetibilità, della vicinanza con servizi, etc. Nella fattispecie, il bene oggetto di stima è ubicato in posizione centrale pertanto i prezzi indicati (riportati nella



tabella allegata), sono da considerare almeno nei valori medi. Il valore così calcolato, tiene anche conto della netta flessione delle compravendite che si è registrata negli ultimi anni.

Tenendo conto delle superfici dell'unità immobiliare, si ricava quindi:

Superficie lorda commerciale = 54,00 m²

$$V_s = 54,00 \cdot 330,00 = \text{€ } 17.820,00$$

c. - Valore di mercato dell'immobile in condizioni ordinarie

Il valore di mercato dell'immobile in condizioni ordinarie viene quindi determinato dalla media tra i due valori ricavati precedentemente:

$$V_{or} = (V_a + V_s)/2 = (20.722,29 + 17.820,00) / 2 = \text{€ } 19.271,15$$

d. - Aggiunte e detrazioni

Considerato che il valore di mercato V_{or} così ricavato è riferito ad un bene in condizioni ordinarie, bisogna tenere conto di tutte quelle caratteristiche intrinseche che l'immobile oggetto di stima presenta in più o in meno rispetto all'ordinarietà.

Nella fattispecie si dovranno apportare delle detrazioni per tenere conto dello stato di manutenzione del bene che, come riportato nella descrizione dell'unità immobiliare, colloca lo stesso ad un livello inferiore rispetto all'ordinarietà;

Valutando tali caratteristiche peggiorative rispetto all'ordinarietà della zona, tenendo conto della minore appetibilità che queste conferiscono al bene oggetto di stima, può ritenersi equo apportare una riduzione di valore rispetto a quello ordinario prima ricavato, pari al 15%.

Il più probabile **valore di mercato**, sarà quindi:

$$V_m = V_{or} \cdot (1 - 0,15) = 19.271,15 \cdot 0,85 = \text{€ } 16.380,48$$

che può essere arrotondato a: **€ 16.400,00** (sedicimilaquattrocento/00).



Quindi, concludendo, il **lotto n. 2** è costituito dal seguente immobile, la cui quota di proprietà dell'esecutato, oggetto di pignoramento, è **pari a 1/1**.



Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Indirizzo
10	952	-	A/4	1	2,0 vani	Totale : 54 m ²	€ 24,27	Via XXIV Maggio 19, piano terra e 1°



21.1.4 IMMOBILE N. 3 - CENSITO AL FOGLIO N. 10, PARTICELLA N. 1568, SUB. 3.



a. - Procedimento analitico



Da un'indagine di mercato svolta nella zona su cui insistono i beni in esame, da colloqui avuti con mediatori locali e dalle conoscenze personali dei prezzi di mercato, è emerso che, per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, aventi una superficie analoga, in condizioni di ordinario stato d'uso e manutenzione per la zona specifica, il canone mensile medio di mercato per libere contrattazioni è di € 35,00.

Il canone annuo lordo (R_l) comprensivo degli interessi, adottando un saggio annuo di interesse del 3,50%, risulta, dunque:



$$R_l = 35 \cdot (12 + 6,5 \cdot 0,035) = € 427,96$$



Detraendo le spese (S) gravanti sulla proprietà, stimate complessivamente pari al 10% del R_l , si ha quindi:

$$S = 427,96 \cdot 0,10 = € 42,80$$

Gli interessi (I) mediamente anticipati sulle dette spese sono:

$$I = 42,80 \cdot 0,035 \cdot 6/12 = € 0,75$$

Le spese totali (S_t) risultano, dunque:



$$S_t = S + I = € 42,80 + 0,75 = € 43,55$$



Il reddito netto annuo (R_n) ricavato è:

$$R_n = R_l - S_t = 427,96 - 43,55 = € 384,41$$





Per quanto riguarda il tasso di capitalizzazione si è assunto il valore corrispondente al saggio medio di fruttuosità (r) fornito da altri investimenti relativi ad immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto; esso è risultato pari al 3,50%.

Di conseguenza, il valore di capitalizzazione (V_a) dell'immobile è:



$$V_a = R_n / r = 384,41 / 0,035 = \text{€ } 10.983,14$$



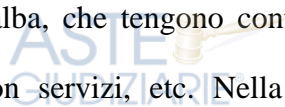
b. - Criterio di stima sintetico comparativo



Contestualmente all'indagine di mercato svolta al fine di determinare il canone di affitto medio visto al precedente paragrafo, è emerso che per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, in condizioni di ordinario stato d'uso e manutenzione per la zona specifica, il prezzo medio di mercato al metro quadrato lordo, per libere contrattazioni di compravendita è di circa **€ 360,00**.

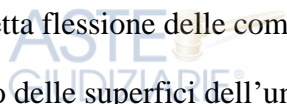


Tale dato è confermato anche dalle quotazioni immobiliari che si evincono dalle banche dati OMI dell'Agenzia del Territorio aggiornate al I semestre 2023, consultate dal sottoscritto per la zona centrale del centro edificato di Villalba, che tengono conto: dell'accessibilità, dell'esposizione, appetibilità, della vicinanza con servizi, etc. Nella fattispecie, il bene oggetto di stima è ubicato in posizione centrale pertanto i prezzi indicati (riportati nella tabella allegata), sono da considerare almeno nei valori medi. Il valore così calcolato, tiene anche conto della netta flessione delle compravendite che si è registrata negli ultimi anni.



Tenendo conto delle superfici dell'unità immobiliare, si ricava quindi:

Superficie lorda commerciale = 25,00 m²



$$V_s = 25,00 \cdot 360,00 = \text{€ } 9.000,00$$



c. - Valore di mercato dell'immobile in condizioni ordinarie



Il valore di mercato dell'immobile in condizioni ordinarie viene quindi determinato dalla media tra i due valori ricavati precedentemente:





$$V_{or} = (V_a + V_s)/2 = (10.983,14 + 9.000,00) / 2 = \mathbf{\text{€ } 9.991,57}$$

d. - Aggiunte e detrazioni

Considerato che il valore di mercato V_{or} così ricavato è riferito ad un bene in condizioni ordinarie, bisogna tenere conto di tutte quelle caratteristiche intrinseche che l'immobile oggetto di stima presenta in più o in meno rispetto all'ordinarietà.

Nella fattispecie si ritiene di non apportare aggiunte e detrazioni poiché, come riportato nella descrizione dell'unità immobiliare, l'immobile per le sue caratteristiche intrinseche, può essere considerato ad un livello corrispondente all'ordinarietà.

Il più probabile **valore di mercato**, sarà quindi:

$$V_m = \mathbf{\text{€ } 9.991,57}$$

che può essere arrotondato a: **€ 10.000,00** (diecimila/00).

Quindi, concludendo, il **lotto n. 3** è costituito dal seguente immobile, la cui quota di proprietà dell'esecutato, oggetto di pignoramento, è **pari a 1/2**.

Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita	Indirizzo
10	1568	3	C/6	2	20 m ²	Totale : 25 m ²	€ 28,92	Via XXIV Maggio 57, piano terra

21.1.5 IMMOBILE N. 4 - CENSITO AL FOGLIO N. 10, PARTICELLA N. 1568, SUB. 4.

a. - Procedimento analitico

Da un'indagine di mercato svolta nella zona su cui insistono i beni in esame, da colloqui avuti con mediatori locali e dalle conoscenze personali dei prezzi di mercato, è emerso che, per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, aventi una superficie analoga, in condizioni di ordinario stato d'uso e manutenzione per la zona specifica, il canone mensile medio di mercato per libere contrattazioni è di € 50,00.





Il canone annuo lordo (R_l) comprensivo degli interessi, adottando un saggio annuo di interesse del 3,50%, risulta, dunque:

$$R_l = 50 \cdot (12 + 6,5 \cdot 0,035) = € 611,38$$

Detraendo le spese (S) gravanti sulla proprietà, stimate complessivamente pari al 10% del R_l , si ha quindi:

$$S = 611,38 \cdot 0,10 = € 61,38$$

Gli interessi (I) mediamente anticipati sulle dette spese sono:

$$I = 61,38 \cdot 0,035 \cdot 6/12 = € 1,07$$

Le spese totali (S_t) risultano, dunque:

$$S_t = S + I = € 61,38 + 1,07 = € 62,45$$

Il reddito netto annuo (R_n) ricavato è:

$$R_n = R_l - S_t = 611,38 - 62,45 = € 548,93$$

Per quanto riguarda il tasso di capitalizzazione si è assunto il valore corrispondente al saggio medio di fruttuosità (r) fornito da altri investimenti relativi ad immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto; esso è risultato pari al 3,50%.

Di conseguenza, il valore di capitalizzazione (V_a) dell'immobile è:

$$V_a = R_n / r = 548,93 / 0,035 = € 15.683,71$$

b. - Criterio di stima sintetico comparativo

Contestualmente all'indagine di mercato svolta al fine di determinare il canone di affitto medio visto al precedente paragrafo, è emerso che per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, in condizioni di ordinario stato d'uso e manutenzione per la zona specifica, il prezzo medio di mercato al metro quadrato lordo, per libere contrattazioni di compravendita è di circa **€ 360,00**.

Tale dato è confermato anche dalle quotazioni immobiliari che si evincono dalle banche dati OMI dell'Agenzia del Territorio aggiornate al I semestre 2023, consultate dal sottoscritto per la zona centrale del centro edificato di Villalba, che tengono conto: dell'accessibilità,



dell'esposizione, appetibilità, della vicinanza con servizi, etc. Nella fattispecie, il bene oggetto di stima è ubicato in posizione centrale pertanto i prezzi indicati (riportati nella tabella allegata), sono da considerare almeno nei valori medi. Il valore così calcolato, tiene anche conto della netta flessione delle compravendite che si è registrata negli ultimi anni.

Tenendo conto delle superfici dell'unità immobiliare, si ricava quindi:

Superficie lorda commerciale = 36,00 m²

$$V_s = 36,00 \cdot 360,00 = \text{€ } 12.960,00$$

c. - Valore di mercato dell'immobile in condizioni ordinarie

Il valore di mercato dell'immobile in condizioni ordinarie viene quindi determinato dalla media tra i due valori ricavati precedentemente:

$$V_{or} = (V_a + V_s)/2 = (15.683,71 + 12.960,00) / 2 = \text{€ } 14.321,86$$

Il più probabile **valore di mercato**, sarà quindi:

$$V_m = \text{€ } 14.321,86$$

che può essere arrotondato a: **€ 14.300,00** (quattordicimilatrecento/00).

Quindi, concludendo, il **lotto n. 4** è costituito dal seguente immobile, la cui quota di proprietà dell'esecutato, oggetto di pignoramento, è **pari a 1/2**.

Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita	Indirizzo
10	1568	4	C/6	2	32 m ²	Totale : 36 m ²	€ 46,27	Via XXIV Maggio 55, piano terra

21.1.6 IMMOBILE N. 5 - CENSITO AL FOGLIO N. 10, PARTICELLA N. 1568, SUB. 5.

a. - Procedimento analitico

Da un'indagine di mercato svolta nella zona su cui insistono i beni in esame, da colloqui avuti con mediatori locali e dalle conoscenze personali dei prezzi di mercato, è emerso che,

per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, aventi una superficie analoga, in condizioni di ordinario stato d'uso e manutenzione per la zona specifica, il canone mensile medio di mercato per libere contrattazioni è di € 120,00.

Il canone annuo lordo (R_l) comprensivo degli interessi, adottando un saggio annuo di interesse del 3,50%, risulta, dunque:

$$R_l = 120 \cdot (12 + 6,5 \cdot 0,035) = € 1.467,30$$

Detraendo le spese (S) gravanti sulla proprietà, stimate complessivamente pari al 10% del R_l , si ha quindi:

$$S = 1.467,30 \cdot 0,10 = € 146,73$$

Gli interessi (I) mediamente anticipati sulle dette spese sono:

$$I = 146,73 \cdot 0,035 \cdot 6/12 = € 5,14$$

Le spese totali (S_t) risultano, dunque:

$$S_t = S + I = € 146,73 + 5,14 = € 151,87$$

Il reddito netto annuo (R_n) ricavato è:

$$R_n = R_l - S_t = 1.467,30 - 151,87 = € 1.315,43$$

Per quanto riguarda il tasso di capitalizzazione si è assunto il valore corrispondente al saggio medio di fruttuosità (r) fornito da altri investimenti relativi ad immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto; esso è risultato pari al 3,50%.

Di conseguenza, il valore di capitalizzazione (V_a) dell'immobile è:

$$V_a = R_n / r = 1.315,43 / 0,035 = € 37.583,71$$

b. - Criterio di stima sintetico comparativo

Contestualmente all'indagine di mercato svolta al fine di determinare il canone di affitto medio visto al precedente paragrafo, è emerso che per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, in condizioni di ordinario stato d'uso e manutenzione per la zona specifica, il prezzo medio di mercato al metro quadrato lordo, per libere contrattazioni di compravendita è di circa € 360,00.

Tale dato è confermato anche dalle quotazioni immobiliari che si evincono dalle banche dati OMI dell’Agenzia del Territorio aggiornate al I semestre 2023, consultate dal sottoscritto per la zone centrale del centro edificato di Villalba, che tengono conto: dell’accessibilità, dell’esposizione, appetibilità, della vicinanza con servizi, etc. Nella fattispecie, il bene oggetto di stima è ubicato in posizione centrale pertanto i prezzi indicati (riportati nella tabella allegata), sono da considerare almeno nei valori medi. Il valore così calcolato, tiene anche conto della netta flessione delle compravendite che si è registrata negli ultimi anni.

Tenendo conto delle superfici dell’unità immobiliare, si ricava quindi:

Superficie lorda commerciale = 106,00 m²

$$V_s = 106,00 \cdot 360,00 = \text{€ } 38.160,00$$

c. - Valore di mercato dell'immobile in condizioni ordinarie

Il valore di mercato dell’immobile in condizioni ordinarie viene quindi determinato dalla media tra i due valori ricavati precedentemente:

$$V_{or} = (V_a + V_s)/2 = (37.596,00 + 38.160,00) / 2 = \text{€ } 37.878,80$$

d. - Aggiunte e detrazioni

Considerato che il valore di mercato V_{or} così ricavato è riferito ad un bene in condizioni ordinarie, bisogna tenere conto di tutte quelle caratteristiche intrinseche che l’immobile oggetto di stima presenta in più o in meno rispetto all’ordinarietà.

Nella fattispecie si ritiene di non apportare aggiunte e detrazioni poichè, come riportato nella descrizione dell’unità immobiliare, l’immobile per le sue caratteristiche intrinseche, può essere considerato ad un livello corrispondente all’ordinarietà.

Il più probabile **valore di mercato**, sarà quindi:

$$V_m = \text{€ } 37.878,80$$

che può essere arrotondato a: **€ 37.900,00** (*trentasettemilanovecento/00*).



Quindi, concludendo, il **lotto n. 5** è costituito dal seguente immobile, la cui quota di proprietà dell'esecutato, oggetto di pignoramento, è **pari a 1/2**.



Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita	Indirizzo
10	1568	5	C/6	2	95 m ²	Totale : 106 m ²	€ 137,38	Via XXIV Maggio 51-53, piano terra



21.1.7 IMMOBILE N. 6 - CENSITO AL FOGLIO N. 10, PARTICELLA N. 1568, SUB 6.

a. - Procedimento analitico



Da un'indagine di mercato svolta nella zona su cui insistono i beni in esame, da colloqui avuti con mediatori locali e dalle conoscenze personali dei prezzi di mercato, è emerso che, per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, aventi una superficie analoga, in condizioni di ordinario stato d'uso e manutenzione per la zona specifica, il canone mensile medio di mercato per libere contrattazioni è di € 275,00.



Il canone annuo lordo (R_l) comprensivo degli interessi, adottando un saggio annuo di interesse del 3,50%, risulta, dunque:

$$R_l = 275 \cdot (12 + 6,5 \cdot 0,035) = € 3.362,56$$



Detraendo le spese (S) gravanti sulla proprietà, stimate complessivamente pari al 15% del R_l , si ha quindi:

$$S = 3.362,56 \cdot 0,15 = € 504,38$$

Gli interessi (I) mediamente anticipati sulle dette spese sono:



$$I = 504,38 \cdot 0,035 \cdot 6/12 = € 8,83$$



Le spese totali (S_t) risultano, dunque:

$$S_t = S + I = € 504,38 + 8,83 = € 513,21$$



Il reddito netto annuo (R_n) ricavato è:

$$R_n = R_l - S_t = 3.362,56 - 513,21 = € 2.849,35$$

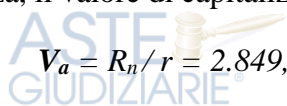




Per quanto riguarda il tasso di capitalizzazione si è assunto il valore corrispondente al saggio medio di fruttuosità (r) fornito da altri investimenti relativi ad immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto; esso è risultato pari al 3,50%.

Di conseguenza, il valore di capitalizzazione (V_a) dell'immobile è:

$$V_a = R_n / r = 2.849,35,28 / 0,035 = \text{€ } 81.410,00$$



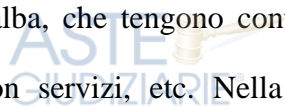
b. - Criterio di stima sintetico comparativo



Contestualmente all'indagine di mercato svolta al fine di determinare il canone di affitto medio visto al precedente paragrafo, è emerso che per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, in condizioni di ordinario stato d'uso e manutenzione per la zona specifica, il prezzo medio di mercato al metro quadrato lordo, per libere contrattazioni di compravendita è di circa € 450,00.



Tale dato è confermato anche dalle quotazioni immobiliari che si evincono dalle banche dati OMI dell'Agenzia del Territorio aggiornate al I semestre 2023, consultate dal sottoscritto per la zona centrale del centro edificato di Villalba, che tengono conto: dell'accessibilità, dell'esposizione, appetibilità, della vicinanza con servizi, etc. Nella fattispecie, il bene oggetto di stima è ubicato in posizione centrale pertanto i prezzi indicati (riportati nella tabella allegata), sono da considerare almeno nei valori medi. Il valore così calcolato, tiene anche conto della netta flessione delle compravendite che si è registrata negli ultimi anni.



Tenendo conto quindi delle superfici rilevate, si ricava la superficie commerciale aggiungendo alla superficie lorda, 1/3 della superficie non residenziale (quali balconi, terrazze, etc.), quindi:



Superficie lorda commerciale = 176,00 m²

Superficie lorda commerciale balconi = $1/3 \cdot 30,00 = 10,00$ m²

Superficie lorda commerciale totale = 186,00 m²





$$V_s = 186,00 \cdot 450,00 = \mathbf{€ 83.700,00}$$



c. - Valore di mercato dell'immobile in condizioni ordinarie

Il valore di mercato dell'immobile in condizioni ordinarie viene quindi determinato dalla media tra i due valori ricavati precedentemente:



$$V_{or} = (V_a + V_s)/2 = (81.410,00 + 83.700,00) / 2 = \mathbf{€ 82.555,00}$$

d. - Aggiunte e detrazioni



Considerato che il valore di mercato V_{or} così ricavato è riferito ad un bene in condizioni ordinarie, bisogna tenere conto di tutte quelle caratteristiche intrinseche che l'immobile oggetto di stima presenta in più o in meno rispetto all'ordinarietà.



Nella fattispecie si dovranno apportare delle aggiunte per tenere conto dello stato manutentivo del bene e della presenza di rifiniture, all'interno dell'immobile, di buona qualità, che collocano il bene ad un livello lievemente superiore rispetto all'ordinarietà;



In particolare, come già riportato nella descrizione delle unità immobiliari, gli elementi maggiormente da evidenziare, sono: la presenza di rifiniture in buono stato di manutenzione quali pavimenti, rivestimenti interni, ecc.



Valutando tali caratteristiche migliorative rispetto all'ordinarietà della zona, tenendo conto della maggiore appetibilità che queste conferiscono al bene oggetto di stima, può ritenersi equo apportare un incremento di valore rispetto a quello ordinario prima ricavato, pari al 10%.



Il più probabile **valore di mercato**, sarà quindi:

$$V_m = V_{or} \cdot (1 + 0.10) = 82.555,00 \cdot 1,10 = \mathbf{€ 90.810,50}$$



Alla luce di quanto sopra riportato (al punto n. 12) riguardo alle spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e urbanistica, il **valore di mercato del lotto n. 6**, è dato dalla



differenza tra il valore di stima dello stesso, pari ad € 90.800,00 e le spese prima descritte, pertanto si ha:

Valore stimato:	€ 90.810,50 –
Spese e competenze:	€ 3.300,00 –
Valore di mercato del lotto =	€ 87.510,50

che può essere arrotondato a: **€ 87.500,00** (*ottantasettemilacinquecento/00*).

Quindi, concludendo, il **lotto n. 6** è costituito dal seguente immobile, la cui quota di proprietà dell'esecutato, oggetto di pignoramento, è **pari a 1/2**.

Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita	Indirizzo
10	1568	6	A/2	1	7,5 vani	Totale : 185 m²	€ 169,91	Via Umberto I, piano 1°

21.1.8 IMMOBILE N. 7 - CENSITO AL FOGLIO N. 10, PARTICELLA N. 1568, SUB 7.

a. - Procedimento analitico

Da un'indagine di mercato svolta nella zona su cui insistono i beni in esame, da colloqui avuti con mediatori locali e dalle conoscenze personali dei prezzi di mercato, è emerso che, per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, aventi una superficie analoga, in condizioni di ordinario stato d'uso e manutenzione per la zona specifica, il canone mensile medio di mercato per libere contrattazioni è di € 275,00.

Il canone annuo lordo (R_l) comprensivo degli interessi, adottando un saggio annuo di interesse del 3,50%, risulta, dunque:

$$R_l = 275 \cdot (12 + 6,5 \cdot 0,035) = € 3.362,56$$

Detraendo le spese (S) gravanti sulla proprietà, stimate complessivamente pari al 15% del R_l , si ha quindi:

$$S = 3.362,56 \cdot 0,15 = € 504,38$$



Gli interessi (I) mediamente anticipati sulle dette spese sono:

$$I = 504,38 \cdot 0,035 \cdot 6/12 = \text{€ } 8,83$$

Le spese totali (S_t) risultano, dunque:

$$S_t = S + I = \text{€ } 504,38 + 8,83 = \text{€ } 513,21$$

Il reddito netto annuo (R_n) ricavato è:

$$R_n = R_l - S_t = 3.362,56 - 513,21 = \text{€ } 2.849,35$$

Per quanto riguarda il tasso di capitalizzazione si è assunto il valore corrispondente al saggio medio di fruttuosità (r) fornito da altri investimenti relativi ad immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto; esso è risultato pari al 3,50%.

Di conseguenza, il valore di capitalizzazione (V_a) dell'immobile è:

$$V_a = R_n / r = 2.849,35,28 / 0,035 = \text{€ } 81.410,00$$

b. - Criterio di stima sintetico comparativo

Contestualmente all'indagine di mercato svolta al fine di determinare il canone di affitto medio visto al precedente paragrafo, è emerso che per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, in condizioni di ordinario stato d'uso e manutenzione per la zona specifica, il prezzo medio di mercato al metro quadrato lordo, per libere contrattazioni di compravendita è di circa **€ 450,00**.

Tale dato è confermato anche dalle quotazioni immobiliari che si evincono dalle banche dati OMI dell'Agenzia del Territorio aggiornate al I semestre 2023, consultate dal sottoscritto per la zone centrale del centro edificato di Villalba, che tengono conto: dell'accessibilità, dell'esposizione, appetibilità, della vicinanza con servizi, ect. Nella fattispecie, il bene oggetto di stima è ubicato in posizione centrale pertanto i prezzi indicati (riportati nella tabella allegata), sono da considerare almeno nei valori medi. Il valore così calcolato, tiene anche conto della netta flessione delle compravendite che si è registrata negli ultimi anni.





Tenendo conto quindi delle superfici rilevate, si ricava la superficie commerciale aggiungendo alla superficie lorda, 1/3 della superficie non residenziale (quali balconi, terrazze, etc.), quindi:

$$\text{Superficie lorda commerciale} = 176,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Superficie lorda commerciale balconi} = 1/3 \cdot 30,00 = 10,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Superficie lorda commerciale totale} = 186,00 \text{ m}^2$$

$$V_s = 186,00 \cdot 450,00 = \text{€ } 83.700,00$$



c. - Valore di mercato dell'immobile in condizioni ordinarie

Il valore di mercato dell'immobile in condizioni ordinarie viene quindi determinato dalla media tra i due valori ricavati precedentemente:

$$V_{or} = (V_a + V_s)/2 = (81.410,00 + 83.700,00) / 2 = \text{€ } 82.555,00$$

d. - Aggiunte e detrazioni

Considerato che il valore di mercato V_{or} così ricavato è riferito ad un bene in condizioni ordinarie, bisogna tenere conto di tutte quelle caratteristiche intrinseche che l'immobile oggetto di stima presenta in più o in meno rispetto all'ordinarietà.

Nella fattispecie si dovranno apportare delle aggiunte per tenere conto dello stato manutentivo del bene e della presenza di rifiniture, all'interno dell'immobile, di buona fattura, che collocano il bene ad un livello superiore rispetto all'ordinarietà;

In particolare, come già riportato nella descrizione delle unità immobiliari, gli elementi maggiormente da evidenziare, sono: la presenza di rifiniture in buono stato di manutenzione quali pavimenti, rivestimenti interni, infissi, ecc.



Valutando tali caratteristiche migliorative rispetto all'ordinarietà della zona, tenendo conto della maggiore appetibilità che queste conferiscono al bene oggetto di stima, può



ritenersi equo apportare un incremento di valore rispetto a quello ordinario prima ricavato, pari al 20 %.

Allo stesso modo, però occorre tenere conto che l'immobile è ubicato al piano secondo ed il fabbricato è privo di ascensore pertanto, si ritiene equo apportare una detrazione del 7,5% rispetto al valore prima ricavato.

Complessivamente, pertanto, si applicherà un'aggiunta pari al 12,5% e quindi il più probabile **valore di mercato**, sarà:

$$V_m = V_{or} \cdot (1 + 0.125) = 82.555,00 \cdot 1,125 = \text{€ } 92.874,38$$

che può essere arrotondato a: **€ 93.000,00** (novantatremila/00).

Quindi, concludendo, il **lotto n. 7** è costituito dal seguente immobile, la cui quota di proprietà dell'esecutato, oggetto di pignoramento, è **pari a 1/2**.

Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita	Indirizzo
10	1568	7	A/2	1	7,0 vani	Totale : 185 m ²	€ 169,91	Via Umberto I, piano 2°

21.1.9 IMMOBILE N. 8 - CENSITO AL FOGLIO N. 10, PARTICELLA N. 1568, SUB 8.

a. - Procedimento analitico

Da un'indagine di mercato svolta nella zona su cui insistono i beni in esame, da colloqui avuti con mediatori locali e dalle conoscenze personali dei prezzi di mercato, è emerso che, per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, aventi una superficie analoga, in condizioni di ordinario stato d'uso e manutenzione per la zona specifica, il canone mensile medio di mercato per libere contrattazioni è di € 275,00.

Il canone annuo lordo (R_l) comprensivo degli interessi, adottando un saggio annuo di interesse del 3,50%, risulta, dunque:

$$R_l = 275 \cdot (12 + 6,5 \cdot 0,035) = \text{€ } 3.362,56$$



Detraendo le spese (S) gravanti sulla proprietà, stimate complessivamente pari al 15% del R_t , si ha quindi:

$$S = 3.362,56 \cdot 0,15 = € 504,38$$

Gli interessi (I) mediamente anticipati sulle dette spese sono:

$$I = 504,38 \cdot 0,035 \cdot 6/12 = € 8,83$$

Le spese totali (S_t) risultano, dunque:

$$S_t = S + I = € 504,38 + 8,83 = € 513,21$$

Il reddito netto annuo (R_n) ricavato è:



$$R_n = R_t - S_t = 3.362,56 - 513,21 = € 2.849,35$$

Per quanto riguarda il tasso di capitalizzazione si è assunto il valore corrispondente al saggio medio di fruttuosità (r) fornito da altri investimenti relativi ad immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto; esso è risultato pari al 3,50%.

Di conseguenza, il valore di capitalizzazione (V_a) dell'immobile è:

$$V_a = R_n / r = 2.849,35,28 / 0,035 = € 81.410,00$$



b. - Criterio di stima sintetico comparativo

Contestualmente all'indagine di mercato svolta al fine di determinare il canone di affitto medio visto al precedente paragrafo, è emerso che per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, in condizioni di ordinario stato d'uso e manutenzione per la zona specifica, il prezzo medio di mercato al metro quadrato lordo, per libere contrattazioni di compravendita è di circa € 450,00.

Tale dato è confermato anche dalle quotazioni immobiliari che si evincono dalle banche dati OMI dell'Agenzia del Territorio aggiornate al I semestre 2023, consultate dal sottoscritto per la zone centrale del centro edificato di Villalba, che tengono conto: dell'accessibilità, dell'esposizione, appetibilità, della vicinanza con servizi, ect. Nella fattispecie, il bene oggetto di stima è ubicato in posizione centrale pertanto i prezzi indicati (riportati nella



tabella allegata), sono da considerare almeno nei valori medi. Il valore così calcolato, tiene anche conto della netta flessione delle compravendite che si è registrata negli ultimi anni.

Tenendo conto quindi delle superfici rilevate, si ricava la superficie commerciale aggiungendo alla superficie lorda, 1/3 della superficie non residenziale (quali balconi, terrazze, etc.), quindi:

$$\text{Superficie lorda commerciale} = 176,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Superficie lorda commerciale balconi} = 1/3 \cdot 30,00 = 10,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Superficie lorda commerciale totale} = 186,00 \text{ m}^2$$

$$V_s = 186,00 \cdot 450,00 = \mathbf{€ 83.700,00}$$

c. - Valore di mercato dell'immobile in condizioni ordinarie

Il valore di mercato dell'immobile in condizioni ordinarie viene quindi determinato dalla media tra i due valori ricavati precedentemente:

$$V_{or} = (V_a + V_s)/2 = (81.410,00 + 83.700,00) / 2 = \mathbf{€ 82.555,00}$$

d. - Aggiunte e detrazioni

Considerato che il valore di mercato V_{or} così ricavato è riferito ad un bene in condizioni ordinarie, bisogna tenere conto di tutte quelle caratteristiche intrinseche che l'immobile oggetto di stima presenta in più o in meno rispetto all'ordinarietà.

Nella fattispecie si dovranno apportare delle aggiunte per tenere conto dello stato manutentivo del bene e della presenza di rifiniture, all'interno dell'immobile, di buona fattura, che collocano il bene ad un livello superiore rispetto all'ordinarietà;

In particolare, come già riportato nella descrizione delle unità immobiliari, gli elementi maggiormente da evidenziare, sono: la presenza di rifiniture in buono stato di manutenzione quali pavimenti, rivestimenti interni, infissi, ecc.

Valutando tali caratteristiche migliorative rispetto all'ordinarietà della zona, tenendo conto della maggiore appetibilità che queste conferiscono al bene oggetto di stima, può ritenersi equo apportare un incremento di valore rispetto a quello ordinario prima ricavato, pari al 20 %.

Allo stesso modo, però occorre tenere conto che l'immobile è ubicato al piano terzo ed il fabbricato è privo di ascensore pertanto, si ritiene equo apportare una detrazione del 15 % rispetto al valore prima ricavato.

Complessivamente, pertanto, si applicherà un'aggiunta pari al 5 % e quindi il più probabile **valore di mercato**, sarà:

$$V_m = V_{or} \cdot (1+0.05) = 82.555,00 \cdot 1,05 = \text{€ } 86.682,75$$

che può essere arrotondato a: **€ 86.700,00** (*ottantaseimilasettecento/00*).

Quindi, concludendo, il **lotto n. 8** è costituito dal seguente immobile, la cui quota di proprietà dell'esecutato, oggetto di pignoramento, è **pari a 1/2**.

Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita	Indirizzo
10	1568	8	A/2	1	7,0 vani	Totale : 185 m²	€ 169,91	Via Umberto I, piano 3°

21.1.10 IMMOBILE N. 9 - CENSITO AL FOGLIO N. 53, PARTICELLA N. 328.

Per quanto concerne la stima del lotto di terreno oggetto di pignoramento, si è proceduto ad effettuare una stima sintetica comparativa, basata su un'indagine di mercato svolta nella zona su cui insiste il bene in esame e sulla valutazione, quindi, di prezzi di compravendita di fondi simili a quelli oggetto di stima, per ubicazione, tipologia, destinazione, esposizione e composizione, acquisiti da mediatori immobiliari operanti nella zona e dalla consultazione di dati relativi a vendite effettuate in zone analoghe, per la stessa tipologia di bene.

Da tale indagini è emerso che per quanto concerne i terreni a destinazione agricola, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli oggetto di stima, in condizioni di

ordinario stato di manutenzione per la zona specifica, il prezzo medio di mercato ad **ettaro**, per libere contrattazioni di compravendita, in base alla coltura, è variabile tra **€ 9.000,00 ed € 11.500,00 ad ettaro** per terreni destinati a seminativo;

La particella n. 328 del foglio n. 53 in oggetto, ubicata in zona agricola “E” presenta una buona accessibilità, ed una buona esposizione e giacitura. Nella valutazione, oltre alla primaria vocazione agricola, si terrà conto anche della possibilità di edificazione di un fabbricato, ad uso abitativo, consentita dagli strumenti urbanistici vigenti o comunque a servizio dell’agricoltura. Tenendo conto di tali caratteristiche, può assumersi correttamente un valore unitario pari a 11.500 €/ettaro, pertanto si ha:

$$V_9 = € 11.500,00 \times 0,817 = \mathbf{€ 9.395,00}$$

che può essere arrotondato a: **€ 9.400,00** (novemilaquattrocento/00).

Quindi, concludendo, il **lotto n. 9** è costituito dal seguente immobile, la cui quota di proprietà dell’esecutato, oggetto di pignoramento, è **pari a 1/1**.

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
53	328	-	Seminativo	2	8.170 m²	€ 54,85	€ 14,77

22) Indichi....

Gli immobili in oggetto risultano privi della costituzione di un condominio.

23) Segnali

Non risultano in atto, contratti di locazione

Avendo adempiuto al mandato conferitomi, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica.

ALLEGATI:

- All. 1)** Documentazione fotografica;
- All. 2)** Planimetrie con rilievi;
- All. 3)** Planimetrie catastali;
- All. 4)** Visure catastali, estratto di mappa catastale;
- All. 5)** Estratto Atto di Matrimonio;
- All. 6)** Concessione Edilizia in Sanatoria;
- All. 7)** Elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria;
- All. 8)** Copia Banca dati delle Quotazioni Immobiliari;
- All. 9)** Certificato di destinazione urbanistica;
- All. 10)** Verbale di sopralluogo;

Caltanissetta, li 19/10/2023

Il C.T.U.

dott. ing. Dario Di Bilio