

Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. N. 77/2015 R.G. ES.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Nadia Marina La Rana, con provvedimento della S.V. del 09.03.2016, io sottoscritto Arch. Andrea C. Milazzo venivo nominato Esperto del Giudice nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 77/2015 R.G. Es., promossa da Claas Financial Service nei confronti di xxxxxxxxxxxxxx.

In data del 30.03.2016 assumevo l'incarico sottoscrivendo il "Verbale di conferimento incarico di stima" nel contesto del quale sono contenuti i quesiti posti dalla S.V..

Acquisivo quindi dal fascicolo telematico copia dell'atto di pignoramento e della certificazione notarile ex art. 567 c.p.c..

Effettuati gli studi della documentazione acquisita, in data 05.04.2016 e successive, accedevo telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale del Territorio di Caltanissetta per acquisire la documentazione utile allo svolgimento del mandato (Visure e planimetrie catastali - Allegato n° 3 e Risultanze della ispezione ipotecaria - Allegato n° 4).

Successivamente, nei giorni 06.04.2016 e 07.04.2016, accedevo presso gli Uffici della Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta, ove, all'esito

ASTE
GIUDIZIARIE.it



degli accertamenti, redigevo, con il Funzionario Responsabile, il Verbale Istruttorio (Allegato n° 7).

In data 05.04.2016 e 09.04.2016 accompagnato dal Sig. xxxxxxxxxxxxxx, padre del debitore, effettuavo sopralluogo presso i beni oggetto di procedura (Verbale – Allegato n° 1).

Nel corso del sopralluogo, eseguito con l'apporto collaborativo del debitore, effettuavo i necessari rilievi grafici e fotografici (Documentazione fotografica - Allegato n° 2) evidenziando le sommarie difformità riscontrate rispetto alla documentazione catastale (Planimetrie catastali con indicazioni difformità riscontrate - Allegato 6).

Sulla scorta dei rilievi effettuati redigevo quindi l'Attestato di Prestazione Energetica (Allegato 8).

Acquisivo, infine, gli estratti dell'atto di matrimonio con annotazioni del debitore (Allegato 5).

Sulla scorta degli atti esaminati, degli accertamenti condotti e degli studi effettuati, provvedevo pertanto a soddisfare i quesiti secondo l'ordine riportato nel provvedimento di nomina, provvedendo infine a trasmettere la presente relazione di stima al creditore ed al debitore (Ricevute di trasmissione - Allegato 9).

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;*

Il creditore procedente ha prodotto, in sostituzione della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., la Relazione Notarile ex art. 567 c.p.c., prevista dallo stesso comma, a firma del Notaio Giuseppe Reina in Catania.

Il certificante individua gli immobili oggetto del pignoramento, promosso da Claas Financial Service, con sede in Francia, Codice Fiscale 05768580960, notificato in data 11.12.2015, trascritto in data 30.12.2015 ai nn. 13201/9956, presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta contro xxxxxxxxxxxxxx, nato a il - [REDACTED] Codice Fiscale , come di seguito indicati.

- 1) Fabbricato sito in Caltanissetta (CL), censito al Catasto Fabbricati del suddetto comune al foglio 99, p.lla 18 sub 3, cat A/3;
- 2) Fabbricato sito in Caltanissetta (CL), censito al Catasto Fabbricati del suddetto comune al foglio 99, p.lla 18 sub 32 cat C/2;

Il Notaio, alla data del 14.2.2016, ne certifica la proprietà in testa a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a il C.F. per l'intero ed in regime di comunione legale dei beni.

Per quanto attiene la storia del dominio, gli immobili oggetto di pignoramento sarebbero prevenuti all'esecutato, per l'intero ed in regime di

comunione legale dei beni, in virtù dell'atto di compravendita rogato dal
Notaio Gabriella Maria Dell'Aira in Caltanissetta del 8.6.2010, repertorio n°
1617/1062, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in
data 16.6.2010 ai nn. 8532/6064, da potere di _____, nato a _____
in data _____, Codice Fiscale _____

Al Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, come infra generalizzato, gli immobili di che
trattasi sono pervenuti, per la quota di 1/8 del diritto di piena proprietà, per
atto di successione in morte del padre, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a _____
in data xxxxxxxx, Codice Fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ed ivi
deceduto in data _____, giusta denuncia di successione n° 1069,
volume 273, trascritta presso la conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in
data 29.11.1988 ai nn. 14155/11979; l'intero per atto di divisione ereditaria
rogato in Notar Giuseppe Pilato in data 17.2.1989, rep. n° 37240, trascritto
presso la conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 7.3.1989 ai nn.
2935/2547, da potere dei di lui fratelli e sorelle, proprietari della quota di 1/8
cadauno giusta successione in morte del padre xxxxxxxxxxxxxxxx, sopra citata:

- Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a _____ il xxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx;
- Sig. xxxxxxxxxxxx, nato a _____ il xxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx;
- Sig. xxxxxxxxxxxx, nato a _____ il xxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx;
- Sig.ra xxxxxxxxxxxx, nata a _____ il _____, C.F. xxxxxxxxxxxx;

- Sig. xxxxxxxxxxxx, nato a . . . il xxxxxxxxxxxx, C.F.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

- Sig. . . . nato a . . . il xxxxxxxxxxxx, C.F.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

- Sig. xxxxxxxxxxxx, nato a . . . il . . . C.F.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

Per quanto attiene la ricostruzione catastale, la certificazione così descrive i beni oggetto di procedimento esecutivo:

Il fabbricato individuato al punto 1 è censito al catasto fabbricati del comune di Caltanissetta al foglio 99, particella 18 sub 3 cat. A3 di classe 1[^], vani catastali 6,5, esteso mq 169, rendita € 281,99 (Abitazione di tipo economico) sito in Caltanissetta (CL) contrada Junco Testasecca (Stretto Giordano) snc piano terra PT, in ditta a xxxxxxxxxxxx, come infra generalizzato, per l'intero in regime di comunione legale.

Il fabbricato individuato al punto 2 è censito al catasto fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio 99, particella 18 sub 2 cat. C2 di classe 1[^], di consistenza di mq 54 (superficie catastale mq 90), rendita € 139,44 sito in Caltanissetta (CL) contrada Junco Testasecca (Stretto Giordano) snc, piano seminterrato S1, in ditta a xxxxxxxxxxxx, come infra generalizzato, per l'intero in regime di comunione legale.

Per quanto attiene le formalità pregiudizievoli rilevate alla data del 16.2.2016, data della certificazione, le stesse vengono indicate esclusivamente nel pignoramento trascritto in data 30.12.2015 ai nn.

13201/9956, presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta, in favore

della CLAAS FINANCIAL SERVICE con sede in Francia, contro
come infra generalizzato.

La documentazione prodotta dal creditore risulta formalmente completa.



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;

L'atto di pignoramento è stato notificato alla sorella dell'esecutato, xxxxxxxxxxxxxx, in data 11.12.2015.

Nel predetto titolo venivano pignorate a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, titolare dell'omonima ditta individuale, la quota di piena proprietà, pari ad 1/1, degli immobili siti in Caltanissetta (CL) Contrada Stretto Giordano, nonché i frutti e pertinenze.



Gli immobili vengono individuati, quanto all'abitazione al piano rialzato come Abitazione di tipo economico in Contrada Junco Testasecca SNC (Compravendita del 16.6.2010, repertorio n° 6064 Rg 8532 Notaio Dell'Aira Maria Gabriella atto dell'08.06.2010, repertorio 1617/1062), quanto al vano seminterrato come Sotterraneo I in Contrada Junco Testasecca SNC (Compravendita del 16.6.2010, repertorio n° 6064 Rg 8532 Notaio Dell'Aira Maria Gabriella atto dell'08.06.2010, repertorio 1617/1062). I relativi riferimenti catastali sono, quanto all'abitazione al piano rialzato, foglio 99, particella 18 sub 3, categoria A/3, classe prima, consistenza 6,50 vani, rendita € 281,99, quanto al vano seminterrato foglio 99, particella 18 sub 2, categoria C/2, classe prima, consistenza mq 54, rendita € 138,44.



Dalla visura storico catastale n° T 150912 del 05.04.2016 (Documentazione catastale - Allegato 3), relativa all'immobile 1, abitazione, lo stesso risulta censito al foglio 99, particella 18 sub 3, zona censuaria 2, categoria A/3, classe prima, consistenza 6,5 vani catastali e mq 169, che si caratterizza escludendo le aree scoperte in mq 167. La rendita risulta di € 281,99, con indirizzo toponomastico Contrada Juncio Testasecca SNC piano terra.

Dalle risultanze della predetta visura, rispetto allo stato censuario attuale, l'immobile è stato interessato, in data 14.3.2014 a variazione toponomastica n° 4437.1/2014 in atti dal 14/03/2014 (protocollo n. CL0017710), a variazione nel classamento in data 7.12.2010 n° 13233.1/2010, in atti dal 07/12/2010 (protocollo n. CL0171675), ed a denuncia per unità afferenti edificate su aree di corte in data 03/06/2010 n. 1853.1/2010 in atti dal 03/06/2010 (protocollo n. CL0079033), per iscrizione dell'immobile, precedentemente censito esclusivamente al catasto terreni, al nuovo catasto edilizio urbano.

Per quanto attiene l'intestazione, il bene risulta intestato a xxxxxxxxxxxx nato . il xxxxxxxxxxxx, Codice Fiscale xxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni. Detta intestazione deriva dall' Atto pubblico di compravendita del 08/06/2010 rogato dal Notaio Dell'Aira Maria, di cui alla nota presentata con Modello Unico n. 6064.1/2010 in atti dal 22/06/2010 Repertorio n. 1617, registrato a Caltanissetta.

Antecedentemente al predetto titolo il bene risultava intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a il Codice

Fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1000/1000 fino al 08/06/2010.

Dalla visura storico catastale n° T 148837 del 05.04.2016 (Documentazione catastale - Allegato 3), relativa all'immobile 2, vano seminterrato, lo stesso risulta censito al foglio 99, particella 18 sub 2, zona censuaria 2, categoria C/2, classe prima, consistenza mq 54 e superficie catastale di mq 90. La rendita risulta di € 139,44, con indirizzo toponomastico Contrada Juncio Testasecca SNC piano terra.

Dalle risultanze della predetta visura, rispetto allo stato censuario attuale, l'immobile è stato interessato, in data 14.3.2014 a variazione toponomastica n° 4436.1/2014 in atti dal 14/03/2014 (protocollo n. CL0017709), a variazione nel classamento in data 7.12.2010 n° 13233.1/2010, in atti dal 07/12/2010 (protocollo n. CL0171675), ed a denuncia per unità afferenti edificate su aree di corte in data 03/06/2010 n. 1853.1/2010 in atti dal 03/06/2010 (protocollo n. CL0079033), per iscrizione dell'immobile, precedentemente censito esclusivamente al catasto terreni, al nuovo catasto edilizio urbano.

Per quanto attiene l'intestazione, il bene risulta intestato a xxxxxxxxxxxxxxx nato a _____ il _____ Codice Fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni. Detta intestazione deriva dall' Atto pubblico di compravendita del 08/06/2010 rogato dal Notaio Dell'Aira Maria, di cui alla nota presentata con Modello Unico n. 6064.1/2010 in atti dal 22/06/2010 Repertorio n.: 1617, registrato a Caltanissetta.

Antecedentemente al predetto titolo il bene risultava intestato a xxxxxxxxxxxxxxx nato a _____ odice Fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1000/1000 fino al 08/06/2010.

Al termine degli accertamenti relativi può attestarsi la congruenza dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, eccezion fatta per la circostanza, risultante anche dalla consultazione dei pertinenti titoli presso gli Ufficiali roganti, che i beni di che trattasi pur risultando intestati all'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxx, rispetto all'indicazione riportata nell'atto di pignoramento, nel contesto del quale il medesimo li possiederebbe in piena proprietà, risultano invece acquisiti in regime di comunione dei beni.

In particolare, dagli estratti dell'atto di matrimonio (Estratti degli atti di matrimonio - Allegato 5) rilasciati sia dal Comune di Caltanissetta, sia dal Comune di Petrella Salto (RI), risulta che xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a

il xxxxxxxxxxxxxxxx contraeva il 2.10.1988 alle ore 11:30 matrimonio con la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx il

Detto atto non veniva interessato da annotazioni, avendo pertanto i coniugi optato per il regime della comunione dei beni.

Nei predetti estratti dell'atto di matrimonio risulta altresì che con accordo concluso innanzi all'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Petrella Salto in data 28.11.2015 (antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento) di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile, al n. 4, parte 2 serie C e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri al n° 1 parte 2 serie C, anno 2016, i coniugi xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx, di cui al matrimonio contro scritto si sono separati.

Ne consegue che alla data di stipula del titolo di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx acquistava in regime di comunione dei beni, mentre alla data attuale i coniugi risultano separati.

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;

Come sopra cennato, l'atto di pignoramento è stato notificato alla sorella dell'esecutato, xxxxxxxxxxxxxxxx, in data 11.12.2015. Lo stesso risulta trascritto in data 30.12.2015, con formalità di cui al repertorio 1375, n° di registro particolare 9956. Le ricerche afferenti il ventennio, riguardano pertanto, a ritroso, il periodo tra il 30.12.2015 ed il 30.12.1995, ed il primo titolo antecedente.

Si sono effettuate le ispezioni ipotecarie n° T 53743 del 11.05.2016 relativa all'immobile 1 (abitazione), di cui alla particella 18 subalterno 3, e n° T 47364 dell'11.5.2016 relativa all'immobile 2 (vano seminterrato), di cui alla particella 18 subalterno 2 del foglio 99 (Allegato 4 - Risultanze dell'ispezione ipotecaria), dalle quali si è riscontrata, nel periodo ascritto, un'unica formalità antecedente alla data del pignoramento, relativa all'acquisto, da parte del debitore, dei beni oggetto di procedimento.

Detta nota riguarda la trascrizione del 16.6.2010, n° di registro particolare 6064, e n° di registro generale 8532, trasmessa dal Pubblico Ufficiale Dell'Aira Maria Gabriella, Repertorio 1617/1062 del 8.6.2010 relativa ad un atto di compravendita.

Presso lo studio dello stesso Notaio si è provveduto a consultare il titolo in argomento, con il quale xxxxxxxxxxxx, nato a _____ il xxxxxxxxxxxx, vedovo, trasferiva a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, come infra generalizzato, coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà di una casa di abitazione sita in Caltanissetta, posta a piano terra e composta da cinque vani ed accessori, in confine con strada vicinale stretto, particella 127 da due lati, particella 18 subalterno 1 e particella 18 subalterno 2 da due lati, censito nel catasto fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio 99, particella 18 sub 3 piano terra, categoria A/3, classe 1^, vani 6,5, R.C. euro 281,99, ed ancora un locale ad uso magazzino di pertinenza, posto a piano seminterrato, della consistenza di mq 54, con piccola corte esclusiva, confinante con terrapieno, particella 18 subalterno 1 e particella 127 da due lati. Censito nel catasto fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio 99, particella 18 sub 2, p.S1, cat. C/2, cl.1 di mq 54 R.C. euro 139,44.

Gli immobili di che trattasi sono stati censiti al catasto edilizio urbano con denuncia avente la causale del censimento di unità afferenti edificate su aree di corte, effettuata in data 03/06/2010, n. 1853.1/2010 in atti dal 03/06/2010 (protocollo n.CL0079033). Antecedentemente, per il periodo ventennale considerato, non risultano interessati a variazioni catastali, che invece hanno interessato la divisione in due quote del fabbricato rurale censito con la particella 18 del foglio 99, effettuata con il tipo di frazionamento 118/88,

XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX,
XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXX, C.F.
XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXX il
XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, nato a
XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX,
XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXX, si
assegnavano consensualmente i beni della comunione ereditaria che veniva
così sciolta.

In particolare a XXXXXXXXX, dante causa dell'esecutato, veniva assegnata,
col consenso degli altri conviventi la seguente quota:

- ettari otto, are quarantasei e centiare cinquanta (ha 8.46.50) di terreno in
territorio di Caltanissetta, contrada Iuncio Testasecca, comprensivo di
fabbricato composto da un piano terra (n.d.r. seminterrato) adibito a
magazzino e da un piano rialzato costituito da cinque vani e accessori, con
ogni accessione, pertinenza e dipendenza, tutto incluso e nulla escluso,
distinto in due spezzoni:

- il primo in confine con strada vicinale, XXXXXXXXX, XXXXXXXXX,
XXXXXXXXXX e XXXXXXXXX;
- il secondo (part. 21/b) in confine con XXXXXXXXX, strada vicinale e
XXXXXXXXXX.

Al NCT alle pagine 23304 e 23303, foglio 99, particelle:

16d, ha 2.61.60 senza reddito;

17, FU da accertare, ha 0.01.70, senza reddito;

18, ha 0.02.60 (F.U. da accertare, senza reddito)

18/1, fabbricato rurale, piano terra (n.d.r. seminterrato) e rialzato;

3 h, ha 3.63.50, rd. 14.540, ra. 7270;

16 f, ha 0.67.60 senza reddito;

21/b ha 0.08.10 senza reddito;

5/a, ha 1.41.40, rd. 5656, ra 2.828

Il fabbricato di che trattasi, oltre ché delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, risultava e risulta composto altresì da una ulteriore unità immobiliare sviluppatasi tra il primo piano ed il piano sottotetto, collegati a mezzo di una scala interna, che nel titolo infra citato, indicata con il subalterno 18/2, veniva assegnata a xxxxxxxxxxxx (oggi intestata a xxxxxxxxxxxx, all'esecutato xxxxxxxxxxxx ed a xxxxxxxxxxxx, rispettivamente in proprietà per 4/6 il primo ed 1/6 ciascuno i secondi).

Il trasferimento, come già anticipato, avveniva sulla base catastale del tipo di frazionamento 118/88, redatto sull'estratto del foglio di mappa 46897/88 del 23 settembre 1988, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Caltanissetta.

Nel contesto del predetto tipo di frazionamento, il fabbricato di cui alla particella 18, veniva classato come fabbricato rurale, composto da due quote, della quale la prima, definita quota A, assegnata a xxxxxxxxxxxx, dante causa dell'esecutato, è composta dall'intero piano seminterrato (indicato come piano terra), e del piano rialzato, e la seconda, definita quota B, assegnata a xxxxxxxxxxxx, risultava e risulta composta dal piano 1° e sottotetto.

Dalle risultanze del titolo di trasferimento la corte veniva assegnata esclusivamente al xxxxxxxxxxxx, in quanto asservita e strumentale all'accesso a detto piano seminterrato. I livelli superiori accedono infatti dalla confinante strada pubblica.

Con la successiva denuncia per unità afferenti edificate su aree di corte del 03/06/2010 n. 1853.1/2010 in atti dal 03/06/2010 (protocollo n.CL0079033), con la quale il fabbricato, perduti i requisiti di ruralità, veniva censito al catasto urbano, il piano seminterrato, in origine diviso in quattro vani separati accessibili dalla corte e da una vasca d'acqua, veniva frazionato in due unità immobiliari assegnandovi la prospiciente porzione di corte esclusiva, individuate con le particelle 18 sub 1 e 18 sub 2. Quest'ultima, oggetto del presente procedimento esecutivo, risulta rappresentata con un grande vano e da un limitrofo più piccolo vano, comunicanti tra loro.

L'unità immobiliare al piano rialzato, anch'essa oggetto di esecuzione, veniva censita con la particella 18 sub 3. Con l'identificativo particellare 18 sub 4 veniva censita l'unità immobiliare ubicata al piano primo, collegata con una scala interna al vano sotto tetto, estranea al procedimento che ci occupa.

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);

Sulla scorta della documentazione in atti, raffrontata alle citate ispezioni ipotecarie (Allegato 4), n° T 53743 del 11.05.2016, relativa all'immobile 1 (abitazione), di cui alla particella 18 subalterno 3 del foglio 99 del comune di Caltanissetta, e n° T 47364 del 11.5.2016, relativa all'immobile 2 (vano seminterrato), di cui alla particella 18 subalterno 2 del foglio 99 del comune di Caltanissetta, si sono riscontrate le seguenti formalità pregiudizievoli.

ISCRIZIONE del 17/12/2003, Registro Particolare 1861, Registro Generale 16514. Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T., SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI, Repertorio 1630 del 02/12/2003. IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73.

Detta formalità, riguardante esclusivamente l'immobile 1 destinato ad appartamento, di cui alla odierna particella 18 sub 3, risulta cancellata con successiva annotazione n. 918 del 12/11/2012.

TRASCRIZIONE del 30/12/2015 - Registro Particolare 9956, Registro Generale 13201 effettuata dal Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO, Repertorio 1375 del 11/12/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Detta formalità, riguardante entrambi gli immobili oggetto di esecuzione, censiti con le particella 18 sub 2 e sub 3 del foglio 99, afferisce al pignoramento immobiliare effettuato in favore della CLAAS FINANCIAL SERVICE con sede in Francia, contro xxxxxxxxxx, come infra generalizzato, dal quale discende la presente procedura.

5) acquisisca, ove non depositate, 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;

Al fine della corretta identificazione dei beni, anche con riguardo alla situazione dei confini rispetto alle unità immobiliari limitrofe, si è effettuato accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 3 Documentazione catastale) acquisendo:

- Estratto del foglio di mappa con indicazione del fabbricato, degli immobili e strade confinanti (protocollo T146999/2016 del 05.04.2016 foglio 99, particella 18);
- Elenco fabbricato **particella 18 subalterni da 1, 2, 3 e 4**, codice richiesta C00055252008, Ufficio Provinciale di Caltanissetta, Agenzia del Territorio;
- Visura storico catastale n° T148837 del 05.04.2016 per la **particella 18 sub 2**, magazzino al piano seminterrato interessata al procedimento;
- Planimetria catastale n° T355814 del 05.04.2016 per la **particella 18 sub 2**, piano seminterrato, infra descritta;
- Visura storico catastale n° T150912 del 05.04.2016 per la **particella 18 sub 3**, appartamento al piano rialzato, interessata al procedimento;
- Planimetria catastale n° T355815 del 05.04.2016 per la **particella 18 sub 3**, piano rialzato, infra descritta.

E' stata altresì acquisita la sotto riportata documentazione delle ulteriori unità immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato, al fine di accertare le condizioni di confine.

- Visura storico catastale n° T188700 del 05.04.2016 per la **particella 18 sub 1**, intestata a xxxxxxxxxx, non interessata al procedimento, ubicata al piano seminterrato e confinante allo stesso livello, sia per la parte di

fabbricato, sia per la parte di corte esclusiva con la particella 18 sub 2, magazzino oggetto di esecuzione;

- Planimetria catastale n° T355872 del 05.04.2016 per la **particella 18 sub 1**, piano seminterrato, infra descritta;
- Visura storico catastale n° T189290 del 5.4.2016 per la **particella 18 sub 4**, appartamento al piano primo e vano sottotetto al piano secondo, non interessata al procedimento, confinante al piano superiore con la particella 18 sub 3, intestato a xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx proprietà per 1/6, xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, proprietà per 4/6, xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/6;
- Planimetria catastale n° T355873 del 05.04.2016 per la **particella 18 sub 4**, piano primo e vano sottotetto al piano secondo, infra descritta.

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);

Si sono acquisiti gli estratti dell'atto di matrimonio, rilasciati sia dal Comune di Caltanissetta, Direzioni Affari Demografici, Ufficio dello Stato Civile, in data 09.05.2016, sia dal Comune di Petrella Salto (RI) servizi demografici, in data 10.5.2016, protocollo 2396 (Allegato n° 5).

Dalle predette certificazioni risulta che xxxxxxxxxxx, nato il
xxxxxxxxxx, contraeva il 2.10.1988 alle ore 11:30 matrimonio con la sig.ra
xxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxx il . Detto atto non veniva
interessato da annotazioni, avendo pertanto i coniugi optato per il regime
della comunione dei beni.

Nei predetti estratti dell'atto di matrimonio, risulta altresì che con accordo
concluso innanzi all'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Petrella Salto
in data 28.11.2015 (antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento) di
cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato
civile, al n° 4, parte 2 serie C e confermato con dichiarazioni di cui all'atto
iscritto nei predetti registri al n° 1 parte 2 serie C, anno 2016 i coniugi
xxxxxxxxxx nato a (il xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx nata a
xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx, di cui al matrimonio contro scritto si sono
separati.

**7) 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.);**

Le unità immobiliari oggetto del procedimento sono ubicate in contrada
Juncio Testasecca del territorio del comune di Caltanissetta, accessibili dalla
strada provinciale n° 202, distanti circa sei chilometri dal centro abitato del

comune di Caltanissetta e dal Villaggio S. Barbara (Documentazione fotografica - Allegato 2).

Le stesse fanno parte di un fabbricato, dell'inizio del ventesimo secolo, contestualizzato in contesto di marcate caratteristiche di ruralità, una volta parte integrante del complesso produttivo minerario.

Il corpo di fabbrica presenta caratteristiche di indubbia singolarità, meritevoli di attenzione (foto 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 - Allegato 2). Di forma rettangolare e consistenza a quattro livelli, di cui un seminterrato, un rialzato, un primo ed un piccolo volume "a torretta" ubicato al piano secondo, è connotato da un ricercato indirizzo di simmetria, sia nella forma e ritmo delle aperture, sia nella distribuzione dei volumi. La torretta, insediata nella porzione di fabbricato più a monte, tende infatti a controbilanciare, nella facciata a contatto con la strada in sensibile pendenza, il volume fuori terra che si crea dal livello seminterrato a valle, accentuato dalla struttura muraria che regge il ballatoio di ingresso ai piani rialzato e primo. L'apparecchiatura muraria del fabbricato viene enfatizzata, alternando porzioni di pietrame grossolanamente sbizzato, legato con malta, a ricorsi regolari in pietra da taglio, ubicati in corrispondenza dei cantonali, e parti ulteriori, quali la torretta, realizzate in mattoni di cotto, riscontrabili anche nella parte basamentale. Le riquadrature delle finestre, che nel prospetto a monte risultano fregiate, la struttura lignea a vista negli aggetti della copertura, rivestita da elementi in laterizio, e l'alternanza del linguaggio architettonico delle bucatore, con archi a sesto ribassato nei piani rialzato e primo, rette nel piano seminterrato, ed a sesto acuto, con finestre binate nella torretta, intervallate da un fregio in corrispondenza dell'imposta dell'arco,

permettono di classificare i riferimenti del linguaggio architettonico nell'ambito del repertorio più sobrio dello stile liberty. L'immobile, nella sua interezza, si presenta in discrete condizioni statiche ed in mediocri condizioni di conservazione della copertura e dei paramenti murari, per i quali è consigliabile programmare un intervento di manutenzione straordinaria. Tuttavia risultano perfettamente riconoscibili i caratteri distintivi e tipologici che potrebbero essere oggetto di valorizzazione in una operazione di restauro conservativo.

Per quanto attiene la situazione dei confini, dall'esame dell'estratto del foglio di mappa (Documentazione catastale - Allegato 3) e la sovrapposizione con le mappe aero fotogrammetriche, il fabbricato confina con strada provinciale e con estensioni di terreno di cui alle particella 258 e 259 del foglio 99. In particolare parte del ballatoio di accesso e la recinzione fronte strada ricadono su area pubblica e quindi non sono ricompresi nel pignoramento (foto 1 e 2 - Allegato 2).

Andando ora nello specifico alle singole unità immobiliari, l'appartamento al piano rialzato (Immobile 1) è censito in catasto al foglio 99, particella 18 sub 3, zona censuaria 2, categoria A/3, classe prima, consistenza 6,5 vani catastali e mq 169, che si caratterizza, escludendo le aree scoperte, in mq 167. La rendita risulta di € 281,99, con indirizzo toponomastico Contrada Juncio Testasecca SNC piano terra.

L'immobile confina, al piano inferiore con le unità immobiliari censite con la particella 18 sub 1, intestata a xxxxxxxxxxx, con la particella 18 sub 2 interessata al procedimento, al piano superiore con la particella 18 sub 4, intestata a xxxxxxxxxxx, proprietà per 1/6, xxxxxxxxxxx, proprietà per 4/6, ed

al debitore xxxxxxxxxx, proprietà per 1/6. Confina altresì con strada provinciale 202 al livello terrano.

Lo stesso è composto da una cucina soggiorno di superficie netta di mq 23,10 (foto 8, 9 e 10, 11 - Allegato 2), accessibile da un ingresso posto sul ballatoio infra descritto (foto 1, 2, 5, 6 - Allegato 2) ed affacciantesi sulla medesima, da un bagno W.C. della superficie netta di mq 6,82 (foto 12 - Allegato 2), ricavato in parte nel sottoscala di accesso all'unità immobiliare di cui al subalterno 4, affacciantesi sulla corte al piano seminterrato, da un corridoio disimpegno della superficie netta di mq 18,62 (foto 13 - Allegato 2), anch'esso affacciantesi sulla corte al piano seminterrato a mezzo di un balcone della superficie netta di mq 8, da una prima camera, dotata di caminetto, di mq netti 15,60 (foto 14 e 15 - Allegato 2), da una seconda camera (foto 16 e 17 - Allegato 2), anch'essa dotata di caminetto della superficie di mq netti 16,56, di una terza camera di mq netti 13,26 (foto 18 - Allegato 2), tutte e tre affacciantesi sulla strada provinciale, ed una quarta camera (foto 19 e 20 - Allegato 2) della superficie di mq 17,85, affacciantesi su corte esclusiva alla particella 18 sub 2.

Il tutto per una superficie lorda commerciale di mq 165,1 ed una superficie netta calpestabile di mq 111,81, cui si aggiungono i mq 8 del balcone.

Le condizioni dell'immobile evidenziano uno stato manutentivo complessivamente mediocre, bisognevole di interventi manutentivi e di monitoraggio, con riguardo a lievi manifestazioni di modifica dello stato di equilibrio apprezzabili nel corridoio con una lesione (foto 21 - Allegato 2).

Le finiture, complessivamente in discreto stato, sono costituite da infissi in legno, pavimenti in marmette pressate di graniglia, rivestimenti parietali del

servizio e della cucina in monocottura smaltata. Le porte interne sono in legno. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, non adeguato alla vigente normativa, di impianto idrico e risulta priva di impianto termico.

Il magazzino al piano seminterrato (Immobile 2), risulta censito al foglio 99, particella 18 sub 2, zona censuaria 2, categoria C/2, classe prima, consistenza mq 54 e superficie catastale di mq 90. La rendita risulta di € 139,44, con indirizzo toponomastico Contrada Juncio Testasecca SNC piano terra.

L'immobile, dotato di corte esclusiva che lo circonda su due lati, confina, al piano superiore, con l'unità immobiliare censita con la particella 18 sub 3, di proprietà del debitore, lateralmente con altra unità magazzini al piano seminterrato e relativa corte esclusiva, censita con la particella 18 sub 3, intestata a _____ con terrapieno della S.P. 202.

Lo stesso è composto da due vani di superficie netta di mq 40,80 il primo (foto 22 e 23 - Allegato 2), dotato di due aperture, e di mq 17,34 il secondo (foto 24 - Allegato 2), dotato di unica apertura. Il tutto per una superficie lorda commerciale di mq 85,15 ed una superficie netta di mq 58,14. I predetti vani, in catasto, sono comunicanti tra loro, ma in situ la comunicazione fra i medesimi non sussiste, benché sia di agevole creazione. L'immobile si presenta al rustico, privo di impianti, interessato dai depositi di suppellettili, mobilia e una piccola consistenza di materiale edile. Sulla corte esclusiva di quest'ultimo si affacciano le aperture dell'appartamento sovrastante. Lo stesso risulta direttamente accessibile dalla strada pubblica attraverso una porzione della corte che perimetra il lato minore a monte.

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;*

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente il bene oggetto di esecuzione. Per quanto attiene l'identificativo toponomastico, nel pignoramento è riportata "Contrada Stretto Giordano" che più recentemente identifica il sito, catastalmente individuato come Contrada Junco Testasecca.

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 del 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*

dei lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrente;

Il titolo di provenienza è l'atto in Notaio Dell'Aira del 8.6.2010, con il quale
XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX, vedovo, trasferiva a
XXXXXXXXXX, come infra generalizzato, coniugato ed in regime di comunione
legale dei beni, la piena proprietà di una casa di abitazione sita in
Caltanissetta, posta a piano terra e composta da cinque vani ed accessori, in
confine con strada vicinale stretto, particella 127 da due lati, particella 18
subalterno 1 e particella 18 subalterno 2 da due lati, censito nel catasto
fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio 99, particella 18 sub 3
piano terra, categoria A/3, classe 1[^], vani 6,5, R.C. euro 281,99, ed ancora
un locale ad uso magazzino di pertinenza, posto a piano seminterrato, della
consistenza di mq 54, con piccola corte esclusiva, confinante con terrapieno,
particella 18 subalterno 1 e particella 127 da due lati. Censito nel catasto
fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio 99, particella 18 sub 2,
p.S1, cat. C/2, cl.1 di mq 54 R.C. euro 139,44.

Detta descrizione corrisponde alla rappresentazione dei cespiti nelle
planimetrie catastali ed allo stato dei luoghi, con eccezione delle difformità
meglio rappresentate nelle planimetrie di cui all'allegato 6, consistenti nella
planimetria della particella 18 sub 3 al piano rialzato (catastalmente piano
terra) nella diversa conformazione dell'apertura tra cucina e soggiorno, nella
planimetria catastale più stretta di quanto riscontrata sui luoghi, e nella
planimetria della particella 18 sub 2, nella quale i vani sono collegati da una
piccola apertura, sui luoghi non riscontrata, benché di agevole realizzazione.

Si è altresì accertato che il ballatoio di ingresso e la recinzione frontistante la strada provinciale 202 ricadono su superficie di pertinenza della medesima e non risultano ricomprese nel pignoramento. Deve tuttavia rilevarsi che il predetto ballatoio costituisce una continuazione del visibile marciapiede alla base del fabbricato (foto 1 e 2 - Allegato 2), che il pergolato metallico realizzato in corrispondenza dell'ingresso è di agevole reversibilità, così come la recinzione in palizzata metallica che accorpa una porzione di area stradale all'interno della pertinenza del fabbricato *sine titulo*.

A tal uopo si indicano di seguito gli importi dei lavori da realizzare per rendere coerente alla documentazione catastale e proprietaria lo stato dei luoghi, escludendo la rimessa in pristino delle dimensioni dell'apertura al piano rialzato tra la cucina al soggiorno, in quanto sostanzialmente neutra.

a) Per la realizzazione dell'apertura tra i vani al piano seminterrato, comprensiva della formazione dell'architrave, dello scasso murario, del trasporto a rifiuto e la formazione dello stipite € 600

b) Per la rimozione della recinzione metallica e del pergolato insistenti su superficie stradale della S.P. 202, compreso lo smaltimento a rottamazione della parti metalliche € 2.000

10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente include ("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;

Negli immobili esaminati non si ravvisano le indicate fattispecie

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 ;

Negli immobili esaminati non si ravvisano le indicate fattispecie

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;

Per le motivazioni innanzi esposte non si ritiene di dover indicare variazioni catastali.

Le diverse dimensioni del vano di collegamento tra cucina e soggiorno rilevate sui luoghi rispetto alle indicazioni in planimetria della particella 18 sub 3 risultano sostanzialmente neutre, mentre per la particella 18 sub 2 si è indicata l'apertura del varco di collegamento tra i due vani, per la cui realizzazione è stato indicato il presumibile costo.

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

L'utilizzazione dei vani è abitativa per l'appartamento al piano rialzato indicato con la particella 18 sub 3 (Immobile 1), e deposito per la particella 18 sub 2 (Immobile 2).

Nel vigente piano regolatore generale del comune di Caltanissetta il fabbricato ricade in zona *EF* dei parchi territoriali agricoli, normata dall'art. 48 delle norme di attuazione, disciplinante *le parti del territorio agricolo caratterizzate da presenze di particolare interesse ambientale, naturalistico, archeologico, etnoantropologico, delle quali si vuole promuovere il valore di risorsa territoriale attraverso iniziative rivolte alla loro fruizione sociale a fini educativi, ricreativi e culturali*. In relazione al tematismo, la zona in oggetto ricade in zona *EF3*, di parco territoriale agricolo minerario. Le previsioni del Piano Regolatore si attuano attraverso Piani Territoriali di Utilizzazione, aventi valore giuridico di piani esecutivi del PRG e contenuti assimilabili a quelli dei Piani di Utilizzazione delle riserve regionali, all'interno dei quali vengono specificate le destinazioni d'uso delle aree comprese nel parco, le aree di proprietà privata da sottoporre ad espropriazione per pubblica utilità per il raggiungimento delle finalità del parco, le modalità di svolgimento delle attività pubbliche e private e le relative limitazioni e le norme tecniche di attuazione del Piano.

Per quanto di interesse ai fini commerciali, all'interno del parco, nelle aree non interessate alla realizzazione di strutture pubbliche, o alla conservazione dei fabbricati esistenti, possono essere enucleate aree circoscritte da

destinare alla realizzazione di complessi turistico-ricettivi alberghieri con un indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 0,25 mc/mq., e di parchi di campeggio, nonché la realizzazione di complessi insediativi residenziali, ove non contrastante con i vincoli agenti, con gli indici ed i parametri specificati nel punto c), d), e), f) dell'art. 41, assimilando l'area di che trattasi alle zone rurali del P.R.G. Nelle more della approvazione dei Piani Territoriali di Utilizzazione, all'interno delle zone EF sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978, nonché i cambi di destinazione d'uso, compresi quelli da usi agricoli a usi residenziali e ad essi assimilati. E' ammesso inoltre l'esercizio della attività agricola e zootecnica, nel rispetto dell'assetto vegetazionale e delle essenze arboree esistenti e dell'assetto geomorfologico dei suoli. E' naturalmente consentita la conservazione delle destinazioni esistenti. L'ambito territoriale nel contesto del quale l'immobile è ubicato, è altresì ricompreso nel Piano Paesistico Provinciale, Paesaggio Locale n° 9 "Area delle miniere", contraddistinta da imponenti testimonianze di archeologia industriale relative ad attività minerarie del passato. In detto contesto è implementato il massimo livello di tutela.

Le indicazioni anzi descritte indirizzano, nell'immobile in specie a possibili valorizzazioni dei caratteri distintivi anzi descritti, nell'ambito di suscettibili utilizzazioni ricettizie.

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 artt. 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;

Per la risposta al quesito si ritiene di dover riportate lo stralcio del Verbale Istruttorio redatto congiuntamente con il Funzionario Responsabile del Servizio presso la Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta il 07.04.2016 (Allegato 7), del quale fa parte integrante la documentazione fotografica e catastale allegata alla presente relazione: *”Dagli accertamenti eseguiti presso l'archivio delle pratiche, l'Ufficio comunale non ha rinvenuto ai propri atti il fascicolo del fabbricato, né pratiche edilizie afferenti interventi di trasformazione dello stesso (n.d.r. fabbricato), che appare comunque integro nella propria configurazione volumetrica e nei caratteri tipologici ornamentali*
Stante la vecchia costruzione dello stesso, può comunque concludersi per la realizzazione in periodo antecedente al regime normativo urbanistico.

Gli elementi raccolti depongono pertanto per la declaratoria di legittimità del fabbricato, salvo il sopravvento di ulteriori risultanze di cui l'Ufficio si riserva di notificare tempestivamente il C.T.U..

Alla data attuale di deposito della presente relazione non sono pervenute notizie in contrasto con le risultanze degli accertamenti effettuati.

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 ;

Gli immobili di che trattasi, costituiscono unità immobiliari separate, suscettibili di separato interesse commerciale e possibilità di vendita in lotti.

Gli stessi sono descritti e verranno stimati separatamente al fine di consentirne detta operazione.

Il primo è l'appartamento al piano rialzato composto di una cucina soggiorno, un corridoio disimpegno, n° 4 vani utili ed un W.C. bagno, censito in catasto al foglio 99, particella 18 sub 3.

Il secondo è il magazzino al piano seminterrato composto di due vani tra loro contermini, censito in catasto al foglio 99, particella 18 sub 2.

Si ritiene tuttavia di dover evidenziare che il fabbricato di che trattasi, per le singolarità evidenziate, oltreché le esistenti destinazioni residenziali per una unità immobiliare, e magazzino per l'altra, si presta a processi di

valorizzazione in ambito turistico ricettivo, presupposto dei quali è l'accorpamento delle unità immobiliari che lo compongono.

In ogni caso la corte della particella 18 sub 2, in caso di vendita separata, verrebbe gravata dalla servitù di affaccio ed acceso per la manutenzione del paramento murario del fabbricato di cui alla particella 18 sub 3.

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. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Come innanzi rilevato, gli immobili sono stati acquisiti dal debitore in regime di comunione dei beni con il coniuge, oggi separato, non integrato nel contraddittorio. Il pignoramento riguarda l'intero indiviso delle due unità immobiliari costituenti l'appartamento di cui alla particella 18 sub 3 ed il magazzino di cui alla particella 18 sub 2.

Rispetto alla possibilità di costituire due quote, all'esito di un eventuale accertamento di diritto da parte del coniuge separato, deve osservarsi che il magazzino al piano interrato è connotato da un valore sensibilmente inferiore

e da altrettanta minore appetibilità, laddove dovesse vendersi separatamente, rispetto all'appartamento, del quale si configura come naturale accessorio.

Si ritiene, peraltro, in ragione delle infra richiamate caratteristiche urbanistiche, paesaggistiche ed etnoantropologiche, influenzanti la vocazione commerciale degli immobili, che l'ipotesi di vendita per parti dell'immobile, potrebbe diminuirne il prezzo di aggiudicazione rispetto al complessivo. Sia la vocazione ricettizia, che residenziale contrastano, infatti con la dispersione della proprietà.

17) 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;

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero. L'accesso ne è stato consentito, previ contatti telefonici, dal padre del debitore, xxxxxxxxxxxx, a seguito del riscontro, previ sopralluoghi preliminari, dell'assenza di occupanti che potessero consentire l'ingresso.

18) 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 se non 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);

Dagli estratti dell'atto di matrimonio, rilasciati sia dal Comune di Caltanissetta, Direzioni Affari Demografici, Ufficio dello stato civile, in data 09.05.2016, sia dal Comune di Petrella Salto (RI), servizi demografici, in data 10.5.2016, protocollo 2396, risulta che il debitore xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx (Allegato 5), con accordo concluso innanzi all'ufficiale dello stato civile del comune di Petrella Salto in data 28.11.2015, di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile, al n° 4, parte 2 serie C e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri al n° 1 parte 2 serie C, anno 2016 i coniugi xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, di cui al matrimonio contro scritto si sono separati.

Gli immobili non risultano occupati dal coniuge separato del debitore esecutato.

Nei pubblici registri non risulta trascritto provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

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;*

Nell'atto di compravendita rogato dal Notaio Dell'Aira Maria Gabriella in Caltanissetta in data 8.6.2010, repertorio n° 1617/1062, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 16.6.2010 ai nn. 8532/6064 con il quale l'esecutato xxxxxxxxxx ha acquisito gli immobili, viene indicato il vincolo indiretto ai sensi dell'art. 21 della legge 1089/1939, imposto con Decreto Assessorato Regionale Beni Culturali e Pubblica Istruzione del 12.11.1990 n° 2828, trascritto il 10.11.1994. Detto vincolo è opponibile all'acquirente.

Per gli ulteriori vincoli di natura urbanistica e paesaggistica, ci si riporta alla trattazione effettuata a risposta del quesito pertinente (n. 13).

Gli immobili di che trattasi fanno parte di un edificio composto da altre due unità immobiliari, per un totale di quattro rispetto alle quali la proprietà del debitore rappresenta circa il 45% della consistenza. La comunione non è costituita in condominio. Si ritiene opportuno evidenziare che dall'esame effettuato durante il sopralluogo, si ravvisa l'opportunità di progettare e

programmare degli interventi di manutenzione ai prospetti ed alle coperture, nonché rispetto ad alcune manifestazioni fessurative rilevate nel corridoio dell'appartamento al piano primo.

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 ed a compiere tutte le attività ad esso collegate;

La redazione dell'A.P.E. ha interessato il solo appartamento al piano rialzato censito con la particella 18 sub 3 del foglio 99, ritenendo di poter non considerare assoggettato agli obblighi di legge il vano al piano seminterrato di cui alla particella 18 sub 2, le cui caratteristiche sono annoverabili, sotto il profilo energetico, alla destinazione di cantine e depositi.

In conformità al Decreto 26.6.2009 del Ministero dello Sviluppo Economico, pubblicato sulla G.U. 10.07.2009 n° 158 in vigore dal 25.7.2009, recante *"Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici"*, il punto 2 relativo al Campo di applicazione statuisce che: *"Ai sensi del decreto legislativo la certificazione energetica si applica a tutti gli edifici delle categorie di cui all'articolo 3, del decreto Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, indipendentemente dalla presenza o meno di uno o più impianti tecnici esplicitamente od evidentemente dedicati ad uno dei servizi energetici di cui è previsto il calcolo delle prestazioni."*

Si sottolinea che tra le categorie predette non rientrano, box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, ecc. se non limitatamente alle porzioni

eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico.

Le linee guida del Consiglio Nazionale del Notariato approvate dall'Area Scientifica Studi Pubblicistici il 18 settembre 2015, richiamano al paragrafo 4.12 i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E.

a) *i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati (art. 3, c. 3, lett. d) del D.lgs. 192/2005);*

b) *edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili (art. 3, c. 3, lett. b) del D.lgs. 192/2005) ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione;*

c) *gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (art. 3, c. 3, lett. c) del D.lgs. 192/2005);*

d) *gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del D.lgs.*

192/2005). L'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica (art. 3, c. 3ter, del D.lgs. 192/2005);

-omissis-

Per quanto attiene l'appartamento di cui alla particella 18 sub 3 del foglio 99, la certificazione ha esitato la risultanza della categoria "G" (Attestato di Prestazione Energetica - Allegato 8).

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: 20.1 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; 20.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 20.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 20.4 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;

Per la stima degli immobili di che trattasi si è scelto l'aspetto economico del valore di mercato, con il metodo sintetico comparativo. Per i valori di riferimento si è consultata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il sito Aste Giudiziarie.it e si sono svolte indagini presso agenzie immobiliari ed operatori del settore.

Per quanto attiene la banca dati dell'O.M.I., si sono rilevati i seguenti valori relativi ad immobili assimilabili, per ubicazione e caratteristiche tipologiche, a quelli in esame, riferiti al 2° semestre 2015.

L'indagine ha riguardato la Microzona Periferica, contrade S. Spirito, S. Giuliano, Firrio, immediatamente contermini al contesto in esame, codice di zona D10, microzona catastale n° 7, tipologia prevalente ville e villini.

Per la destinazione residenziale, stato conservativo normale, i valori oscillano tra 700 ed i 1.000 €/mq.

Per abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale, i prezzi al mq oscillano tra € 550 ed € 800. Per i box tra € 500 ed € 750, e per le ville tra € 750 ed € 1.100.

Si è effettuata altresì un'indagine nella fascia extraurbana, zone rurali, Codice di zona R1, con destinazione prevalente residenziale, nel contesto della quale si sono rilevati prezzi per le abitazioni di tipo economico oscillanti tra 200 ed 300 €/mq e tra 550 ed 800 €/mq per le ville e villini, sostanzialmente coincidenti con le abitazioni di tipo economico della zona periferica infra esaminata.

Dall'esame del sito "Aste Giudiziarie.it", si sono rilevati per immobili simili, i seguenti prezzi di mercato che confermano sostanzialmente l'intervallo rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Procedura 100/2014 (abitazione in contrada Cusatino) 800 €/mq

Procedura 95/2012 (cespiti A/5 in contrada Deliella, strumentali alla conduzione del fondo ed abitazione del conduttore) 674 €/mq

Procedura 121/2011, (cespiti in C.da Gaddira) 570 €/mq abitazione e 300 €/mq magazzino.

Procedura 37/2005, (cespiti a destinazione mista residenziale magazzino in C.da Bucceri Sabucina) 540 €/mq.

Si ritiene pertanto di poter individuare il relativo intervallo di valori di mercato tra 550 e 800 €/mq per l'abitazione e tra 200 e 300 €/mq per il magazzino al piano seminterrato.

In condizioni ordinarie, per le caratteristiche infra indicate in ragione delle caratteristiche architettoniche e vocazionali ricettizie anzi descritte, del contesto paesaggistico di pregio e anche della agevole comunicazione con il centro abitato, si ritiene di poter attribuire i valore massimi dell'intervallo, sia all'unità immobiliare destinata ad appartamento, che al magazzino, e quindi rispettivamente € 800,00 ed € 300,00 per metro quadrato.

In ragione dello stato di conservazione rilevato e delle prospettive di spesa per manutenzione da affrontare, si ritiene di dover decurtare del 35% il valore dell'appartamento e del 50 % il valore del magazzino.

Ai valori così determinati andranno sottratti gli oneri relativi al ripristino dello stato dei luoghi per la recinzione frontistante la strada pubblica, valutabili in € 2.000, da attribuire all'unità immobiliare ad appartamento che di fatto fruisce dell'area delimitata, ed € 600 per l'apertura del varco di collegamento tra i due vani magazzino.

Conseguentemente i valori delle unità immobiliari si caratterizzano come di seguito riportato.

Immobilabile 1

Unità immobiliare ad appartamento al piano rialzato, in Caltanissetta, contrada Junco Testasecca (Stretto Giordano) censita in catasto al foglio 99, particella 18 sub 2

$V = 65\% \text{ di } \text{€}/\text{mq } 800 \times \text{mq } 165,1 - \text{€ } 2.000 = \text{€ } 83.852,00$ (Euro ottantatremilaottocentocinquantadue e zero centesimi)

Immobilabile 2

Unità immobiliare a magazzino al piano seminterrato, in Caltanissetta, contrada Junco Testasecca (Stretto Giordano) censita in catasto al foglio 99, particella 18 sub 3

$V = 50\% \text{ di } \text{€}/\text{mq } 300 \times \text{mq } 85,15 - \text{€ } 600 = \text{€ } 12.172,50$ (Euro dodicimilacentosettantadue e cinquanta centesimi)

Laddove i cespiti dovessero essere venduti in un unico lotto il valore complessivo sarebbe di € 96.024,50 (Euro novantaseimilaventiquattro e cinquanta centesimi).

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;

Così come innanzi cennato, gli immobili di che trattasi sono parte di un fabbricato, composto da n° 4 unità immobiliari, rispetto al quale rappresentano circa il 45% della consistenza complessiva, per il quale non è costituito il condominio.

A prescindere dalle mura e delle coperture, gli immobili non sono dotati di servizi comuni, motivo per il quale, non ne discendono spese ordinarie di gestione. In ordine alle spese per manutenzione ordinaria e straordinaria, dai sopralluoghi eseguiti si è constatata l'opportunità di programmare interventi finalizzati al monitoraggio delle condizioni statiche, attesa la comparsa di un modesto quadro fessurativo, dei paramenti murari e delle coperture, per i quali non vi è notizia dell'attivazione da parte degli interessati (debitori e dividendi la comunione). Analogamente, dalle informazioni che è stato possibile attingere dal debitore, rappresentato dal genitore xxxxxxxxxx, dante causa di quest'ultimo per la proprietà del bene, non vi sono provvedimenti giudiziari né rapporti di debito credito tra i dividendi la comunione.

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;

Gli immobili risultano non utilizzati.

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 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;

La presente relazione di stima è stata trasmessa al creditore precedente ed al debitore.

Al primo a mezzo posta elettronica certificata, giusta ricevuta di trasmissione allegata (Allegato n° 9).

Al debitore, così come stabilito nel corso del sopralluogo del 9.4.2016, a mezzo consegna a mano dell'elaborato al padre xxxxxxxxxxxx, in sua rappresentanza, essendo lo stesso assente (Allegato n° 9).

25) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. previa comunicazione alle parti entro il termine di trenta giorni prima dell'udienza, il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché in modalità telematica;

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;

Gli adempimenti relativi ai quesiti anzi posti vengono assolti al momento del deposito e successivamente.

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;

Unitamente alla presente viene depositato un elaborato rispondente alla Direttiva del Garante indicata.

28) alleghi alla relazione 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);

La pertinente documentazione è contenuta nell'Allegato 2.

29) allegati 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, ove previsto dalla normativa vigente;

f. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

In adempimento al quesito viene allegata la documentazione di seguito elencata.

Allegato 1: Verbale di sopralluogo

Allegato 2: Documentazione fotografica

Allegato 3: Documentazione Catastale

Allegato 4: Risultanze ispezione ipotecaria

Allegato 5: Estratti degli atti di matrimonio

Allegato 6: Planimetrie catastali con indicazioni difformità riscontrate

Allegato 7: Verbale Istruttorio Direzione Urbanistica

Allegato 8: Attestato di Prestazione Energetica

Allegato 9: Ricevute di trasmissione Relazione di C.T.U. al debitore ed al creditore precedente

Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



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

Caltanissetta, 20 maggio 2016



L'Esperto Arch. Andrea C. Milazzo

