

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Al G.E. Dott.ssa Ester Rita Difrancesco



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Schillaci, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n° 682 è stato nominato dalla SV, all'udienza del **27.04.2022**, Esperto Tecnico nella procedura esecutiva immobiliare n.ro **20/2022** del R.G. promossa da **Juno 2 s.r.l.** nei confronti di *****. Il sottoscritto ha prestato giuramento di rito, in forma telematica, attraverso PEC inviata alla cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Caltanissetta in data **29.04.2022**, accettando l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

M A N D A T O

- a) **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;
- b) **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 dell'esatta identificazione;
- c) **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;



E.I. al R.G. n° 20/2022 da JUNO 2 s.r.l c/ ***** +1
Esperto Tecnico: **Dott. Ing. Giuseppe Schillaci** Studio: **Via F. Turati, 22 Caltanissetta**
Mail: g.schillaci@clicsnc.it PEC: giuseppe.schillaci@ingpec.eu

pag. 1

- d) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (*ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento*);
- e) **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;
- f) **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*);
- g) **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- h) **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:
- 1) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - 2) se i dati indicati in pignoramento, sono erronei ma consentono l'individuazione del bene
 - 3) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- i) **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 sull'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;

- j) **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;
- k) **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;
- l) **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 nel caso non siano necessari titoli abilitativi;
- m) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale, altri usi ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- n) **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 al combinato disposto dagli attr. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero,

in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso;

- o) **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;
- p) **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;
- q) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- r) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (*l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione, senon trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla*



data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. In questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

- s) **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;
- t) **provveda** ad acquisire ovvero a predisporre **l'attestato di prestazione energetica** (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso;
- u) **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:
- v) 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;
- w) specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia;
- x) indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate;
- y) 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;
- z) **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;
- aa) **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;
- bb) **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 procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
- cc) **depositi**, almeno sette giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita;
- dd) **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;**
- ee) **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;

ff) **alleggi** 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);

gg) **alleggi alla relazione:**

- 1) la planimetria del bene,
- 2) la visura catastale attuale,
- 3) copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
- 4) 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;
- 5) Attestato di prestazione energetica, ove previsto dalla normativa vigente;
- 6) tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

oo

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Avendo dato preavviso attraverso mail certificata al legale del creditore procedente e con raccomandata A/R, ai debitori eseguiti, in data **26.05.2022** mi recavo presso l'immobile pignorato sito in Campofranco (CL) per dare inizio alle operazioni peritali. Nell'occasione i debitori, mi consentivano di effettuare tutti i rilievi ritenuti utili all'espletamento del mandato ricevuto.

Durante il sopralluogo ho provveduto, opportunamente, a rilevare lo stato di fatto del deposito pignorato restituendone graficamente la attuale consistenza (*Vedi planimetria dello stato di fatto in seguito riportata*) e a realizzare ampio rilievo fotografico che costituisce parte integrante della presente relazione tecnica. (**Vedi Allegato A – Corredo Fotografico**). Nel prosieguo degli



E.I. al R.G. n° 20/2022 da JUNO 2 s.r.l c/ ***** +1
Esperto Tecnico: **Dott. Ing. Giuseppe Schillaci** Studio: **Via F. Turati, 22 Caltanissetta**
Mail: g.schillaci@clicsnc.it PEC: giuseppe.schillaci@ingpec.eu

pag. 7

accertamenti peritali, ho effettuato due accessi all'Ufficio Tecnico del Comune di Campofranco, necessari per reperire la documentazione urbanistica ed accertare in particolare la conformità del deposito. Acquisita la documentazione mi sono nuovamente recato sui luoghi, in data **16.07.2022**, allo scopo di completare gli accertamenti e verificare la complessa situazione di abusi esistenti sui cespiti pignorati. Degli esiti degli accertamenti esperiti e della situazione urbanistica e catastale accertata degli immobili, si darà ampio riscontro nel prosieguo della relazione.

oooooooooooooooooooooooooooo

RISPOSTE AI QUESITI

Regime patrimoniale del debitore e verifica della documentazione, di cui all' ex art. 567, della titolarità del bene nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

1. Regime patrimoniale dei debitori

Sulla base della documentazione in atti si attesta, che l'immobile è di proprietà dei debitori pignorati: ***** nato a Campofranco (CL) il 24.04.1960 e *****a Campofranco (CL) il 22.02.1966, **in regime di comunione legale dei beni.**

1. Titorialità del bene nel ventennio anteriore al pignoramento

Individuazione e identificazione catastale delle unità immobiliari che costituiscono il compendio immobiliare sottoposto a pignoramento.

- 1) *Locale deposito sito nel Comune di Campofranco in via Arena, 22 al piano – 1 sottostrada, distinto in Catasto Urbano al Fgl.7 p.lla 1951 sub. 9, categoria. C/2, classe 3, consistenza metri quadri 71, R.C. Euro 143,01.*
- 2) *Appezamento di terreno sito nel Comune di Campofranco (confinante con il locale deposito Bene 1) distinto in Catasto Terreni al Fgl.7 di superficie complessiva pari a mq. 1.950 e formato dalle seguenti particelle:*

FOGLIO 7

- **Part. 1240** qualità Sem. Arb, classe 2, Sup. ha 0 are 07 ca 09 (**mq 709**) R.D. €. 2,56 R.A. €. 1,10
- **Part. 1241** qualità chiusa, classe 2, Sup. ha 0 are 02 ca 50 (**mq 250**) R.D. €. 0,97 R.A. €. 0,58
- **Part. 1242** qualità chiusa, classe 2, Sup. ha 0 are 02 ca 22 (**mq 222**) R.D. €. 0,86 R.A. €. 0,52
- **Part. 1243** qualità Semin. classe 3, Sup. ha 0 are 01 ca 40 (**mq 140**) R.D. €. 0,36 R.A. €. 0,18
- **Part. 1244** qualità Sem. Arb, classe 2, Sup. ha 0 are 01 ca 50 (**mq 150**) R.D. €. 0,54 R.A. €. 0,23
- **Part. 1245** qualità chiusa, classe 2, Sup. ha 0 are 01 ca 72 (**mq 172**) R.D. €. 0,67 R.A. €. 0,40
- **Part. 2926** qualità Sem. Arb, classe 2, Sup. ha 0 are 01 ca 71 (**mq 171**) R.D. €. 0,62 R.A. €. 0,26
- **Part. 2927** qualità chiusa, classe 2, Sup. ha 0 are 00 ca 28 (**mq 28**) R.D. €. 0,11 R.A. €. 0,07

E.I. al R.G. n° 20/2022 da JUNO 2 s.r.l c/ ***** +1
Esperto Tecnico: **Dott. Ing. Giuseppe Schillaci** Studio: **Via F. Turati, 22 Caltanissetta**
Mail: g.schillaci@clicsnc.it PEC: giuseppe.schillaci@ingpec.eu

- **Part. 2928** qualità chiusa, classe 2, Sup. ha 0 are 01 ca 08 (**mq 108**) R.D. €. 0,42 R.A. €. 0,25

Con riferimento ai cespiti oggetto di esecuzione forzata, sulla base degli atti depositati dal legale del creditore procedente (*Certificazione Notarile ex art 567*) si è ricostruita la storia del dominio nel ventennio anteriore al pignoramento.

Ricostruzione del dominio nel ventennio anteriore.

BENE 1 - *Locale deposito sito nel Comune di Campofranco in via Arena, 22 al piano – 1 sottostrada, distinto in Catasto Urbano al Fgl.7 p.lla 1951 sub. 9, categoria. C//2, classe 3, consistenza metri quadri 71, R.C. Euro 143,01.*

BENE 2 - *Appezamento di terreno sito nel Comune di Campofranco (confinante con il locale deposito Bene 1) distinto in Catasto Terreni al Fgl.7 di superficie complessiva pari a mq. 1.950 e formato dalle seguenti particelle: 1240,1241,1242,1243,1244,1245,2926,2927,2928.*

- ai debitori eseguiti i **beni 1 e 2** sono pervenuti da ***** nata a San Giovanni Gemini (AG) il 14/09/1955 per atto di compravendita rogato dal Notaio Cinnirella Giuseppe del 29.08.2006, rep. 42481/11828;
- alla suindicata ***** quanto sopra è pervenuto in virtu' dei seguenti titoli:
 - atto di compravendita del 26.10.1994 Rep 3172 rogato dal Notaio Gaspare Mazzara in Mussomeli (CL) trascritto il 07.11.1994 ai nn. 11796/10090 da potere di *****;

La ricostruzione nel ventennio del compendio pignorato, alla luce dei riscontri riportati in precedenza, risulta completa e corretta.

Esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili pignorati.

Sui beni oggetto di pignoramento esistono le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

1. **Iscrizione n. 2989/345 del 19.02.2004** - Ipoteca Legale nascente da ipoteca ai sensi dell'art 77 del DPR 602/73 del 03.02.2004 Rep. 3248 emessa dalla **Montepaschi SE.RI.T** sede di Caltanissetta a favore della stessa e contro ***** nata a S. Giovanni Gemini il 14.09.1955 (capitale €. 20.296,54, totale €. 40.573,08) **gravante sui Beni 1 e 2**
2. **Iscrizione n. 2055/610 del 28.01.2006** - Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 12.07.2005 Rep. 1149/2005 emesso dal Tribunale Civile di Agrigento a favore della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. sede di Roma nei confronti di ***** nata a S. Giovanni Gemini il 14.09.1955 (capitale €. 258.228,45, totale €. 265.000,00) gravante sulle



E.I. al R.G. n° 20/2022 da JUNO 2 s.r.l c/ ***** +1
Esperto Tecnico: **Dott. Ing. Giuseppe Schillaci** Studio: **Via F. Turati, 22 Caltanissetta**
Mail: g.schillaci@clicsnc.it PEC: giuseppe.schillaci@ingpec.eu

pag. 9

- particelle del Comune di Campofranco individuate al Foglio 21 P.lle 243 e 252 ed al Foglio 7 particella 1951 sub 9 (Bene1) e Foglio 7 P.lle 1240,1241,1242,1243,1244,1245 (Parte del Bene2)
3. **Trascrizione nn.13782/10051** nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 24.07.2008 Rep. 200 emesso dal Tribunale di Caltanissetta a favore della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. sede di Roma nei confronti di ***** nata a S. Giovanni Gemini il 14.09.1955 gravante sulle particelle del Comune di Campofranco individuate al Foglio 21 P.lle 243 e 252 ed al Foglio 7 particella 1951 sub 9 (Bene 1) e Foglio 7 P.lle 1240,1241,1242,1243,1244,1245 (Parte del Bene 2).
4. **Trascrizione nn.2206/1917 del 04.03.2022** nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 02.02.2022 Rep. 107 emesso Ufficio Giudice Corte d'Appello di Caltanissetta a favore della Juno 2 s.r.l. sede di Conegliano (TV) nei confronti di ***** nato a Campofranco (CL) il 24.04.1960 e ***** nata a Campofranco (CL) il 22.02.1966 gravante sulle particelle del Comune di Campofranco individuate al Foglio 7 particella 1951 sub 9 (**Bene 1**) e Foglio 7 P.lle 1240,1241,1242,1243,1244,1245, 2936, 2927, 2928 (**Bene 2**).

Al fine di rispondere compiutamente ai rimanenti quesiti posti dal G.E. ho esaminato documenti utili, compulsato esperti del settore immobiliare e rilevato i valori correnti di mercato avvalendomi, nella ricerca, delle quotazioni ufficiali fornite dall'OMI (*Osservatorio del Mercato Immobiliare*) dell'Agenzia delle Entrate.

Per facilitare la consultazione, la relazione viene suddivisa, oltre la premessa, nei seguenti paragrafi:

- 1) **Descrizione del bene.**
- 2) **Analisi della legittimità urbanistica e della situazione catastale.**
- 3) **Ipotesi di eventuale separazione della quota immobiliare.**
- 4) **Stato detentivo del bene.**
- 5) **Esame della situazione contabile condominiale.**
- 6) **Scelta del criterio di stima.**
- 7) **Stima del bene.**
- 8) **Predisposizione della Attestazione della Prestazione Energetica.**



E.I. al R.G. n° 20/2022 da JUNO 2 s.r.l c/ ***** +1
Esperto Tecnico: **Dott. Ing. Giuseppe Schillaci** Studio: **Via F. Turati, 22 Caltanissetta**
Mail: g.schillaci@clicsnc.it PEC: giuseppe.schillaci@ingpec.eu

COSTITUZIONE DEI LOTTI

Trattasi di locale deposito (Bene 1), prospiciente sul lato lungo libero, sul piccolo appezzamento di terreno di mq 1.950 che costituisce il Bene 2, pertanto ai fini della vendita tenuto conto che sono confinanti e in ragione della loro esigua consistenza, appare certamente più favorevole costituire un unico lotto.

Si costituisce, pertanto, un unico lotto da destinare alla vendita formato dai cespiti pignorati individuati, in precedenza, come Bene 1 e Bene 2 ed identificati catastalmente come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO UNICO

- 1) *Locale deposito sito nel Comune di Campofranco in via Arena, 22 al piano – 1 sottostrada, distinto in Catasto Urbano al Fgl.7 p.lla 1951 sub. 9, categoria. C//2, classe 3, consistenza metri quadri 71, r.c. Euro 143,01.*
- 2) *Apppezzamento di terreno sito nel Comune di Campofranco (confinante con il locale deposito Bene 1) distinto in Catasto Terreni al Fgl.7 di superficie complessiva pari a mq. 1.950 e formato dalle seguenti particelle:*

Foglio 7

- **Part. 1240** qualità Sem. Arb, classe 2, Sup. ha 0 are 07 ca 09 (mq 709) R.D. €. 2,56 R.A. €. 1,10
- **Part. 1241** qualità chiusa, classe 2, Sup. ha 0 are 02 ca 50 (mq 250) R.D. €. 0,97 R.A. €. 0,58
- **Part. 1242** qualità chiusa, classe 2, Sup. ha 0 are 02 ca 22 (mq 222) R.D. €. 0,86 R.A. €. 0,52
- **Part. 1243** qualità Semin. classe 3, Sup. ha 0 are 01 ca 40 (mq 140) R.D. €. 0,36 R.A. €. 0,18
- **Part. 1244** qualità Sem. Arb, classe 2, Sup. ha 0 are 01 ca 50 (mq 150) R.D. €. 0,54 R.A. €. 0,23
- **Part. 1245** qualità chiusa, classe 2, Sup. ha 0 are 01 ca 72 (mq 172) R.D. €. 0,67 R.A. €. 0,40
- **Part. 2926** qualità Sem. Arb, classe 2, Sup. ha 0 are 01 ca 71 (mq 171) R.D. €. 0,62 R.A. €. 0,26
- **Part. 2927** qualità chiusa, classe 2, Sup. ha 0 are 00 ca 28 (mq 28) R.D. €. 0,11 R.A. €. 0,07
- **Part. 2928** qualità chiusa, classe 2, Sup. ha 0 are 01 ca 08 (mq 108) R.D. €. 0,42 R.A. €. 0,25

1.1 Descrizione del Bene 1 (locale deposito)

Trattasi di un locale deposito realizzato certamente prima del 1977, al quale si accede unicamente da una lunga scala a rampa unica dal civico 22 di via Arena in Campofranco. La scala conduce alla quota – 1 (*piano sottostrada*) dove si sviluppa il piano di calpestio dell'immobile. Quest'ultimo è ubicato all'interno del centro abitato di Campofranco poco distante dal Municipio, in area caratterizzata, prevalentemente, da costruzioni residenziali a schiera a due o al massimo tre piani. Sulla base della consistenza urbanistica e catastale, il deposito è costituito da tre vani: uno ubicato a sinistra scendendo le scale e ulteriori due, tra loro comunicanti, con accesso a destra della scala.

Occorre precisare che la attuale consistenza risulta totalmente difforme da quella catastale e da quella autorizzata urbanisticamente dall'UTC di Campofranco, sia per la destinazione d'uso a cui sono adibiti i locali, sia per lo sviluppo planimetrico degli stessi. *(Sulle difformità rilevate ci si esprimerà in seguito in paragrafo opportunamente dedicato).*

Al momento del sopralluogo, effettuato il 26.05.2022, infatti, l'immobile, risultava, abusivamente destinato a civile abitazione: i tre ambienti, di cui si compone catastalmente, allo stato risultano occupati da una cucina, un soggiorno e una camera da letto, oltre ad un piccolissimo ripostiglio sottoscala. In ampliamento e in adiacenza a tale costruzione è stato realizzato un ulteriore corpo di fabbrica che comprende: un corridoio, un bagno, un'altra camera da letto e un ulteriore ripostiglio che ha accesso dal terrazzo esterno. Quest'ultimo ripostiglio ospita la caldaia a servizio dell'appartamento. L'abitazione, costituita così come appena descritta, si sviluppa interamente al primo piano sottostrada e fa parte integrante di un edificio, realizzato alla fine degli anni 80, costituito da appartamenti a primo e secondo piano e box a piano terra.

I locali deposito regolarmente autorizzati e che oggi hanno diversa destinazione d'uso, sviluppano una superficie lorda commerciale di circa **mq 82,00** mentre, la parte abusiva in ampliamento, ricadente sulle particelle anch'esse pignorate, sviluppa una superficie lorda complessiva pari a circa **mq 31,00**. L'immobile confina: sui due lati corti con altre proprietà, lungo la parete lunga che dà su via Arena con terrapieno e sulla restante parete lunga con ampio terrazzo pavimentato anch'esso non presente nelle autorizzazioni concesse dall'U.T.C. Sulla facciata prospiciente il terrazzo sono ubicati tutti gli infissi esterni della abitazione (porte e finestre). Le rifiniture interne dell'immobile risultano attuali, in buono stato di conservazione e finalizzate a renderlo una abitazione: i pavimenti, omogenei ed in ceramica, risultano in ottime condizioni generali, le pareti sono intonacate e rifinite con idropittura lavabile. L'unico bagno presente ha le pareti piastrellate fino ad una altezza di circa m 1,60 e risulta completo di tutti i sanitari e di vano doccia, si presenta rifinito con materiali di discreto pregio in buone condizioni generali di conservazione. Gli infissi interni, in legno chiaro, sono di tipo standard in ottimo stato di conservazione, mentre quelli esterni, in alluminio preverniciato, sono dotati di vetrocamera e dotati di persiane dello stesso materiale di colore verde. Gli impianti tecnologici, tutti sottotraccia, risultano in buone condizioni: è presente l'impianto elettrico, l'impianto idrico e quello termico costituito da caldaia esterna autonoma e vetilconvettori per la diffusione del calore. **(Vedi Allegato A – Corredo Fotografico foto da n. 1 a n. 11)**

1.2 Descrizione del Bene 2 (appezzamento di terreno)

Trattasi di un appezzamento di terreno di forma pressoché rettangolare, formato da n. 9 particelle catastali ciascuna di ridottissime dimensioni. Nel complesso il fondo sviluppa una estensione pari a

mq 1950. Il fondo è limitrofo al campo sportivo comunale ed ha una conformazione stretta e allungata con giacenza in notevole pendenza e orografia notevolmente irregolare. Sulla scorta del vigente strumento urbanistico del Comune di Campofranco ricade in area denominata **C3 (delle attrezzature)** con destinazione d'uso a spazio pubblico o riservato alle attività collettive e a verde pubblico. Trattasi di aree destinate all'istruzione, alle attrezzature di interesse comune, con densità edilizia fondiaria pari a 3 mc/mq, o destinate ad attrezzature per il gioco e lo sport, per le quali sono ammesse solo le costruzioni strettamente necessarie al tipo di sport da praticare. Per la sua conformazione e orografia e per la sua estensione il fondo mal si presta a qualsiasi tipo di trasformazione consentita dalla sua destinazione urbanistica. Tale trasformazione del lotto, sulla base di esigenze pubbliche e collettive, può essere intrapresa dall'Amministrazione Comunale. **(Vedi Allegato A – Corredo Fotografico foto da n. 14 a n. 16)**

1.2. Analisi della legittimità urbanistica e della situazione catastale

Sulla base delle indagini esperite presso l'U.T.E. di Caltanissetta e dei riscontri documentali acquisiti, in copia presso l'UTC di Campofranco lo scrivente è in grado di riferire quanto segue:

Situazione catastale del Bene 1

Locale deposito sito nel Comune di Campofranco in via Arena, 22 al piano – 1 sottostrada, distinto in Catasto Urbano al Fgl.7 p.lla 1951 sub. 9, categoria. C/2, classe 3, consistenza metri quadri 71, R.C. Euro 143,01.

1.2.1 Conformità catastale

L'accertamento catastale del bene 1 (locale deposito) **risulta presentato nel 1994.**

La planimetria catastale riporta la consistenza originaria dell'immobile costituito da una lunga scala interna che dalla via Arena conduce ai tre ambienti destinati a deposito. Tale planimetria differisce, **significativamente**, dallo stato di fatto attuale, rilevato durante il sopralluogo, per le difformità che di seguito, in dettaglio si elencano:

1. diversa destinazione d'uso dei locali deposito (*allo stato adibiti a civile abitazione*);
2. presenza **nella planimetria catastale** di un muro divisorio che separa l'ambiente a destra scendendo la scala dal corridoio, che nello stato di fatto è stato eliminato.
3. i due ambienti a destra scendendo le scale nella planimetria catastale sono separati da un muro continuo, mentre nello stato di fatto, è stato aperto un varco largo circa m 1,30 e alto circa m 2.10 che li mette in comunicazione. **(Vedi Allegato A foto n.7)**
4. Nello stato di fatto l'ultimo ambiente a destra scendendo la scala è collegato, internamente, all'ampliamento abusivo del fabbricato, consistente in un corridoio di disimpegno un bagno e una camera da letto. Tali ambienti **in ampliamento** non risultano in alcun modo censiti, così come

il terrazzo e l'ulteriore piccolo ripostiglio ricavato sul terrazzo esterno e destinato a locale caldaia. (**Vedi Allegato A** – foto n.9,10,11,13 e **Allegato B** – *Documentazione Urbanistica e Catastale*).

In relazione alle difformità catastali rilevate, dopo avere analizzato gli abusi sotto il profilo urbanistico nel paragrafo che segue, saranno puntualmente evidenziati tutti gli interventi da porre in essere e i relativi costi necessari per ricondurre l'immobile in condizioni di legittimità urbanistica e catastale.

1.2.2 Conformità urbanistica

Dopo complesse e scrupolose ricerche condotte presso l'UTC di Campofranco (CL) è stato possibile ricostruire documentalmente la storia urbanistica del bene e verificarne le condizioni di legittimità: si dà atto che attraverso due distinte pratiche edilizie (prot. 3667 del 05.01.1978 e prot. 336 del 09.02.1978) il Sindaco di Campofranco concedeva la realizzazione in via Arena di una sopraelevazione a primo piano su edifici esistenti posti in adiacenza.

Dalla analisi degli elaborati grafici presentati a corredo delle due pratiche edilizie emerge che il vano deposito a destra della rampa di scale preesisteva alla sopraelevazione ed è regolarmente riportato negli elaborati grafici della prima pratica (prot. 3667 del 05 01.1978), mentre i due vani a destra della scala, sempre destinati a deposito, preesistevano alla seconda sopraelevazione oggetto della seconda pratica e risultano riportati negli elaborati grafici della stessa (prot. 336 del 09.02.1978). Le due pratiche di concessione edilizia rilasciate, pertanto rendono conforme la consistenza a deposito dell'immobile oggetto di pignoramento. (**Vedi Allegato B** – *Documentazione Urbanistica e Catastale*). L'attuale consistenza del fabbricato rilevato però differisce **in maniera sostanziale** da quanto autorizzato nel 1978. Di seguito si riportano tutte le **difformità urbanistiche** che necessariamente devono essere sanate e/o ripristinate:

- 1) Cambio di destinazione d'uso dell'immobile attualmente adibito ad abitazione;
- 2) Realizzazione di nuove aperture (finestre e balconi) non autorizzate sul lato lungo a confine con il terrazzo;
- 3) Apertura di un vano porta non autorizzato largo circa m 1.30 e alto m. 2.10 che collega i due ambienti allo stato adibiti a cucina e soggiorno e di un vano porta interno largo circa m 0.90 per collegare l'esistente alla parte abusiva in ampliamento;
- 4) Ampliamento abusivo consistente in un corpo di fabbrica formato da corridoio bagno, camera da letto e ripostiglio esterno;
- 5) Realizzazione del terrazzo prospiciente il lato lungo del fabbricato;



6) Realizzazione nell'appezzamento di terreno di diverse costruzioni da eliminare (*ricovero animali, scale, barbecue, ecc...*)

1.3 Interventi per ricondurre a conformità urbanistica e catastale il bene pignorato

Occorre precisare, preliminarmente, che le opere abusive, in ampliamento al bene 1, ricadono nelle particelle anch'esse pignorate (bene 2).

Gli interventi più significativi, realizzati abusivamente sul cespite pignorato, **non possono essere sanati**, poiché non ricorrono le condizioni richiamate dall'art 36 della Legge 380/2001 trattandosi di abusi, urbanisticamente non conformi. In particolare, il cambio di destinazione d'uso, l'ampliamento del fabbricato, la superficie non residenziale adibita a terrazzo e le costruzioni presenti sul terreno devono essere demolite e ricondotte alla consistenza del fabbricato autorizzata nel 1978.

È possibile ricorrere al suddetto art. 36 della L. 38/2001, per sanare, al più, le riscontrate difformità presenti nella distribuzione degli infissi esterni sul lato lungo (porte e finestre).

Si riassumono di seguito gli interventi necessari per ricondurre il bene pignorato in condizioni di legittimità urbanistica:

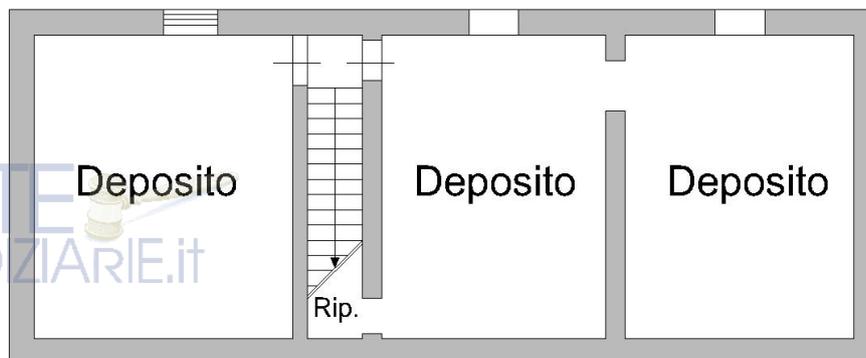
- ripristino della destinazione d'uso dei locali autorizzati.
- demolizione dell'intero corpo di fabbrica realizzato in ampliamento (Volume abusivo della muratura pari a circa mc. 28,00) e delle varie costruzioni presenti sul terreno.
- demolizione della pavimentazione e del massetto del terrazzo prospiciente il lato lungo del fabbricato;
- ripristino e chiusura del passaggio di accesso largo m 1,30 praticato nella parete che divide i due vani destinati a deposito e del vano porta di circa m. 0,90 realizzato per mettere in comunicazione la parte esistente con quella abusiva.
- presentazione di una SCIA per rendere conformi gli infissi esterni (porte e finestre) praticati senza autorizzazione sulla parete a confine con il terrazzo.

L'importo di tali opere, stimato dallo scrivente in via presuntiva e sulla base di un computo metrico forfettario di tutti gli interventi materiali ed amministrativi necessari per ripristinare lo stato di legittimità comprensivo delle spese per incaricare un tecnico abilitato alla conduzione delle necessarie formalità tecniche ed amministrative per procedere nel ripristino e al termine al riaccatastamento del deposito si stima in via presuntiva pari a **€. 15.000,00**. Tale importo verrà portato, in detrazione al valore di stima attribuito all'immobile (*deposito*) nelle condizioni di legittimità urbanistica a cui dovrà essere ricondotto una volta effettuato l'intervento di ripristino.



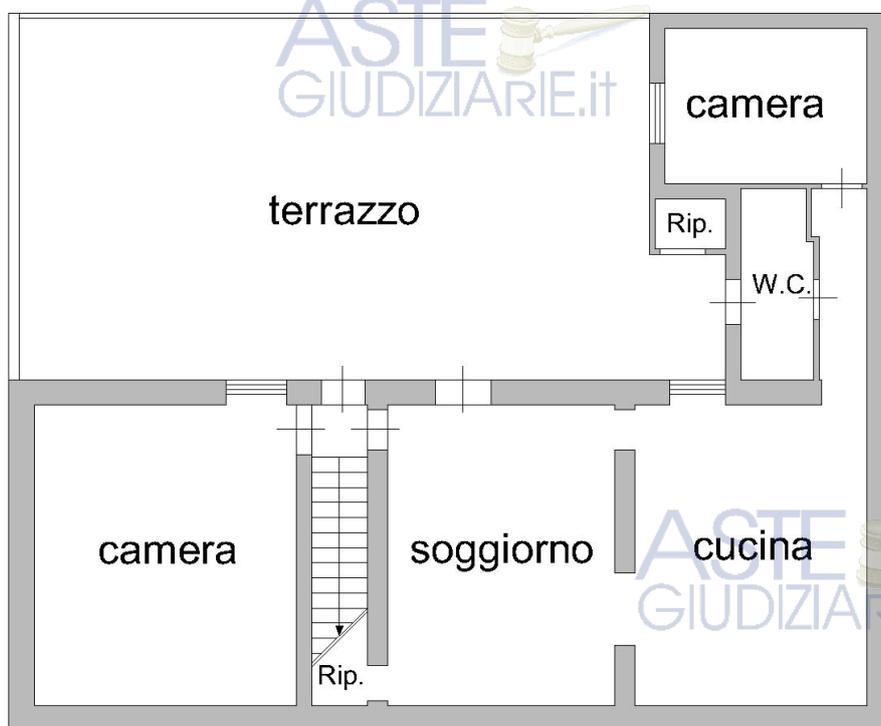
E.I. al R.G. n° 20/2022 da JUNO 2 s.r.l c/ ***** +1
Esperto Tecnico: **Dott. Ing. Giuseppe Schillaci** Studio: **Via F. Turati, 22 Caltanissetta**
Mail: g.schillaci@clicsnc.it PEC: giuseppe.schillaci@ingpec.eu

**Planimetria dell'immobile
conforme urbanisticamente**



Via Arena

**Planimetria dello stato di fatto dell'immobile
(Rilievo diretto)**



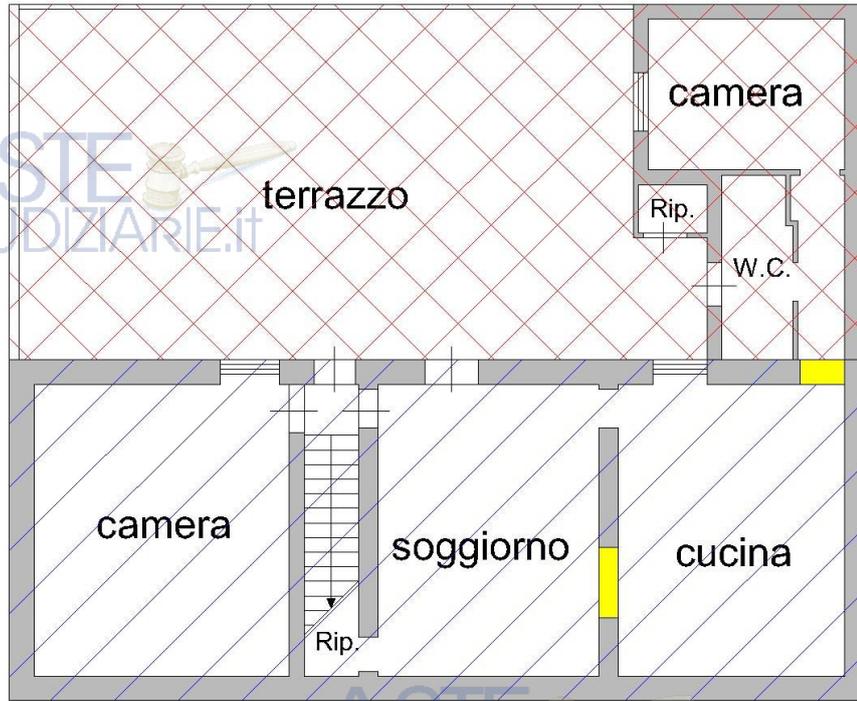
Via Arena



E.I. al R.G. n° 20/2022 da JUNO 2 s.r.l c/ ***** +1
Esperto Tecnico: **Dott. Ing. Giuseppe Schillaci** Studio: **Via F. Turati, 22 Caltanissetta**
Mail: g.schillaci@clicsnc.it PEC: giuseppe.schillaci@ingpec.eu



Planimetria con individuazione degli abusi



-  Porzione abusiva da demolire
-  Porzione con cambio destinazione d'uso abusiva
-  Vani porta da chiudere

1.4 Ipotesi di eventuale separazione della quota immobiliare.

Il compendio immobiliare che costituisce il Lotto destinato alla vendita risulta interamente pignorato.

1.5. Stato detentivo del bene.

Al momento del sopralluogo il Lotto è nella disponibilità dei coniugi pignorati. Per esso non sono stati rilevati contratti d'affitto o altre forme di cessione a favore di terzi.

1.6 Esame della situazione contabile condominiale

L'edificio, di cui il deposito pignorato (bene 1) fa parte integrante, non ha un amministratore e dalle informazioni acquisite emerge che le spese ordinarie e le spese straordinarie, che di volta in volta si presentano e che interessano le parti comuni, vengono suddivise tra i vari condomini. Non sono stati rilevati, pertanto, debiti pregressi a carico della proprietà pignorata.



1.7 Scelta del criterio di stima.

Bene 1

Il bene in questione, sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute, presenta una mediocre appetibilità ricadendo in area urbana del Comune di Campofranco caratterizzata da residenze e dalla quasi assenza di attività commerciali.

Dal punto di vista intrinseco è caratterizzato da rifiniture di livello buono, rispetto alla reale destinazione posseduta, poiché trasformato in abitazione. In tali condizioni si ritiene opportuno, al fine di giungere al più probabile valore di mercato attraverso una corretta valutazione, applicare il criterio di stima sintetica, ossia a mezzo comparazione tra il bene da stimare ed altri aventi caratteristiche simili, sulla base di criteri di ordinarietà facendo riferimento, per la valutazione, alle indagini operate in loco attraverso agenzia immobiliare e alle quotazioni immobiliari ufficiali fornite *dall'Osservatorio Immobiliare della Agenzia delle Entrate*. Al valore ottenuto non saranno apportati correttivi trattandosi di un bene in condizioni ordinarie.

Bene 2

Il terreno, che sviluppa una superficie di mq. 1950, ha una scarsissima appetibilità di mercato, sia per le sue caratteristiche orografiche, che lo rendono poco utilizzabile, sia per la destinazione urbanistica che ne rende limitatissimo il possibile sfruttamento. In tal senso si attribuisce allo stesso un valore di poco superiore a quello agricolo attribuito a terreni simili ricadenti nella zona.

1.8 Stima del Lotto:

Stima sintetica del Bene 1 (deposito)

Si ritiene opportuno valutare l'immobile sulla base della superficie lorda convenzionale commerciale. Il più probabile valore di mercato attribuito ad immobili simili, sulla base di criteri di ordinarietà, delle indagini svolte e dei valori forniti dalle quotazioni ufficiali della Agenzia delle Entrate, può ritenersi attestato in **€. 400,00/mq.**

Calcolo della superficie totale convenzionale e stima del locale deposito

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Valore Unitario	Valore Totale
Locale deposito	75,00 mq	82,00 mq	1,00	400,00 €/mq	€. 32.800,00



E.I. al R.G. n° 20/2022 da JUNO 2 s.r.l c/ ***** +1
Esperto Tecnico: **Dott. Ing. Giuseppe Schillaci** Studio: **Via F. Turati, 22 Caltanissetta**
Mail: g.schillaci@clicsnc.it PEC: giuseppe.schillaci@ingpec.eu

Stima sintetica del Bene 2 (appezzamento di terreno)

Per il bene in questione appare congrua un valore di stima pari a €. 2,00/mq.

Destinazione	Superficie totale in mq	Valore Unitario in €/mq	Valore Totale
Terreno ricadente in zona C3	1.950,00	2,00	€ 3.900,00

Stima del Lotto

Descrizione unità immobiliare	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo
Locale deposito	mq. 82,00	€ 400,00	€ 32.800,00
Terreno ricadente in zona C3	mq 1.950	€ 2,00	€ 3.900,00
Totale valore del Lotto			€ 36.700,00

Tenendo conto delle considerazioni urbanistiche e dei costi necessari per ricondurre il bene in condizioni di legittimità, stimati dallo scrivente esperto in complessivi € 15.000,00 si ha:

$$V_{fin.} = € 36.700,00 - € 15.000,00 = € 21.700,00$$

1.9 Analisi dell'immobile ai fini della certificazione energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica è un documento redatto da un professionista specializzato o da un organismo preposto, sulla base di criteri generali stabiliti dalle norme di riferimento e da apposite metodologie di calcolo. La certificazione energetica ha la funzione di attestare le caratteristiche e le prestazioni energetiche fornite da un immobile, in modo da consentire una valutazione di confronto rispetto agli standard ottimali, stabiliti dalla normativa, attribuendogli una precisa classe energetica di appartenenza. (Classi da A a G)

Nel caso specifico in esame, trattandosi di locale adibito a deposito non rientra tra gli quelli per i quali vi è obbligo di redigere l'A.P.E.

Conclusioni

Si risponde in sintesi come appresso riportato al mandato ricevuto.

Il più probabile valore di mercato del Lotto pignorato di proprietà dei debitori ***** e x considerato nello stato di fatto in cui è stato rilevato al momento dei sopralluoghi effettuati risulta dal seguente prospetto riepilogativo:



E.I. al R.G. n° 20/2022 da JUNO 2 s.r.l c/ ***** +1
Esperto Tecnico: Dott. Ing. Giuseppe Schillaci Studio: Via F. Turati, 22 Caltanissetta
Mail: g.schillaci@clicsnc.it PEC: giuseppe.schillaci@ingpec.eu

BENE DI PROPRIETÀ DI *** E *******

<i>Descrizione del compendio pignorato</i>	<i>Valore Stimato</i>	<i>Valore Stimato Tenendo conto delle considerazioni urbanistiche</i>
LOTTO UNICO		
<i>Deposito sito nel Comune di Campofranco (CL) in via Arena, 22 in Catasto Urbano al Fgl.7 p.lla 1951 sub 9 con annesso terreno identificato al N.C.T. al foglio 7 p.lle 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 2926, 2927, 2928.</i>	€. 36.700,00	€. 21.700,00

Ritenendo con la presente relazione di avere risposto esaurientemente ai quesiti posti, il sottoscritto rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Allegati:

- 1) **Allegato A** – *Corredo fotografico*
- 2) **Allegato B** – *Documentazione catastale e Urbanistica*
- 3) **Allegato C** – *Estratto dell'atto di matrimonio*
- 4) **Verbale di sopralluogo.**
- 5) **Proposta di parcella.**
- 6) **Copia della ricevuta della avvenuta trasmissione della relazione ai creditori ed ai debitori.**

Caltanissetta, 05 agosto 2022

L'Esperto Tecnico

Dott. Ing. Giuseppe Schillaci

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

E.I. al R.G. n° 20/2022 da JUNO 2 s.r.l c/ ***** +1
Esperto Tecnico: **Dott. Ing. Giuseppe Schillaci** Studio: **Via F. Turati, 22 Caltanissetta**
Mail: g.schillaci@clicsnc.it PEC: giuseppe.schillaci@ingpec.eu