

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE CIVILE -ESECUCIONI IMMOBILIARI-

G.E. DOTT. FRANCESCO LAURICELLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva immobiliare n° 51/2021 R.G. Es.

PROMOSSA DA

Ma.Ri.Ma. s.n.c. di Xxxxxx X. e X.

Avv.to Sebastiano Sallemi

NEI CONFRONTI DI

Xxxxxxx Xxxxxxx Xxxxxxx

non costituito

CREDITORI INTERVENUTI

Cattolica Assicurazioni s.p.a.

Avv.to Lorenzo Scofone

Avv.to Paolo B. Mortellaro

BCC NPLS 2019 s.r.l.

Avv.to Giovanni Cultrera

C.R.I.A.S.

Avv.ta Vincenza Caruso

Caltanissetta,

5 luglio 2024

L'Esperto Stimatore

Ing. Danilo Antonio Notarstefano

Viale della Regione, 6

Caltanissetta

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. 53/2022 R.G. Es.

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

Illustrissimo signor Giudice dell'Esecuzione, Dott. Francesco Lauricella, con decreto della S.V. del **10.03.2021**, io sottoscritto Ing. Danilo A. Notarstefano, venivo nominato Esperto Stimatore nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 51/2021 R.G. Es., promossa da **MA.RI.MA. s.n.c. di XXXXXX XXXXXXXX E XXXXXXXX**, con sede legale a Vittoria (RG), c.da Resinè s.n., P.IVA 00822060885, rappresentata e difesa dall'avv. Sebastiano Sallemi, nei confronti di **XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX**, non costituito, creditori intervenuti Cattolica Assicurazioni s.p.a., rappresentata e difesa dagli avv.ti Lorenzo Scofone e Paolo B. Mortellaro, BCC NPLS 2019 s.r.l., rappresentata e difesa dall'avv.to Cultrera Giovanni, e C.R.I.A.S., rappresentata e difesa dall'avv.ta Vincenza Caruso.

In data **14.03.2022** prestavo telematicamente il giuramento di rito e, a seguire, acquisivo dal fascicolo telematico copia dell'atto di pignoramento e della certificazione notarile.

Effettuati gli studi preliminari della documentazione agli atti, in data **14.03.2022** e successive, accedevo telematicamente presso l'Agenzia delle

Danilo A. Notarstefano

C.T.U. Ingegnere

Tribunale di Caltanissetta



Entrate, Ufficio Provinciale di Caltanissetta, per acquisire documentazione utile allo svolgimento del mandato (documentazione catastale – allegato 1).

In data **20.04.2022** interveniva un provvedimento di sospensione, per mesi 24, delle operazioni peritali, le quali venivano riprese con successivo provvedimento del **05.04.2024**.

Pertanto, in data **29.05.2024**, effettuavo un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, catastalmente identificati con le partt. 1934 sub 2 e sub 3, i fabbricati, e partt. 1400, 1447 e 1448, i terreni, tutte del foglio 32 del comune di Riesi, ubicati in via Parma n° 22 (verbale di sopralluogo - allegato 2), nel corso del quale eseguivo il rilievo fotografico (allegato 3) e grafico (allegato - allegato 4), ed a seguire, in pari data, accedevo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riesi per espletare gli accertamenti in materia edilizia-urbanistica riguardanti i fabbricati oggetto di pignoramento, per i quali veniva acquisita la pertinente documentazione ritenuta utile (verbale di accesso e acquisizione documentale - allegato 5).

Contestualmente, provvedevo a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni di cui alle partt. 1400, 1447 e 1448 del foglio 32, il quale veniva prodotto dal Comune di Riesi, a mezzo PEC, in data **28.06.2024** (allegato 6).

In data **01.07.2024**, previa richiesta, avanzata a mezzo PEC in data 19.06.2024, acquisivo, presso l'Ufficio del Genio Civile di Caltanissetta, copia del Collaudo Statico ex art. 7 della Legge 1086/71, relativo alle strutture del fabbricato oggetto di pignoramento (allegato 7).

Ricercavo, quindi, presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, le agenzie immobiliari ed il sito "Aste



Giudiziarie.it” tutti i possibili riferimenti merceologici utili alla stima di cui trattasi (riferimenti estimativi - allegato 8).

In data **04.07.2024** provvedevo, infine ad accedere telematicamente presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Caltanissetta, acquisendo nuovamente le visure catastali degli immobili oggetto di pignoramento (allegato 1), atteso che le precedenti visure erano state acquisite in data 14.03.2022, prima della sospensione biennale della procedura.

Pertanto, sulla scorta degli atti esaminati, degli accertamenti condotti e degli studi effettuati, provvedevo a soddisfare i quesiti di cui al provvedimento di nomina, redigendo la presente relazione così articolata:

- I. IDENTIFICAZIONE DEI SINGOLI BENI PIGNORATI CON SPECIFICAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI.**
pag. 5
- II. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI, FORNENDO, A CORREDO, ADEGUATA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRICA, SPECIFICANDO SE VI SIA CONFORMITÀ CATASTALE TRA SITUAZIONE FATTUALE E SITUAZIONE DOCUMENTALE, QUANTIFICANDO I COSTI PER POTERE RICONDURRE LA SITUAZIONE FATTUALE A QUELLA FORMALE.**
pag. 7
- III. VERIFICHE SULLO STATO ATTUALE DI POSSESSO DEI BENI**
pag. 13
- IV. VERIFICA DELL’ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL’ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI SULL’ATTITUDINE EDIFICATORIA DEI BENI E DI NATURA STORICO-ARTISTICA.**
pag. 13
- V. VERIFICA DELL’ESISTENZA DI EVENTUALI DEBITI CONDOMINIALI PREGRESSI, DI SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, DI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE CHE RIMARRANNO A CARICO DELL’ACQUIRENTE.**
pag. 14

- VI. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI VINCOLI CONDOMINIALI CANCELLABILI E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.**
pag. 14
- VII. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI NONCHÉ DELL'ESISTENZA DI DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ.**
pag. 14
- VIII. ACQUISIZIONE, OVE NON IN ATTI, DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI SINGOLI IMMOBILI (TERRENI) E QUELLO DI ATTESTAZIONE ENERGETICA SOLO IN PROSSIMITÀ DELL'AGGIUDICAZIONE (PER I FABBRICATI).**
pag. 15
- IX. NEL CASO DI IMMOBILI IN TUTTO O IN PARTE ABUSIVI, MA SANABILI, SPECIFICARE MODALITÀ, TEMPI E COSTI DELLA SANATORIA NONCHÉ EVENTUALI ISTANZE DI SANATORIA GIÀ IN CORSO E LO STATO DELLE STESSE NONCHÉ GLI ADEMPIMENTI ED I COSTI NECESSARI PER IL LORO COMPLETAMENTO, OVE POSSIBILE.**
pag. 16
- X. STIMA AI VALORI DI MERCATO CORRENTI DEI BENI PIGNORATI NEL LUOGO IN CUI ESSI SI TROVANO, SERVENDOSI DI VALUTAZIONI COMPARATIVE DI MERCATO E TENENDO CONTO DELLO STATO DI CONSERVAZIONE E DI OGNI ALTRA CIRCOSTANZA RITENUTA UTILE.**
pag. 18
- XI. QUANTIFICARE, NELL'IPOTESI DI VENDITA DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIA DI IMMOBILI COSTRUITI CON EDILIZIA AGEVOLATA EX LEGGE N. 865/71, L'AMMONTARE DELLA SOMMA NECESSARIA PER LO SVINCOLO DELLA STESSA NONCHÉ L'AMMONTARE DELLA SOMMA NECESSARIA A CONVERTIRE, SUCCESSIVAMENTE, LA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA IN PROPRIETÀ PIENA ED ESCLUSIVA.**
pag. 20
- XII. SUSSISTENZA DI EVENTUALI CRITICITÀ CHE OSTINO ALLA VENDITA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.**
pag. 21

**I. IDENTIFICAZIONE DEI SINGOLI BENI PIGNORATI CON SPECIFICAZIONE
DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI.**

Nell'atto di pignoramento del **21.10.2021**, notificato al debitore il **09.11.2021**, gli immobili oggetto di pignoramento, sono come di seguito identificati:

- 1) 1/1 piena proprietà fabbricati siti in Riesi (CL), via Parma n° 22, distinti al NCEU al foglio 32 particelle 1934 sub 2 (C/6) e 1934 sub 3 (A/3);**
- 2) 1/1 piena proprietà terreni siti in Riesi (CL), C.da Conventino, distinti al NCT al foglio 32 particelle 1400, 1447 e 1448.**

Nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. redatta in data 03.12.2021 dalla Dott.ssa Maria Di Matteo, Notaio in Vittoria, i suddetti immobili vengono così individuati:

- **fabbricato in Riesi, via Parma n.22, censito al NCEU al foglio 32 mappali:**

1934 sub 3, cat. A/3, cl. 2[^], vani 7, P.1°, R.C. € 339,83;

1934 sub 2, cat. C/6, cl. 2[^], mq 136, P.T., R.C. € 414,41;

- **terreno in tenere di Riesi, contrada Conventino, riportato al NCT al foglio 32, particelle:**

1400 mandorleto, cl. 2[^], are 00.99, R.D. € 0,69, R.A. € 0,43;

1447 mandorleto, cl. 2[^], are 00.96, R.D. € 0,67, R.A. € 0,42;

1448 mandorleto, cl. 2[^], are 00.60, R.D. € 0,42, R.A. € 0,26.

Per quanto riguarda i fabbricati oggetto di pignoramento, dalle visure storico catastali nn. **T380738/2024** e **T381013/2024** del **04/07/2024** (allegato 1), si

Danilo A. Notarstefano

C.T.U. Ingegnere

Tribunale di Caltanissetta

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

evince che gli stessi risultano così censiti al catasto fabbricati del comune di Riesi:

- **foglio 32, particella 1934 subalterno 2**, categoria C/6, classe 2, consistenza 136 m², rendita Euro 414,41, indirizzo via Parma n. 22 piano T, superficie totale 155 m², intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) proprietario in comunione legale dei beni per 1/1;

- **foglio 32, particella 1934 subalterno 3**, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita Euro 339,83, indirizzo via Parma n. 22 piano 1, superficie totale 165 m², escluse aree scoperte 154 m², intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) proprietario in comunione legale dei beni per 1/1.

Per quanto riguarda i terreni oggetto di pignoramento, dalle visure storico catastali nn. **T382424/2024, T382668/2024 e T382956/2024** del **04/07/2024** (allegato 1), si evince che gli stessi risultano così censiti al catasto terreni del

comune di Riesi:

- **foglio 32, particella 1400**, qualità Mandorleto, classe 2, superficie 99 m², reddito dominicale Euro 0,69, reddito agrario Euro 0,43, intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) proprietario in comunione legale dei beni per 1000/1000;

- **foglio 32, particella 1447**, qualità Mandorleto, classe 2, superficie 96 m², reddito dominicale Euro 0,67, reddito agrario Euro 0,42, intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) proprietario in comunione legale dei beni per 1000/1000;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

6



INGEGNERIA
Associati

viale della Regione 6 Caltanissetta -Tel 0934552113

daniloantonio.notarstefano@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- foglio 32, particella 1448, qualità Mandorleto, classe 2, superficie 60 m², reddito dominicale Euro 0,42, reddito agrario Euro 0,26, intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) proprietario in comunione legale dei beni per 1000/1000.

Pertanto, da quanto sopra esposto, **gli immobili oggetto di pignoramento risultano catastalmente ben individuati ed i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile risultano conformi a quanto indicato nelle visure catastali.**

II. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI, FORNENDO, A CORREDO, ADEGUATA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRICA, SPECIFICANDO SE VI SIA CONFORMITÀ CATASTALE TRA SITUAZIONE FATTUALE E SITUAZIONE DOCUMENTALE, QUANTIFICANDO I COSTI PER POTERE RICONDURRE LA SITUAZIONE FATTUALE A QUELLA FORMALE.

Il fabbricato di cui trattasi risulta ubicato nella periferia sud-ovest del centro abitato di Riesi, su un'area privata delimitata dalla confluenza della via Parma e del corso Sicilia, sulle quali prospicie (foto 1 e 2 - allegato 3). Lo stesso, catastalmente identificato al foglio di mappa 32 part. 1934 subalterni 2 e 3 (documentazione catastale - allegato 1), oltre al bene comune non censibile di cui al sub 1, è costituito da due livelli fuori terra, dei quali il primo destinato progettualmente a garage ed il secondo ad abitazione, oltre ad un volume sottotetto (foto da 3 a 7 - allegato 3). La sua struttura portante è di tipo intelaiato in c.c.a. con tamponature esterne in laterizio forato, la copertura è a falde, con sovrastante manto di tegole, e l'intonaco esterno

risulta assente in quasi tutti i paramenti murari fatta eccezione per alcune porzioni nelle quali si rileva la presenza del traversato in malta cementizia privo però di finitura.

L'accesso al fabbricato avviene attraverso una corte interamente recintata e dotata di due distinti accessi dalla via Parma e dal corso Sicilia (foto 4 e 5 - allegato 3) che, unitamente al vano scala (foto 10 - allegato 3), costituisce bene comune non censibile alle stesse (sub 1).

Le condizioni manutentive generali del fabbricato si presentano buone, benchè bisognevoli di rilevanti interventi di finitura, consistenti essenzialmente nell'intonaco esterno e nel completamento del vano scala.

Prima di procedere alla descrizione degli immobili oggetto di pignoramento, propedeutica alla stima, risulta opportuno, ai fini di una loro migliore individuazione, suddividere gli stessi in quattro distinti blocchi, fermo restando che, ad avviso dello scrivente, la futura vendita degli immobili dovrà effettuarsi in un unico lotto, trattandosi, comunque, di un fabbricato unifamiliare con relative pertinenze.

BLOCCO 1 Appartamento (foglio 32 part. 1934 sub 3).

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale, catastalmente censita al foglio di mappa 32 del comune di Riesi part. 1934 sub 3, accessibile dal pianerottolo al piano primo del vano scala (foto 10 - allegato 3) che immette direttamente in un ampio soggiorno (foto 11 e 12 - allegato 3) dal quale si accede, attraverso un piccolo disimpegno, alla cucina (foto 13 e 14 - allegato 3), ad un primo WC (foto 15 - allegato 3) e ad un corridoio (foto 16 - allegato 3) che disimpegna tre camere da letto ed un secondo WC

(foto da 17 a 21 - allegato 3). L'appartamento è altresì dotato di due ampi balconi dei quali uno prospiciente su corte interna e su via Parma (foto 22 e 23 - allegato 3) e l'altro su corso Sicilia (foto 24 - allegato 3). Si rileva la presenza di una piccola tettoia lignea in corrispondenza della porzione di balcone antistante la cucina (foto 22 - allegato 3) per una superficie di circa mq 13,68.

Il tutto per una superficie residenziale utile di mq 132,94 e lorda di mq 154,24, escluso il vano scala di mq 11,31, oltre a mq 55,99 di balconi (Elaborato di rilievo – allegato 4).

Le finiture interne sono di buon livello e caratterizzate da pavimentazioni in gres porcellanato, ad eccezione dei servizi igienici che presentano pavimentazioni e rivestimenti parietali in ceramica, e da intonaci rifiniti in parte a gesso ed idropittura ed in parte a stucco. Gli infissi esterni, realizzati in alluminio preverniciato, sono dotati di vetrocamera e di oscurante di tipo a persiana, mentre quelli interni sono realizzati in legno massello. L'impianto elettrico, dotato di apposito quadro con interruttore differenziale (foto 25 - allegato 3), appare completo, l'impianto termico è costituito da elementi radianti in alluminio con caldaia a gas (foto 26 - allegato 3) e l'impianto idrico, anch'esso completo e funzionante, è dotato di riserva idrica posta nel garage al piano terra.

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

Superficie lorda	Destinazione	Coeff. Dest.ne	Sup. Commerciale
mq 154,24	residenziale	1,00	mq 154,24
mq 55,99	balcone	0,25	mq 14,00
			mq 168,24

Danilo A. Notarstefano

C.T.U. Ingegnere

Tribunale di Caltanissetta



Rispetto alla planimetria catastale acquisita (allegato 1), si è riscontrata una sostanziale conformità di quanto ivi rappresentato con la situazione di fatto riportata nell'elaborato grafico di rilievo (allegato 4), fatta eccezione per alcune lievissime imprecisioni grafiche e per la presenza della piccola tettoia lignea su una porzione del balcone prospiciente sulla corte interna.

Le suddette difformità potranno essere regolarizzate attraverso la presentazione di una pratica DOCFA, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio, i cui oneri saranno quantificati al successivo paragrafo IX unitariamente a quelli afferenti la regolarizzazione urbanistico-edilizia.

BLOCCO 2 Garage (*foglio 32 part. 1934 sub 2*).

L'ingresso al piano terra, catastalmente censita al foglio di mappa 32 del comune di Riesi part. 1934 sub 2, progettualmente adibito a garage, avviene, oltre che dal vano scala, attraverso due ampie aperture regolate da saracinesche metalliche che danno accesso ad un primo garage di forma rettangolare (foto 27 e 28 - allegato 3) con annesso vano di sgombero attualmente adibito ad ufficio privato (foto 29 e 30 - allegato 3), e ad un secondo garage avente forma più articolata (foto 31 e 32 - allegato 3) dal quale si accede ad un secondo locale di sgombero, attualmente utilizzato come vano riposo (foto 33 - allegato 3), e ad un wc (foto 34 - allegato 3). Dallo stesso, inoltre si accede direttamente alla corte prospiciente su corso Sicilia.

Il tutto per una superficie a deposito utile di mq 133,49 e lorda di mq 154,24 escluso il vano scala di mq 11,31 (Elaborato di rilievo – allegato 4).



Danilo A. Notarstefano

C.T.U. Ingegnere

Tribunale di Caltanissetta

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si rilevano finiture differenti per le due porzioni di garage riscontrate. Infatti, il primo si presenta al rustico, essendo privo di pavimentazione e intonaco, mentre il secondo, unitamente ai locali di sgombero, risulta parzialmente rifinito in quanto destinato a taverna con annessi vani di servizio. In particolare, è presente un WC dotato di tutti i sanitari e di pertinente impianto idrico, nonché l'impianto elettrico e di illuminazione.

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

Superficie lorda	Destinazione	Coeff. Dest.ne	Sup. Commerciale
mq 154,24	garage	1,00	<u>mq 154,24</u>
			mq 154,24

Rispetto alla planimetria catastale acquisita (allegato 1) si riscontra la non conformità dei luoghi dovuta ad una diversa configurazione e destinazione degli spazi interni e ad una diversa disposizione e dimensione delle aperture esterne, per come riportate nell'elaborato grafico di rilievo (allegato 4).

Le suddette difformità, fatta eccezione per le diverse destinazioni riscontrate di cui si dirà in appresso, potranno essere regolarizzate attraverso la presentazione di una pratica DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio, i cui oneri saranno quantificati al successivo paragrafo IX unitamente a quelli afferenti la regolarizzazione urbanistico-edilizia, nell'ambito del quale si dirà in ordine alle destinazioni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BLOCCO 3 Sottotetto (*non censito catastalmente*).

Trattasi di uno spazio sottotetto raggiungibile attraverso il vano scala, completamente al rustico, ricavato a seguito della composizione delle falde di copertura, le quali sono state realizzate con una tipologia costruttiva non ordinaria, caratterizzata da una serie tralicci metallici aventi funzione di orditura che sorreggono direttamente il manto di tegole, venendo pertanto a mancare un vero e proprio solaio (foto da 34 a 37 - allegato 3).

Dal punto di vista catastale, il suddetto volume non risulta censito e pertanto, data la sua particolare tipologia costruttiva, la relativa superficie è da considerarsi come una semplice pertinenza delle altre due unità immobiliari (garage e appartamento), motivo per il quale se ne terrà conto nell'individuazione dei rispettivi valori unitari di mercato.

BLOCCO 4 Terreni (*foglio 32 partt. 1400, 1447 e 1448*).

Trattasi di tre spezzoni di terreno adiacenti al fabbricato oggetto di pignoramento, oggi occupate da viabilità pubblica; in particolare le particelle 1400 e 1447 costituiscono parte della sede stradale di via Parma, mentre la particella 1448 ricade sull'odierno corso Sicilia (foto da 3 a 5 - allegato 3).

Pertanto **le suddette particelle risultano di fatto occupate da un'opera di pubblica utilità, realizzata dall'amministrazione comunale, conseguendone la non considerabilità delle stesse ai fini della procedura esecutiva di cui trattasi, benché ricompresi nell'atto di pignoramento.**

III. VERIFICHE SULLO STATO ATTUALE DI POSSESSO DEI BENI.

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento, risultano in possesso del debitore che ne ha consentito l'accesso per l'esecuzione dei necessari rilievi. Allo stato attuale gli stessi costituiscono abitazione principale del debitore e del proprio nucleo familiare (Verbale di sopralluogo – allegato 2).

IV. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA DEI BENI E DI NATURA STORICO-ARTISTICA.

Dall'esame della certificazione notarile agli atti della procedura, emerge che le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento si riferiscono alle ipoteche giudiziali in favore di Cattolica Assicurazioni Soc. Coop. e di MA.RI.MA. s.n.c. di XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX, derivante da decreto ingiuntivo, oltre al pignoramento di che trattasi, che non rimarranno a carico dell'acquirente.

Con riferimento, invece, ad eventuali vincoli incidenti sulla natura edificatoria o riguardanti una eventuale natura storico-artistica, si segnala che gli immobili oggetto di pignoramento non sono interessati da alcun vincolo del genere.

**V. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI DEBITI
CONDOMINIALI PREGRESSI, DI SPESE FISSE DI GESTIONE O DI
MANUTENZIONE, DI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE
CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.**

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento non risultano interessati da gestioni condominiali.

**VI. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI VINCOLI CONDOMINIALI
CANCELLABILI E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.**

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento non risultano interessati da gestioni condominiali.

**VII. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI
BENI PIGNORATI NONCHÉ DELL'ESISTENZA DI
DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ.**

Di seguito si riporta, per le due unità immobiliari oggetto di pignorato, l'esito degli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riesi in ordine alla loro regolarità urbanistica ed edilizia.

Nello specifico, le unità immobiliari di che trattasi costituiscono un unico fabbricato realizzato in forza della Concessione per la Esecuzione di Opere n. 73/1997 (allegato 5) rilasciata il 17.06.1998 ai richiedenti sig.ri XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, odierno esecutato, e XXXXXXXX XXXXXXXX, coniuge in regime di comunione legale.

Danilo A. Notarstefano

C.T.U. Ingegnere

Tribunale di Caltanissetta



Dal confronto tra gli elaborati acquisiti (allegato 5) e quanto rilevato nel corso del sopralluogo (allegato 4), si deduce che il fabbricato risulta conforme dal punto di vista plano-volumetrico, ad eccezione di alcuni profili di non conformità in relazione alla distribuzione degli spazi interni, alla configurazione delle aperture esterne, alla destinazione d'uso di alcuni suoi ambienti ed alla presenza di una tettoia lignea, di cui si dirà al successivo paragrafo IX.

Si rileva infine che agli atti dell'Ufficio Tecnico del comune di Riesi non risulta documentazione riguardante l'abitabilità/agibilità degli immobili di cui trattasi.

Atteso che nel fascicolo edilizio esaminato non è stata riscontrata alcuna documentazione riguardante gli adempimenti tecnico-amministrativi afferenti la struttura del fabbricato di che trattasi, a seguito di accesso presso l'Ufficio del Genio Civile di Caltanissetta, è stato acquisito il Collaudo Statico ex art. 7 Legge 1086/71 delle opere depositato in data 01.10.1999 prot. n. 14503 (allegato 7).

VIII. ACQUISIZIONE, OVE NON IN ATTI, DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI SINGOLI IMMOBILI (TERRENI) E QUELLO DI ATTESTAZIONE ENERGETICA SOLO IN PROSSIMITÀ DELL'AGGIUDICAZIONE (PER I FABBRICATI).

Per quanto attiene gli accertamenti in ordine alla destinazione urbanistica delle particelle di terreno oggetto di pignoramento, è stata acquisita la



Danilo A. Notarstefano

C.T.U. Ingegnere

Tribunale di Caltanissetta



pertinente certificazione (allegato 6), dalla quale emerge quanto di seguito riportato.

Secondo le previsioni del vigente P.R.G., approvato con Decreto Dirigenziale n. 993 del 30.07.2023, le particelle di terreno catastalmente censite con i mappali 1400, 1447 e 1448 del foglio di mappa 32 ricadono in “Sede stradale”, mentre la particella 1439, costituente area di sedime e corte del fabbricato oggetto di pignoramento, ricade in zona C2, ambito n. 3, comparto edilizio n. 15, definita “Zona di espansione per l’edilizia privata” con densità edilizia di 2,5 mc/mq.

Per quanto attiene, invece, alle attestazioni energetiche dei fabbricati oggetto di pignoramento, si precisa l’unico immobile per il quale è necessaria la redazione dell’A.P.E., ai fini di un futuro trasferimento, è l’unità abitativa al piano primo di cui alla part. 1934 sub 3. Per il suddetto immobile si procederà pertanto, a seguito di richiesta del professionista delegato alla vendita, alla redazione e produzione del relativo Attestato di Prestazione Energetica.

IX. NEL CASO DI IMMOBILI IN TUTTO O IN PARTE ABUSIVI, MA SANABILI, SPECIFICARE MODALITÀ, TEMPI E COSTI DELLA SANATORIA NONCHÉ EVENTUALI ISTANZE DI SANATORIA GIÀ IN CORSO E LO STATO DELLE STESSE NONCHÉ GLI ADEMPIMENTI ED I COSTI NECESSARI PER IL LORO COMPLETAMENTO, OVE POSSIBILE.

Dagli accertamenti compiuti presso l’ufficio tecnico di competenza, non sono emerse pratiche di sanatoria in corso riguardanti gli immobili oggetto di



Danilo A. Notarstefano

C.T.U. Ingegnere

Tribunale di Caltanissetta

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

pignoramento, mentre, come già descritto nel paragrafo VII, sono state riscontrate alcune difformità rispetto al titolo abilitativo acquisito (allegato 5), per la cui sanabilità di seguito si relaziona.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare residenziale al piano primo (part. 1934 sub 3), emerge una difformità nella distribuzione interna, dovuta all'eliminazione di un primo tramezzo che ha determinato l'eliminazione dell'originario ripostiglio presente in fondo al corridoio, a vantaggio di una delle camere da letto, e di un secondo tramezzo che ha comportato l'accorpamento dell'originario cucinino con la cucina vera e propria. Inoltre si rileva l'apertura di una piccola finestra nel vano ripostiglio, non prevista in progetto, e la presenza di una tettoia lignea nel balcone prospiciente sulla corte condominiale, il tutto come rappresentato nell'allegato elaborato grafico di rilievo (allegato 4).

Per quanto riguarda invece il garage a piano terra (part. 1934 sub 2), si riscontra la non conformità dovuta ad una diversa configurazione e destinazione degli spazi interni e ad una diversa disposizione e dimensione delle aperture esterne, il tutto come rappresentato nell'allegato elaborato grafico di rilievo (allegato 4).

Tutte le suddette difformità, ad eccezione della diversa destinazione dei vani al piano terra, potranno essere regolarizzate attraverso la presentazione al S.U.E. del Comune di Riesi, di una SCIA in sanatoria, ex art. 36 del D.P.R. 380/2001, recepito in Sicilia con la L.R. 16/2016, previo pagamento della sanzione di € 516,00, ex art. 37 dello stesso D.P.R., Dovrà contestualmente procedersi, così come anticipato al paragrafo II, alla regolarizzazione delle planimetrie catastali con procedura DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Danilo A. Notarstefano

C.T.U. Ingegnere

Tribunale di Caltanissetta



Ufficio Provinciale del Territorio, previo pagamento dei pertinenti tributi speciali catastali pari ad € 100,00. Ai suddetti oneri devono aggiungersi le competenze tecniche quantificabili in € 2.500,00, per una spesa complessiva stimata di € 3.116,00.

Per quanto riguarda la diversa destinazione dei vani al piano terra, per gli stessi deve essere ripristinata l'originaria destinazione a garage attraverso lo sgombero degli arredi che ne determinano l'attuale utilizzazione.



X. STIMA AI VALORI DI MERCATO CORRENTI DEI BENI PIGNORATI NEL LUOGO IN CUI ESSI SI TROVANO, SERVENDOSI DI VALUTAZIONI COMPARATIVE DI MERCATO E TENENDO CONTO DELLO STATO DI CONSERVAZIONE E DI OGNI ALTRA CIRCOSTANZA RITENUTA UTILE.

Nella considerazione che le particelle di terreno 1400, 1447 e 1448 risultano, per come evidenziato al paragrafo II, occupate da strada pubblica, la stima sarà riferita ai soli fabbricati oggetto di pignoramento, di cui alle particelle 1934 sub 2 e sub 3 del foglio di mappa 32.

Per la suddetta stima si è scelto l'aspetto economico del valore di mercato e l'applicazione del metodo sintetico comparativo, sussistendo un mercato degli immobili oggetto di stima. Per i valori unitari di riferimento si è consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) e si sono altresì svolte indagini presso agenzie immobiliari ed operatori del settore.



Dalla banca dati dell'O.M.I., si sono rilevati i valori di seguito riportati, assimilabili, per caratteristiche ubicative e tipologiche, agli immobile in esame, riferiti al 2° semestre 2023 (allegato 8):

- codice di zona C1, microzona catastale n° 1, zona semicentrale/viale Don Bosco/Corso Italia/Vie I Maggio-Emilia, per la destinazione residenziale, abitazioni civili, stato conservativo normale, i valori oscillano tra €/mq 520 ed €/mq 780;
- codice di zona C1, microzona catastale n° 1, zona semicentrale/viale Don Bosco/Corso Italia/Vie I Maggio-Emilia, per la destinazione box, stato conservativo normale, i valori oscillano tra €/mq 260 ed €/mq 350;

Per l'unità immobiliare residenziale, tenuto conto delle sue caratteristiche intrinseche, nonché delle condizioni manutentive e delle mancanti opere di finitura della scala e dei prospetti, si ritiene di potere attribuire un valore unitario pari ad **€/mq 800,00**, mentre per l'unità immobiliare destinata a garage si ritiene di potere attribuire un valore unitario pari ad **€/mq 400,00**.

Pertanto, note le consistenze delle singole unità immobiliari ed i valori unitari come sopra individuati, si è calcolato il loro più probabile valore di mercato, come di seguito dettagliato.

- **Appartamento - part. 1934 sub 3 del foglio di mappa 32**

Superficie lorda commerciale	mq 168,24
Valore unitario	€/mq 800,00

Valore commerciale = mq 168,24 × €/mq 800,00 = **€ 134.592,00**

• **Garage - part. 1934 sub 2 del foglio di mappa 32**

Superficie lorda commerciale mq 154,24

Valore unitario €/mq 400,00

Valore commerciale = mq 154,24 × €/mq 400,00 = **€ 61.696,00**

Ai suddetti valore bisogna sottrarre gli oneri di regolarizzazione delle difformità riscontrate, stimati al paragrafo IX in complessivi **€ 3.116,00**.

Pertanto il valore complessivo degli immobili oggetto di pignoramento, da vendere in unico lotto , è pari a:

€ 134.592,00 + € 61.696,00 - € 3.116,00 = € 193.172,00

XI. QUANTIFICARE, NELL'IPOTESI DI VENDITA DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIA DI IMMOBILI COSTRUITI CON EDILIZIA AGEVOLATA EX LEGGE N. 865/71, L'AMMONTARE DELLA SOMMA NECESSARIA PER LO SVINCOLO DELLA STESSA NONCHÉ L'AMMONTARE DELLA SOMMA NECESSARIA A CONVERTIRE, SUCCESSIVAMENTE, LA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA IN PROPRIETÀ PIENA ED ESCLUSIVA.

Nessuno degli immobili oggetto di pignoramento rientra nella fattispecie in esame.

**XII. SUSSISTENZA DI EVENTUALI CRITICITA' CHE OSTINO ALLA
VENDITA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.**

Per quanto accertato, non si riscontrano criticità che ostino la vendita degli immobili pignorati, **fatta eccezione per i terreni di cui alle partt. 1400, 1447 e 1448 del foglio di mappa 32, le quali risultano occupate da viabilità pubblica.**

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Documentazione catastale degli immobili oggetto di pignoramento

Allegato 2: Verbale di sopralluogo

Allegato 3: Documentazione fotografica degli immobili oggetto di pignoramento

Allegato 4: Elaborati di rilievo degli immobili oggetto di pignoramento

Allegato 5: Verbale di accesso e acquisizione documentale presso il comune di Riesi

Allegato 6: Certificato di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento

Allegato 7: Collaudo Statico delle strutture del fabbricato oggetto di pignoramento

Allegato 8: Riferimenti estimativi

Danilo A. Notarstefano
C.T.U. Ingegnere
Tribunale di Caltanissetta



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



Caltanissetta, 05 luglio 2024

L'Esperto Stimatore

Ing. Danilo A. Notarstefano

