

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Ufficio esecuzioni Immobiliari

Ill. mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Ester Rita

DIFRANCESCO, il sottoscritto Dott. Architetto Salvatore Pietro Panepinto, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Caltanissetta al n. 442, ed a quello dei Periti presso il Tribunale di Caltanissetta, ad evasione dell'incarico conferitogli di Consulente Tecnico nella **procedura esecutiva immobiliare n. 20/2014 R.G. Es. promossa da [REDACTED]” contro [REDACTED] G [REDACTED]**, ne espone le risultanze.

1) PREMESSA

All'udienza del 08/09/2022 la S.V. Ill.ma **incaricava il sottoscritto Consulente Tecnico nel procedimento n. 20/2014 R.G. ES. promosso da [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] in sostituzione del precedente CTU.**

In data 12/09/2022 veniva prestato il giuramento telematico utilizzando apposito modello sottoscritto digitalmente e depositato; l'incarico assegnato ha come oggetto i seguenti quesiti e richieste:

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 vi-



sure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti;

2) effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

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

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



competente, della relativa richiesta;

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

7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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.);

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei



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

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

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

12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o



mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

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

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

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



tamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

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

18) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione



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);

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

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

21) determini il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e k 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 ma-

nutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non e-

liminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le even-

tuali spese condominiali insolute. Indichi espressamente e compi-

tamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate,

ovvero: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso ter-

ritorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consulta-

zione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; specifici atti

pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o ti-

pologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie

immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportu-

ne decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conser-

vazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i

soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al co-

niuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pigno-

ramento;

22) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manuten-

zione e delle eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il

relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condomi-

niali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della peri-

zia, nonché se vi siano procedimenti giudiziari relativi al bene pi-

gnorato;

23) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza

del canone ex art. 2923, comma 3c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga



conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

*24) invii, a mezzo di posta ordinaria, telefax o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori 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 all'esperto note contenenti osservazioni al suo elaborato;*

*25) depositi il suo elaborato peritale almeno **sette** giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita;*

26) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.

27) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato



personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

28) alleggi 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);

alleggi alla relazione:

a) la planimetria del bene;

b) la visura catastale attuale;

c) copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria;

d) copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;

e) attestato di prestazione energetica (APE), ove previsto dalla normativa vigente;



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

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Di seguito vengono riassunte le operazioni peritali svolte dal sottoscritto consistenti in: studio del fascicolo e verifica della completezza dei documenti in essi contenuti, n°3 sopralluoghi, rilievi fotografici e plano-volumetrici degli immobili, ricerche ed accertamenti tecnici c/o gli uffici comunali e c/o l'agenzia del territorio, indagini di mercato, elaborazione dei dati raccolti, relazione perizia di stima.

Dopo avere esaminato l'atto di pignoramento individuavo i beni da stimare:

- **Appartamento e magazzino** siti a Milena (CL) Piazza Aix Les Bains n.7, censiti in catasto al **Foglio 15 part. 251 sub 4 piani Terra e Primo;**
- **Appartamento** sito a Milena (CL) Via Guglielmo Marconi n.5, censito in catasto al **Foglio 15 part. 251 sub 3 piano Secondo;**
- **Magazzino** sito a Milena (CL) Via XXI Aprile s.n.c., censito in catasto al **Foglio 7 part. 685 sub 11 piano Seminterrato;**
- **Magazzino** sito a Milena (CL) Via XXI Aprile s.n.c., censito in catasto al **Foglio 7 part. 685 sub 12 piano Terra;**
- **Ufficio** sito a Milena (CL) Via XXI Aprile s.n.c., censito in catasto al **Foglio 7 part. 685 sub 13 piano Terra;**
- **Appartamento** sito a Milena (CL) Via XXI Aprile n.8, censito in catasto al **Foglio 7 part. 685 sub 7 piano Secondo.**



In data 12/01/2023, contattavo l'Avv. [REDACTED] n.q. di difensore del Sig. [REDACTED] alla quale comunicavo l'inizio delle operazioni peritali fissando il sopralluogo per il 21/01/2023; la stessa comunicazione veniva data mediante PEC a tutte le parti interessate (cfr. All.01 Lettera di sopralluogo – Lettera di trasmissione perizia). Successivamente ricevevo richiesta di posticipazione della data di sopralluogo per il giorno 25/01/2023.

Pertanto, il 25/01/2023 alle ore 10.45 mi presentavo presso l'appartamento sito a Milena (CL) in Piazza Aix Les Bains n.7, identificato al catasto fabbricati al foglio n.15 part. 251 sub 4 (oggi sub 7), per iniziare le operazioni peritali; qui risultavano presenti i signori [REDACTED] (figlio dell'esecutato) e [REDACTED] (moglie dell'esecutato), mentre assente la parte attrice. Dai signori [REDACTED] apprendevo che il Sig. [REDACTED] era deceduto in data [REDACTED]

Dopo avere dato lettura del mandato, iniziavo le operazioni peritali procedendo sia al rilievo dell'appartamento sia all'esecuzione della documentazione fotografica; terminate le operazioni sull'appartamento sopra citato effettuavo le stesse operazioni prima sui locali posti al piano terra e poi sull'appartamento posto al piano secondo dello stesso fabbricato identificato in catasto al foglio 15 part. 251 sub 3 (oggi sub 8) (cfr. All. 02.1 – Verbale di sopralluogo n°1 - All. 03.1 – Rilievo Immobili e All. 05.1 Documentazione fotografica Lotto n°1).

Dei rilievi effettuati durante il sopralluogo, come pure di altre informazioni e considerazioni, prendevo appunti in separati fogli.



In data 02/02/2023 effettuavo un secondo sopralluogo presso gli immobili siti in via XXI Aprile (**oggi via Giovanni Pascoli**) e censiti in catasto al foglio 7 part.685 sub 11 (piano seminterrato) sub 12 (piano terra) e sub 13 (piano terra) dove procedevo ad effettuare sia i rilievi degli immobili sia all'esecuzione della documentazione fotografica (cfr. All. 02.2 – Verbale di sopralluogo n°2 - All. 03.2 Rilievo Immobile – All.04.2 Documentazione fotografica Lotto n°2; All. 03.3 Rilievi Immobili – All.04.3 Documentazione fotografica Lotto n°3). Infine, in data 08/02/2023 effettuavo un terzo sopralluogo presso l'appartamento sito in via XXI Aprile n.8 (**oggi via Ettore Majorana n.15**) e censito in catasto al foglio 7 part.685 sub 7 (piano secondo) dove procedevo ad effettuare sia il rilievo dell'appartamento sia all'esecuzione della documentazione fotografica (cfr. All. 02.3 – Verbale di sopralluogo n°3 - All. 03.4 Rilievo Appartamento – All.05.4 Documentazione fotografica Lotto n°4).

Nei giorni seguenti procedevo con le operazioni peritali effettuando delle ricerche e verifiche presso gli Uffici del Comune di Milena, del Comune di Montedoro, dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta (uffici del catasto e dei registri immobiliari) e in altri Enti al fine di disporre di tutto quanto necessario per l'espletamento dell'incarico medesimo.

3) RISPOSTE AL MANDATO

3.1 Identificazione degli immobili

I beni da stimare, desunti dall'atto di pignoramento, ricadono in due aree distinte dell'area urbana di Milena e su due fabbricati.



Nello specifico sono stati individuati i seguenti lotti:

1. L'appartamento e negozio-magazzino siti in Piazza Aix Les Bains n.7 (censiti in catasto al **Foglio 15 part. 251 sub 4 (oggi sub 7) piani Terra e Primo**) e l'appartamento sito in Via Guglielmo Marconi n.5 **oggi Piazza Aix Les Bains n.7** (censito in catasto al **Foglio 15 part. 251 sub 3 (oggi sub 8) piano Secondo**) fanno parte di un unico fabbricato con impianti e scala di collegamento in comune e, pertanto, costituiscono il **LOTTO n.1;**

2. Il Magazzino sito in via XXI Aprile **oggi Via Ettore Majorana** (censito in catasto al **Foglio 7 part. 685 sub 11 piano Seminterrato**) presenta un accesso indipendente rispetto agli altri immobili ubicati ai piani superiori dello stesso fabbricato costituendo il **LOTTO n.2;**

3. Il magazzino sito in Via XXI Aprile s.n.c. **oggi tra Via E. Majorana e Via G. Pascoli** (censito in catasto al **Foglio 7 part. 685 sub 12 piano Terra**) e l'ufficio sito in Via XXI Aprile s.n.c. **oggi tra Via E. Majorana e Via G. Pascoli** (censito in catasto al **Foglio 7 part. 685 sub 13 piano Terra**) fanno parte del piano terra di uno stesso fabbricato assieme a due corpi scala che consentono l'accesso ai piani soprastanti. **Sia il magazzino che il locale adibito ad ufficio risultano non solo comunicanti tra di loro ma anche con l'unico servizio igienico e l'impianto elettrico in comune.** Pertanto, al fine di evitare la **necessità di costituire servitù di varia natura e rendere più**



semplice l'operazione di vendita, viene individuato come

LOTTO n.3;

4. **L'appartamento** sito in Via XXI Aprile n.8 oggi Via Ettore

Majorana n.15 (censito in catasto al **Foglio 7 part. 685 sub 7**

piano Secondo) presenta l'accesso da uno dei due corpi scala del fabbricato e costituisce il **LOTTO n.4.**

Ubicazione Lotto n°1 (Negozio-Magazzino e Appartamenti siti in Milena (CL) Piazza Aix Les Bains n.7 Piani Terra-Primo-Secondo).

Gli immobili ricadono nel centro urbano di Milena e fanno parte di un fabbricato costituito da un piano terra, due piani in elevazione e un piano sottotetto. Due accessi esterni posti su via Piazza Les Bains e un altro su giardino privato retrostante garantiscono l'accesso sia ai locali ubicati al piano terra sia agli appartamenti posti ai piani superiori attraverso il vano scala.

Gli immobili posti sui tre piani confinano a Nord con altra Ditta, a Est con giardino retrostante della stessa ditta, a Sud con Altra Ditta e a Ovest con Piazza Air Les Bains (cfr. All.04.1 – Stralcio Catastale – Immagini Satellitari Lotto n.1).

Il fabbricato costituente il lotto n°1 ricade in zona "B2" ossia "Com-plessi edilizi di recente costruzione".

Dati catastali: gli immobili del **Lotto n.1** risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Milena al **foglio 15** e nello specifico le visure catastali allegate al fascicolo e i dati riportati sull'atto di pignoramento presentano i seguenti mappali:

- **Foglio 15 Particella 251 Sub 4** – Categoria A/3, Classe 1, Consistenza



9 vani, Piani Terra e Primo, Rendita € 399,74;

- Foglio **15** Particella **251** Sub **3** – Categoria A/3, Classe 1, Consistenza

5,5 vani, Superficie Catastale 86 mq, Piano Secondo, Rendita € 244,28.

Tuttavia, attraverso un'accurata e aggiornata ricerca della situazione catastale si è constatato che entrambe le unità immobiliare identificate con il Sub 3 e il Sub 4 risultano soppresse a far data del 29/11/2018. La soppressione ha dato origine e variato le particelle n. 251 Sub 5, Sub 6, Sub 7 e Sub 8; di queste, anche la Sub 5 e Sub 6 risultano soppresse. Pertanto, la situazione aggiornata dei dati catastali degli immobili costituenti il Lotto n.1 risulta essere la seguente:

- Foglio **15** Particella **251** Sub **7** – Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 80 mq, Superficie Catastale 108 mq, Piazza Aix Les Bains n.7/A Piano Terra, Rendita € 235,50;

- Foglio **15** Particella **251** Sub **8** – Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale 194 mq, Piazza Aix Les Bains n.7 Piano Terra-Primo-Secondo, Rendita € 355,32 (cfr. All 06.1 – Documentazione Catastale Lotto n°1).

Ubicazione Lotto n°2 (Magazzino sito in Milena via E. Majorana).

L'immobile ricade nel centro urbano di Milena e fa parte di un fabbricato costituito da un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo, un piano secondo e un piano sottotetto. L'accesso al magazzino è garantito da una rampa che si diparte da via G. Pascoli; inoltre, è presente sia un secondo accesso non carrabile che comunica con un giardino posto su lato Est sia un collegamento interno con un vano scala del fabbri-



cato.

Il magazzino confina a Nord con altra ditta e via E. Majorana, a Est con giardino retrostante, a Sud con Altra Ditta e a Ovest con via G. Pascoli (cfr. All.04.2 – Stralcio Catastale – Immagini Satellitari Lotto n.2-3-4).

Il magazzino ricade in zona “B1” ossia “*Complessi edilizi di antica e recente costruzione*”.

Dati catastali: il magazzino costituente il **Lotto n.2** risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Milena al **foglio 7** con il mappale:

- Foglio 7 Particella **685** Sub **11** – Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 169 mq, Piano Seminterrato, Rendita € 366,58 (cfr. All 06.2 – Documentazione Catastale Lotto n°2).

Ubicazione Lotto n°3 (Ufficio e Magazzino sito in Milena tra via E. Majorana e G. Pascoli).

Gli immobili ricadono nel centro urbano di Milena e fanno parte di un fabbricato costituito da un piano seminterrato (Lotto n.2), un piano terra, un piano primo, un piano secondo e un piano sottotetto. L’accesso agli immobili è assicurato sia da diverse aperture esterne poste su via E. Majorana e su via G. Pascoli sia da collegamenti interni con i due vani scala del fabbricato.

Gli immobili comunicanti tra di loro confinano a Nord con ballatoio prospiciente via E. Majorana, a Est con giardino retrostante, a Sud con Altra Ditta e a Ovest con via G. Pascoli (cfr. All.04.2 – Stralcio Catastale – Immagini Satellitari Lotto n.2-3-4).

Gli immobili ricadono in zona “B1” ossia “*Complessi edilizi di antica e recente costruzione*”.



Dati catastali: gli immobili costituenti il **Lotto n.3** risultano censiti al

Catasto Fabbricati del Comune di Milena al **foglio 7** con i mappali:

- Foglio 7 Particella **685** Sub **12** – Categoria C/2, Classe 2, Consistenza

153 mq, Piano Terra, Rendita € 387,19;

- Foglio 7 Particella **685** Sub **13** – Categoria A/2, Classe 1, Consistenza

1,5 vani, Piano Terra, Rendita € 85,22 (cfr. All 06.3 – Documentazione

Catastale Lotto n°3).

Ubicazione Lotto n°4 (Appartamento sito in Milena via E. Majorana n.15).

L'appartamento ricade nel centro urbano di Milena e fa parte di un fabbricato costituito da un piano seminterrato (Lotto n.2), un piano terra

(Lotto n.3), un piano primo, un piano secondo e un piano sottotetto.

L'accesso all'appartamento avviene dal civico n. 15 di via E. Majorana attraverso il corpo scala del fabbricato.

L'appartamento confina a Nord con vano scala e via E. Maiorana, a Est con giardino retrostante, a Sud con Altra Ditta e a Ovest con altra Ditta

(cfr. All.04.2 – Stralcio Catastale – Immagini Satellitari Lotto n.2-3-4).

L'appartamento ricade in zona “BI” ossia “*Complessi edilizi di antica e recente costruzione*”.

Dati catastali: l'appartamento costituente il **Lotto n.4** risulta censito al

Catasto Fabbricati del Comune di Milena al **foglio 7** con il mappale:

- Foglio 7 Particella **685** Sub **7** – Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5

vani, Piano Secondo, Rendita € 358,23 (cfr. All 06.4 – Documentazione

Catastale Lotto n°4).

3.2 Titolarità e provenienza



Lotto n°1 (Negozio-Magazzino e Appartamenti siti in Milena (CL)**Piazza Aix Les Bains n.7 Piani Terra-Primo-Secondo).**

Gli immobili costituenti il Lotto n.1 appartengono al debitore esecutato (oggi *de cuius*) come segue:

Negozio e locale magazzino posto al piano terra (foglio 15 di Milena part. 251 sub 7 ex sub 4), immobili adibiti ad abitazione (foglio 15 part.251 sub 8 ex sub 4 e sub 3) appartengono per la piena proprietà al Sig. ██████████ nato a Milena (CL) il

██████████ C.F. ██████████ e deceduto il

██████████ I beni sono pervenuti al Sig. ██████████ in **virtù dell'atto di donazione** del 13/08/1967 rogante Notaio

ANGILELLA Silvio, repertorio n. 40862, e trascritto il 25/08/1967 ai nn. 11653/13002 da potere del Sig. ██████████

██████████ nato a ██████████

Lotto n°2 (Magazzino sito in Milena via E. Majorana)**Lotto n°3 (Ufficio e Magazzino sito in Milena tra via E. Majorana e G. Pascoli)****Lotto n°4 (Appartamento sito in Milena via E. Majorana n.15).**

Gli immobili costituenti i Lotti nn.2-3-4 appartengono al debitore esecutato (oggi *de cuius*) come segue:

- Magazzino posto al piano seminterrato (foglio 7 di Milena part.685 sub. 11 Lotto n.2), Ufficio e magazzino posti al piano terra (foglio 7 di Milena part.685 sub. 12 e Sub 13 Lotto n.3), appartamento posto al piano secondo (foglio 7 di Milena part.685 sub. 7 Lotto n.4) appartengono per la piena proprietà al



Sig. ██████████ nato a Milena (CL) il ██████████.

██████████ e deceduto il ██████████. I beni sono sta-

ti costruiti dal Sig. ██████████ su un appezzamento di ter-

reno di are 06.03 censito al catasto terreni di Milena al foglio 7

part. 685 /ex 454/b) acquistato **in virtù dell'atto di compraven-**

dita del 03/06/1977 rogante Notaio GRASSO Pompeo, reperto-

rio n. 113389, e trascritto il 01/07/1977 ai nn. 6969/6106.

3.3 Consultazione registro stato civile

Dalle ricerche effettuate prima presso il Comune di Milena (CL) e dopo

presso il Comune di Montedoro (CL) Uffici dello Stato Civile si evince:

- che ██████████ risultano uniti in

matrimonio dal 31 ottobre del 1962 e, gli stessi, hanno scelto il

regime di comunione dei beni (cfr All. 08 – Documenti Ufficio

dello Stato Civile di Montedoro).

3.4 Formalità (trascrizioni e iscrizioni)

Le ricerche svolte presso gli uffici della Conservatoria dei RR.II. di

Caltanissetta effettuate attraverso la consultazione dell'archivio mecca-

nografico che riporta le formalità registrate nell'ultimo ventennio, oltre

ai documenti allegati al fascicolo, hanno messo in luce le seguenti for-

malità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli relativamente agli

immobili in oggetto:

1. Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo del

25/07/1997, ai rogiti del Notaio AMICO Nino Italo, repertorio

n.6882, iscritta il 29/07/1997 ai nn. 6568/579 a favore della

“Banca di Credito Cooperativo di Milena Società Cooperativa



Arl” contro “ [REDACTED] ” (gravante sugli immobili

Foglio 15 part.251 sub 7 (ex sub 4) e Foglio 15 part.251 sub 8

(ex sub 3 e sub 4) oggetto di causa costituente il Lotto n.1);

2. Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo del

02/11/1999, ai rogiti del Notaio ROMANO Salvatore, repertorio

n.179710, iscritta il 02/11/1999 ai nn. 11031/1199 a favore della

“Banca di Credito Cooperativo San Michele di Caltanissetta Soc.

Coop. Arl” contro “ [REDACTED] ”

(gravante sugli immobili Foglio 15 part.251 sub 7 (ex sub 4),

Foglio 15 part.251 sub 8 (ex sub 3 e sub 4), Foglio 7 part. 685

sub 7, Foglio 7 part. 685 sub 12, Foglio 7 part. 685 sub 13 og-

getto di causa costituenti il Lotto n.1, il Lotto n. 3 e il Lotto

n.4 e altri immobili non oggetto di causa);

3. Atto di pignoramento immobiliare del 11/02/2014, repertorio

n.168/2014, trascritto il 26/02/2014 ai nn. 1885/1511 a favore di

“Maja Finance Srl” contro “ [REDACTED] ” (gravante

sugli immobili Foglio 15 part.251 sub 7 (ex sub 4), Foglio 15

part.251 sub 8 (ex sub 3 e sub 4), Foglio 7 part. 685 sub 7,

Foglio 7 part. 685 sub 11, Foglio 7 part. 685 sub 12, Foglio 7

part. 685 sub 13 oggetto di causa costituenti il Lotto n.1, il

Lotto n. 2, il Lotto n.3 e il Lotto n.4).

3.5 Destinazione Urbanistica e Vincoli

Lotto n°1 (Negozio-Magazzino e Appartamenti siti in Milena (CL)

Piazza Aix Les Bains n.7 Piani Terra-Primo-Secondo).

Sia i locali adibiti a negozio e magazzino ubicati al piano terra sia quelli



adibiti a civile abitazione ubicati ai piani primo e secondo fanno parte di un fabbricato sito nel Comune amministrativo e censuario di Milena in piazza Aix Les Bains n.7; esso ricade in zona **“B2” ossia “Complessi edilizi di recente costruzione”** del vigente P.R.G. di Milena.

All'interno della zona “B2”, di uso prevalente residenziale, sono consentiti commerci, uffici, studi professionali, attività artigianali non nocive, servizi pubblici, depositi, magazzini, attività socio culturali. Gli indici urbanistici della suddetta zona sono: Densità fondiaria 3,00 mc/mq; Indice di copertura 50%; Altezza massima degli edifici 10,50 m; Numero massimo di piani 3.

Dalle ricerche effettuate negli uffici del Comune di Milena, archivio del settore Urbanistica, risulta che il fabbricato è stato costruito dalla Ditta [REDACTED] nel 1977. Agli atti del Comune di Milena è presente la **concessione edilizia n. 290** del 08/05/1977 rilasciata al Sig. [REDACTED] per la demolizione, ricostruzione e ampliamento di un fabbricato da realizzare in via Ugo Foscolo (oggi Piazza Aix Les Bains) identificato al foglio 15 part. 251 costituito da un piano terra, un piano primo e un piano secondo. Inoltre, risulta un **certificato di abitabilità/agibilità n.3** del 03/04/2015 prot. n. 1376 rilasciato al Sig. [REDACTED] a seguito di un **cambiamento di destinazione d'uso dei locali posti al piano terra da adibire ad attività commerciale** e censito in catasto con il mappale foglio 15 part. 251 sub 5 (oggi sub 7).

Coerenze: da quanto riscontrato nella documentazione acquisita dal sottoscritto presso la Pubblica Amministrazione e dal sopralluogo effettuato presso gli immobili sopra descritti **non sono state rilevate so-**



stanziali difformità rispetto allo stato di fatto. Nello specifico il piano terra, oggi identificato con il mappale Foglio 15 Part. 251 Sub 7, risulta conforme sia con la planimetria allegata al certificato di Abitabilità/Agibilità n.3 del 03/04/2015 sia con quella catastale. Per quanto concerne i piani primo e secondo, oggi identificati con il mappale Foglio 15 Part.251 Sub 8, sono parzialmente difformi nella distribuzione interna con gli elaborati allegati alla concessione edilizia n. 290 del 08/05/1977 mentre conformi alle piante catastali allegate alla dichiarazione Prot. n. CL0050623 del 29/11/2018 presentata dal Geom. [REDACTED] inoltre, non risulta nessun certificato di agibilità/abitabilità.

Alla luce di quanto sopra esposto necessita:

- **per la regolarizzazione delle citate difformità relative ai piani primo e secondo presentare una CILA “Tardiva” presso l’ufficio tecnico comunale con il pagamento di una sanzione. La spesa tra consulenza tecnica, diritti di segreteria, diritti di istruttoria, oblazione e versamenti, può stimarsi pari a € 2.000,00;**
- **poiché i locali adibiti ad abitazione posti al piano primo e secondo non dispongono del certificato di abitabilità/agibilità ai sensi dell’art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall’art. 3, comma 1, lettera i) del D.Lgs 25 novembre 2016 n.222, recepito dinamicamente dall’art. 1 della L.R. n.16/2016, qualora si volesse ottenere il certificato di agibilità occorrerebbe presentare il modello di “Segnalazione Cer-**



tificata per l'Agibilità" (SCA) presso gli uffici tecnici del Comune di Milena. Il citato modello dovrà essere presentato da chi detiene il titolo di proprietà e da un tecnico abilitato allegando la documentazione di rito (certificazione catastale, documentazione di conformità sugli impianti o dichiarazione di rispondenza resa ai sensi della ex art. 7 D.M. n.37/2008, attestato di prestazione energetica APE, collaudo statico o perizia giurata, ecc.), e versando gli oneri dei diritti di istruttoria e di segreteria. Volendo quantificare la spesa per l'ottenimento della SCA **tra consulenza tecnica e versamenti, può stimarsi pari a € 800,00**

Pertanto, la spesa complessiva per la regolarizzazione del Lotto n.1 può stimarsi pari a € 2.800,00.

Lotto n°2 (Magazzino sito in Milena via E. Majorana)

Lotto n°3 (Ufficio e Magazzino sito in Milena tra via E. Majorana e G. Pascoli)

Lotto n°4 (Appartamento sito in Milena via E. Majorana n.15).

Il magazzino ubicato al piano seminterrato, l'ufficio e il magazzino ubicati al piano terra e l'appartamento ubicato al piano secondo, costituenti rispettivamente il Lotto n.2, il Lotto n.3 e il Lotto n.4, fanno parte di un fabbricato composto da un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo, un piano secondo e un piano sottotetto sito nel Comune amministrativo e censuario di Milena posto tra via E. Majorana e via G. Pascoli. Esso ricade in zona **"B1" ossia "Complessi edilizi di antica e recente costruzione"** del vigente P.R.G. di Milena. All'interno della zona "B1", di uso prevalente residenziale, sono consentiti: commerci,



uffici, studi professionali, attività artigianali non nocive, servizi pubblici, depositi, magazzini, attività socio culturali. Sulle piazze e fronti stradali è obbligatoria l'edificazione con tipologia continua.

Gli indici urbanistici della suddetta zona sono: Densità fondiaria 3,50 mc/mq; Indice di copertura 60%; Altezza massima degli edifici 10,50 m; Numero massimo di piani 3.

Dalle ricerche effettuate negli uffici del Comune di Milena, archivio del settore Urbanistica, risulta che il fabbricato assieme ad un altro corpo di fabbrica adiacente è stato costruito dalla Ditta [REDACTED] nel 1977. Agli atti del Comune di Milena è presente la **concessione edilizia n. 1678** del 05/06/1977 per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione in via XXI Aprile (oggi via G. Pascoli) identificato al foglio 7 particelle nn. 455-454-461 costituito da un piano terra, un piano primo e un piano secondo. In data 02/05/1990 è stata rilasciata al Sig. [REDACTED] l'**Autorizzazione Edilizia n.14** prot. n.7479 per lavori di manutenzione straordinaria consistenti nello spostamento di alcuni tramezzi al piano secondo, l'ingrandimento di un balcone al piano secondo, la copertura del fabbricato parte a tetto e parte a terrazzo, la costruzione di una pensilina per l'accesso ai locali del piano terra e la recinzione dell'intera area attorno al fabbricato. In data 03/07/2009 è stata rilasciata al Sig. [REDACTED] l'**Autorizzazione Edilizia n.21** per il cambio della destinazione d'uso di parte del piano terra del fabbricato sito in via E. Majorana da magazzino ad ufficio. Infine, risulta un **certificato di abitabilità/agibilità n.3** del 19/08/2009 prot. n. 4969 rilasciato a [REDACTED]



██████████ a seguito del citato cambiamento di destinazione d'uso dei locali posti al piano terra da adibire ad ufficio e magazzino e censiti in catasto con i mappali: foglio 7 part. 685 sub 12 e sub 13 (Lotto n.3).

Coerenze: da quanto riscontrato nella documentazione acquisita dal sottoscritto presso la Pubblica Amministrazione e dal sopralluogo effettuato presso gli immobili sopra descritti si rilevano le seguenti coerenze e criticità:

1. **(Lotto n. 2) Il magazzino posto al piano seminterrato**, identificato con il mappale Foglio 7 Part. 685 Sub 11, avente una superficie lorda di m 21,50x10,40, pari a mq 223,60, e altezza pari a m 2,30 **non risulta presente in nessuno degli atti dell'ufficio tecnico settore urbanistica di Milena, pertanto, risulta totalmente difforme. La pianta risulta pressoché conforme, invece, con quella catastale redatta dal Geom. Randazzo Salvatore in data 13/10/2000.**
2. **(Lotto n.3) Il locale adibito ad ufficio e il magazzino posti al piano terra**, oggi identificati rispettivamente con i mappali Foglio 7 Part. 685 Sub 13 e Foglio 7 Part. 685 Sub 12, **risultano conformi sia con la planimetria allegata al certificato di Abitabilità/Agibilità n.3 del 19/08/2009 sia con quella catastale allegata nella dichiarazione prot. CL0082931 redatta dal Geom. ██████████ in data 24/07/2009.**
3. **(Lotto n.4) L'appartamento posto al piano secondo**, identificato con il mappale Foglio 7 Part. 685 Sub 7, **risulta conforme con la pianta allegata all'autorizzazione edilizia n.14 del**



02/05/1990 fatta eccezione per la presenza di un locale adibito a lavanderia, per il mancato collegamento dei due balconi sul lato Nord, e per una minore superficie del locale ripostiglio. Pressoché conforme, invece, risulta con la pianta catastale allegata alla dichiarazione prot. CL0093733 redatta dal Geom. Randazzo Salvatore in data 16/07/2007. Per l'appartamento non risulta rilasciato nessun certificato di Agibilità/abitabilità.

Alla luce di quanto sopra esposto ne consegue:

- la regolarizzazione del Lotto n.1 appare alquanto difficoltosa essendo l'intera superficie abusiva. Una soluzione potrebbe essere l'applicazione normativa della L.R. 16/2016 art.5 e sue successive modifiche e integrazioni. L'art. 5 al "comma 1 lettera d" prevede, come interventi edilizi, "le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi e per il contenimento del consumo di nuovo territorio"; precisamente il "numero 3" specifica che "il recupero abitativo delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati è consentito in deroga alle norme vigenti e comunque per una altezza minima non inferiore a 2,20 metri. Si definiscono pertinenze, locali accessori, interrati e seminterrati i volumi realizzati al servizio degli edifici, anche se non computati nella volumetria assentita agli stessi". Il titolo edilizio previsto, così come modificato dalla recente L.R. n.2 del 18 marzo 2022, è il Permesso di Costruire (P.d.C.). Pertanto, qualora si volesse regolarizzare il citato abuso, previo



accertamento di fattibilità presso l'ufficio tecnico urbanistica di Milena, bisognerebbe presentare un P.d.C correlato dalla documentazione di rito (relazione tecnica, elaborati grafici, calcolo del volume e delle superfici, nulla osta della Soprintendenza BB.CC.AA, etc.) e versare le somme dovute per gli oneri e/o oblazioni, i diritti di segreteria e i diritti d'istruttoria. Oltre alle somme sopra indicate necessitano quelle relative al professionista per la consulenza tecnica. Alla data odierna, il sottoscritto CTU, non conoscendo la volontà del creditore procedente e non disponendo di un riscontro ufficiale da parte dell'ufficio competente, non può assicurare né la fattibilità della regolarizzazione della citata difformità né, tantomeno, stimare il costo complessivo necessario per l'eventuale regolarizzazione dell'abuso esposto. Pur non di meno, al fine di disporre di tutti gli altri dati, il sottoscritto ha proceduto ugualmente alla redazione della presente perizia trattando anche l'immobile del Lotto n.2.

- **il Lotto n.3 non presenta difformità.**
- **la regolarizzazione delle difformità interne relative all'appartamento posto al piano secondo costituente il Lotto n.4 necessita della presentazione di una CILA "Tardiva" presso l'ufficio tecnico comunale con il pagamento di una sanzione. La spesa tra consulenza tecnica, diritti di segreteria, diritti di istruttoria, oblazione e versamenti, **può stimarsi pari a € 1.000,00; a questa deve aggiungersi**, qualora si volesse otte-**



nera il certificato di agibilità, **quella relativa alla presentazione del modello di “Segnalazione Certificata per l’Agibilità”**

(SCA) da presentare all’ufficio tecnico secondo le modalità indicate per il Lotto n.1 che **può stimarsi pari a € 500,00. Pertanto, la spesa complessiva per la regolarizzazione del Lotto n.4 può stimarsi pari a € 1.500,00.**

3.6 Descrizione Immobili

Lotto n°1 (Negozio-Magazzino e Appartamenti siti in Milena (CL) Piazza Aix Les Bains n.7 Piani Terra-Primo-Secondo).

Gli immobili costituenti il Lotto n°1, come detto, ricadono nel centro urbano di Milena e fanno parte di un fabbricato costituito da un piano terra due piani in elevazione e un piano sottotetto.

Il fabbricato risulta così articolato:

- un piano terra adibito parte a negozio (con accesso diretto da piazza Aix Les Bains n.7/b) e parte a magazzino (con accesso dal giardino privato posto sul lato Est) comunicanti tra di loro;
- un piano primo adibito a civile abitazione con accesso da piazza Aix Les Bains n.7 attraverso vano scala;
- un piano secondo adibito a civile abitazione con accesso da vano scala;
- un piano sottotetto.

Il fabbricato costituente il lotto n°1 ricade in zona “B2” ossia “*Complessi edilizi di recente costruzione*” e presenta una forma irregolare.

Il **piano terra**, come detto, è composto da un ambiente adibito a negozio con n.2 accessi da piazza Aix Les Bains, un servizio igienico e un



grande ambiente adibito a retro bottega-magazzino comunicante con il giardino retrostante. Inoltre, è presente il vano scala comunicante attraverso una porta interna con il negozio e con accesso esterno dal civico n.7 della stessa piazza che garantisce il collegamento ai piani soprastanti.

Il **piano primo** è composto da: vano scala, un disimpegno, un ripostiglio, una cucina-pranzo, un soggiorno (senza aperture esterne), un bagno-wc, una camera, un terrazzo prospiciente piazza Aix Les Bains e un balcone prospiciente il lato Est.

Il **piano secondo** è composto da: vano scala di collegamento con il piano primo e il piano sottotetto, un disimpegno-corridoio, un ripostiglio, n.3 camere, un bagno-wc, e un balcone prospiciente piazza Aix Les Bains.

La superficie lorda del piano terra è 108,00 mq, del piano primo è 90,00 mq (escluso balcone e terrazzo), del piano secondo è 90,00 mq (escluso balcone). L'altezza utile, invece, è: per il piano terra m 3,00, per il piano primo m 3,14, per il piano secondo m 3,00 (cfr. All.03.1 – Rilievo Lotto n°1).

Struttura: la struttura dell'edificio è in muratura; buono lo stato di manutenzione.

Solai: sono realizzati con travetti prefabbricati e pignatte in laterizi; il solaio di copertura a falde inclinate, invece, presenta una struttura in legno e tegole sovrastanti. Mediocre lo stato di manutenzione del tetto che di recente è stato parzialmente rifatto con travi in legno lamellare e nuovo tavolato mentre, la restante parte originaria, necessita di manu-



tenzione.

Pavimentazione interna: il piano terra presenta una pavimentazione in segato di marmo; il primo piano presenta una pavimentazione in granito tranne per il ripostiglio, la camera e il bagno che risultano rivestiti con piastrelle in ceramica; il piano secondo presenta una pavimentazione in ceramica; il vano scala fino al piano secondo presenta un rivestimento in granito mentre la rampa di accesso al sottotetto si trova allo stato rustico; la terrazza presenta una pavimentazione in ceramica. Discreto lo stato di manutenzione complessivo.

Balconi e Terrazza: sono presenti al piano primo un balcone rispettivamente di 1,70 mq e una terrazza di 22,68 mq; al piano secondo è presente un balcone di 4,60 mq.

Pareti: le pareti esterne sono realizzate con blocchi di tufo e blocchi di conglomerato cementizio vibro-compreso, malta cementizia e intonaco di finitura esterna del tipo “*Li Vigni*”. Le pareti interne, invece, sono costituite da tramezzi in laterizio forato rifinite a gesso scagliola con idropittura lavabile; le pareti dei bagni e delle cucine sono rivestite fino all'altezza di m 2,20 con piastrelle in ceramica e per le restanti parti con intonaco traversato in malta cementizia con ultimo strato di gesso scagliola e tinteggiatura con idropittura. Discreto lo stato di manutenzione dei piani terra (relativo al negozio) e primo (relativo all'appartamento); pessimo, invece, sia quello del piano terra adibito a magazzino (dove si rilevano diverse porzioni di intonaco distaccato e altre parti ammalorate) e sia quello del piano secondo (dove si rilevano diverse porzioni con vistose macchie nere presumibilmente dovuti a un fenomeno di conden-



sa (cfr. All.05.1 - Documentazione Fotografica Lotto n°1).

Infissi interni: costituiti da porte in legno di colore noce in discreto stato di manutenzione senza particolari pregi.

Infissi esterni: gli infissi dei locali posti al piano primo e piano secondo sono in legno con persiane esterne tranne due al piano primo che sono stati sostituiti con infissi in alluminio di colore bianco e vetro-camera; gli infissi del locale adibito a negozio sono in ferro e vetro mentre quello del locale magazzino in legno. Discreto lo stato di manutenzione.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V conforme alle normative vigenti; buono lo stato di manutenzione.

Impianto idrico: sottotraccia collegato alla riserva idrica costituita da due vasche esterne e alla rete cittadina.

Impianto di riscaldamento: impianto presente al piano primo e al piano secondo; l'impianto è del tipo a piastre radianti alimentate da caldaia a gas posta sulla facciata esterna lato giardino del piano terra. La caldaia, installata circa 30 anni fa, risulta mal funzionante, priva del libretto e non risulta registrata al catasto energetico.

Disponibilità - stato di occupazione

Al momento del sopralluogo gli **immobili** sono risultati **occupati** dalla Sig.ra [REDACTED] moglie del *de cuius* [REDACTED], che, da quanto dichiarato, li utilizza come abitazione principale.

Divisibilità immobili

Gli immobili che costituiscono il Lotto n. 1, da un punto di vista catastale, risultano identificati in maniera autonoma e, pertanto, risultano



divisibili; **tuttavia, per le ragioni esposte in precedenza, si consiglia di considerare l'insieme degli immobili come un unico lotto.**

Spese condominiali: nessuna spesa condominiale.

RIEPILOGO DATI

Destinazione	Sup.Lorda (Mq)	Coeff.	Sup. Conv.le (Mq)
Piano Terra	108,00	0,40	43,20
Piano Primo	90,00	1	90,00
Piano Secondo	90,00	1	90,00
Terrazza P.P.	22,68	0,30	6,80
Balconi P.P e P.S	6,30	0,30	1,89
TOTALE	316,98		231,89

Condizioni generali dell'unità immobiliare: l'immobile presenta una discreta esposizione e riceve luce diretta solamente da due lati; esso ricade in Zona "B2" del PRG e precisamente l'area si trova nella zona centrale di Milena con destinazione in prevalenza residenziale. L'area risulta dotata di tutti i servizi (farmacie, negozi, chiesa, scuola etc.), presenta un numero limitato di parcheggi esterni con condizioni di traffico esterno moderato.

L'immobile versa in uno stato di manutenzione discreto, necessita di alcuni interventi di manutenzione su alcune pareti del piano terra nel locale adibito a magazzino, su altre pareti del piano secondo e sulle parti di tetto originarie; inoltre, necessita la sostituzione dell'attuale caldaia. **Discrete risultano, altresì, le rifiniture sia interne sia esterne** (cfr.

All.05.1 – Documentazione Fotografica Lotto n°1).

Lotto n°2 (Magazzino sito in Milena via E. Majorana)



Il locale adibito a magazzino ubicato al piano seminterrato, come detto in precedenza, fa parte dello stesso fabbricato in cui sono ubicati altri immobili tra cui quelli del Lotto n.3 e Lotto n.4.

Dall'attuale via G. Pascoli, attraverso una rampa in terra battuta, si accede, tramite una porta in metallo posta sul lato Nord, al magazzino; un'ulteriore porta presente sul lato Est comunica con uno spazio esterno sopraelevato di circa 60 cm.

Il locale è costituito da: un grande ambiente, ulteriori tre ambienti più piccoli separati tra di loro ma comunicanti con quello più grande e un vano scala interno che collega con i piani soprastanti. L'immobile si presenta ancora in uno stato di rustico, privo di impianti e rifiniture con una superficie lorda di mq 220 e altezza m 2,30 (cfr. All 03.2 – Rilievo Lotto N.2).

Struttura: la struttura dell'edificio è in muratura con cordoli in cemento armato; discreto lo stato di manutenzione.

Solai: con travetti prefabbricati in c.a. e laterizi con sovrastante caldana dello spessore di 4 cm; buono lo stato di manutenzione.

Pavimentazione interna: l'immobile è privo di pavimentazione.

Pareti: le pareti sia interne che esterne sono costituite con blocchi di arenaria; quelle interne presentano solo uno strato di rinzafo mentre quelle esterne sono totalmente prive di intonaco.

Infissi interni: assenti.

Infissi esterni: porte di accesso in metallo; pessimo lo stato di conservazione.

Impianto elettrico: assente.



Impianto idrico: è presente un recipiente in PVC a servizio della riserva idrica dell'appartamento (Lotto n.4).

Disponibilità - stato di occupazione

Al momento del sopralluogo il locale è risultato occupato dall'esecutato che, da quanto dichiarato, lo utilizza come magazzino.

Divisibilità immobile: l'immobile è indivisibile e costituisce un unico lotto.

RIEPILOGO DATI

Destinazione	Sup.Lorda (Mq)	Coeff.	Sup. Conv.le (Mq)
Magazzino P.S.	220,00	1	220,00
TOTALE	220,00		220,00

Condizioni generali dell'unità immobiliare: il locale non riceve luce naturale da nessun fronte, ha un'altezza bassa e versa in **pessime condizioni** (cfr. All.05.2 – Documentazione Fotografica).

Lotto n°3 (Ufficio e Magazzino sito in Milena tra via E. Majorana e G. Pascoli)

Gli immobili costituenti il Lotto n. 3, adibiti a ufficio e magazzino posti al piano terra, fanno parte dello stesso fabbricato in cui sono ubicati altri immobili tra cui quelli del Lotto n.2 e Lotto n.4.

Dall'attuale via G. Pascoli e dal ballatoio prospiciente l'attuale via E. Majorana, si accede, tramite due saracinesche in metallo e infissi interi in alluminio e vetro-camera, al locale adibito ad ufficio. L'ufficio, inoltre, risulta comunicante con porte interne sia al vano scala del fabbricato sia al locale adibito a magazzino. Dalle stesse vie si accede, tramite n.4 saracinesche in metallo al magazzino che, inoltre, risulta collegato



tramite porta interna con l'altro corpo scala del fabbricato e illuminato
riceve luce naturale da n.4 finestre.

Il lotto è costituito da: un vano ufficio, un bagno wc, un grande ambiente destinato a magazzino e da ulteriori due ambienti separati dal corpo scala ma comunicanti con quello più grande adibiti sempre a magazzino. L'immobile si presenta rifinito e con delle ulteriori divisioni, rispetto a quelle sopra citate, realizzate con pannellature in legno di facile rimozione. La superficie lorda dell'intero lotto è di mq 197 e altezza m 3,50 (cfr. All 03.3 – Rilievo Lotto N.3).

Struttura: la struttura dell'edificio è in muratura con cordoli in cemento armato; discreto lo stato di manutenzione.

Solai: con travetti prefabbricati in c.a. e laterizi con sovrastante caldana dello spessore di 4 cm; buono lo stato di manutenzione.

Pavimentazione interna: la pavimentazione del magazzino è in segato di marmo, mentre, quella del bagno e dell'ufficio in gres porcellanato; buono lo stato di manutenzione.

Pareti: le pareti esterne sono realizzate con blocchi di arenaria prive di intonaco di finitura esterna. Le pareti interne, invece, sono costituite da tramezzi in laterizio forato rifinite a gesso scagliola con pittura; una parete del bagno risulta rivestite fino all'altezza di m 1,80 con piastrelle in ceramica e per le restanti parti con intonaco traversato in malta cementizia con ultimo strato di gesso scagliola e tinteggiatura con idropittura.

Buono lo stato di manutenzione delle pareti dell'ufficio e del bagno, mentre, discreto quelle dei locali adibiti a magazzino dove risultano presenti, sulla parte bassa delle pareti, porzioni di intonaco distaccato



(cfr. All.05.3 - Documentazione Fotografica Lotto n°3).

Infissi interni: in legno tamburato di colore noce chiaro. Buono lo stato di conservazione.

Infissi esterni: saracinesche in metallo e n.2 infissi in alluminio e vetro-camera presenti nel locale adibito ad ufficio. Buono lo stato di conservazione.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V conforme alle normative vigenti; buono lo stato di manutenzione.

Impianto idrico: assente.

Disponibilità - stato di occupazione

Al momento del sopralluogo il **locale** è risultato **occupato** dall'esecutato che, da quanto dichiarato, lo utilizza come magazzino.

Divisibilità immobile : Gli immobili che costituiscono il Lotto n. 3, da un punto di vista catastale, risultano identificati in maniera autonoma e, pertanto, risultano divisibili; **tuttavia, per le ragioni esposte in precedenza, si consiglia di considerare l'insieme degli immobili come un unico lotto.**

RIEPILOGO DATI

Destinazione	Sup.Lorda (Mq)	Coeff.	Sup. Conv.le (Mq)
Ufficio-Magazzino P.T.	197,00	1	197,00
TOTALE	197,00		197,00

Condizioni generali dell'unità immobiliare : i locali costituenti il Lotto n.3 presentano una discreta esposizione e ricevono luce diretta tutti i quattro fronti; il fabbricato in cui risultano inseriti ricade in Zona "B1" del PRG e precisamente l'area si trova nella zona urbana di Mile-



na con destinazione in prevalenza residenziale. L'area risulta dotata di tutti i servizi (farmacie, negozi, chiesa, scuola etc.), presenta un buon numero di parcheggi esterni con condizioni di traffico esterno moderato e un buon collegamento al tessuto urbano.

Le condizioni generali in cui versano gli immobili sono discrete; infatti, lo stato di manutenzione complessivo appare buono. Necessita solamente un ripristino dell'intonaco ammalorato presente su alcune parti basse delle pareti del magazzino e il collegamento del bagno con la rete idrica cittadina (cfr. All.05.3 – Documentazione Fotografica Lotto n.3).

Lotto n°4 (Appartamento sito in Milena via E. Majorana n.15).

L'appartamento costituenti il Lotto n. 4, posto al piano secondo, fa parte dello stesso fabbricato in cui sono ubicati altri immobili tra cui quelli del Lotto n.2 e Lotto n.3.

Dall'attuale via G. Pascoli e dal ballatoio prospiciente l'attuale via E. Majorana (civico n.15), si accede tramite il vano scala all'appartamento.

L'articolazione dell'appartamento risulta così costituito: una camera da letto, un soggiorno, un disimpegno, un bagno-wc, una lavanderia, una cucina-pranzo, un ripostiglio e, infine, tre balconi.

La superficie lorda dell'appartamento è di mq 108,00 (escluso balconi) con un'altezza utile di m 3,00 (cfr. All 03.4 – Rilievo Lotto n.4).

Struttura: la struttura dell'edificio è in muratura con cordoli in cemento armato; discreto lo stato di manutenzione.

Solai: con travetti prefabbricati in c.a. e laterizi con sovrastante caldana dello spessore di 4 cm; buono lo stato di manutenzione.



Pavimentazione interna: la pavimentazione dell'appartamento è con piastrelle di ceramica; buono lo stato di manutenzione.

Pareti: le pareti esterne sono realizzate con blocchi di arenaria prive di intonaco di finitura esterna. Le pareti interne, invece, sono costituite da tramezzi in laterizio forato rifinite a gesso scagliola e tinteggiatura con idropittura; le pareti del bagno risultano rivestite fino all'altezza di m 2,40 con piastrelle in ceramica e per le restanti parti con intonaco traversato in malta cementizia con ultimo strato di gesso scagliola e tinteggiatura con idropittura. Buono lo stato di manutenzione generale necessita solamente risolvere un problema di condensa su alcune porzioni del locale adibito a cucina-pranzo (cfr. All.05.4 - Documentazione Fotografica Lotto n°4).

Infissi interni: in legno tamburato di colore bianco. Buono lo stato di conservazione.

Infissi esterni: gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco con vetro camera e persiane in alluminio di colore scuro; buono lo stato di manutenzione.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V conforme alle normative vigenti; buono lo stato di manutenzione.

Impianto idrico: sottotraccia collegato alla riserva idrica autonoma posta nel locale adibito a magazzino (Lotto n.2) e collegato alla rete cittadina.

Impianto di riscaldamento : autonomo, costituito da caldaia alimentata a gas metano e piastre radianti in alluminio; l'impianto risulta funzionante e in buono stato di manutenzione.



Balconi: sono presenti n°3 balconi due prospicienti via E. Majorana di mq 2,79 ciascuno e, l'altro prospiciente il lato Est di mq 3,24.

Disponibilità - stato di occupazione

Al momento del sopralluogo il **locale** è risultato **occupato** dal figlio del debitore esecutato Sig. [REDACTED] che, da quanto dichiarato, lo utilizza come residenza principale assieme alla propria famiglia.

Divisibilità immobile : l'immobile è indivisibile e costituisce un unico lotto.

RIEPILOGO DATI

Destinazione	Sup.Lorda (Mq)	Coeff.	Sup. Conv.le (Mq)
Ab. Piano Secondo	108,00	1	108,00
Balconi	8,82	0,3	2,65
TOTALE	116,80		110,65

Condizioni generali dell'unità immobiliare : l'appartamento presentano una buona esposizione e riceve luce diretta da tre lati; il fabbricato in cui risulta inserito ricade in Zona "B1" del PRG e precisamente l'area si trova nella zona urbana di Milena con destinazione in prevalenza residenziale. L'area risulta dotata di tutti i servizi (farmacie, negozi, chiesa, scuola etc.), presenta un buon numero di parcheggi esterni con condizioni di traffico esterno moderato e un buon collegamento al tessuto urbano.

Le condizioni generali in cui versa l'appartamento sono buone; infatti, l'appartamento è stato ristrutturato di recente e, pertanto, presenta discrete rifiniture e nuovi impianti (cfr. All.05.4 – Documentazione Fo-



tografica Lotto n.4).

3.7 Valutazione energetica appartamenti

Lotto n°1 (Negozio-Magazzino e Appartamenti siti in Milena (CL)

Piazza Aix Les Bains n.7 Piani Terra-Primo-Secondo); **i locali adibiti a**

civile abitazione posti al piano primo e al piano secondo non sono

dotati di attestato di prestazione energetica (APE), pertanto, il sotto-

scritto ha provveduto a predisporre l'attestato di prestazione energetica

(APE) in conformità a quanto disposto dalla normativa specifica vigen-

te (cfr. All. 09.1 APE appartamenti Lotto n°1).

Lotto n.1

Appartamenti Piano Primo e Secondo sito in Milena piazza Aix Les

Bains n.7

Di seguito vengono sintetizzati i principali parametri utilizzati per la determinazione della classe energetica globale dell'immobile:

- **Dati generali Immobile**

Tipologia edilizia : i locali adibiti ad appartamento per civile abitazione inseriti al piano primo e al piano secondo di un fabbricato composto da un piano terra adibito a negozio-magazzino e n°2 elevazioni;

Tipologia costruttiva: struttura in muratura;

Anno di costruzione: 1977;

Destinazione d'uso: civile abitazione categoria A/3;

- **Involucro edilizio**

Volume lordo riscaldato appartamento V: mc 544,66;

Superficie utile riscaldata: mq 126,40;



- **Dati climatici**

Comune: Milena;

Provincia: Caltanissetta;

Zona climatica: C;

Destinazione d'uso : E1.1

Dal calcolo è risultata una prestazione energetica globale EP_{gl,nren} di 168,24 kWh/mc anno che colloca l'immobile in "CLASSE F".

E' stato inserito come intervento di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile il "cappotto termico muri".

L'intervento sopra citato consentirebbe di migliorare la prestazione energetica globale EP_{gl,nren} di 137,72 kWh/mc anno portando l'immobile in "CLASSE E".

Lotto n°4 (Appartamento sito in Milena (CL) via E.Majorana n.15 Piano Secondo); **anche l'appartamento posto al piano secondo non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE)**, pertanto, il sottoscritto ha provveduto a predisporre l'attestato di prestazione energetica (APE) in conformità a quanto disposto dalla normativa specifica vigente (cfr. All. 09.2 APE appartamento Lotto n°4).

Lotto n.4

Appartamento Piano Secondo sito in Milena via E. Majorana n.15

Di seguito vengono sintetizzati i principali parametri utilizzati per la determinazione della classe energetica globale dell'immobile:

- **Dati generali Immobile**

Tipologia edilizia : l'appartamento per civile abitazione inserito al piano secondo di un fabbricato composto da un piano semin-



terrato, un piano terra, n°2 elevazioni e un piano sottotetto;

Tipologia costruttiva: struttura in muratura;

Anno di costruzione: 1977;

Destinazione d'uso: civile abitazione categoria A/3;

• **Involucro edilizio**

Volume lordo riscaldato appartamento V: mc 400,24;

Superficie utile riscaldata: mq 90,81;

• **Dati climatici**

Comune: Milena;

Provincia: Caltanissetta;

Zona climatica: C;

Destinazione d'uso : E1.1

Dal calcolo è risultata una prestazione energetica globale $EP_{gl,nren}$ di 222,15 kWh/mc anno che colloca l'immobile in "CLASSE G".

E' stato inserito come intervento di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile il "cappotto termico muri".

L'intervento sopra citato consentirebbe di migliorare la prestazione energetica globale $EP_{gl,nren}$ di 199,50 kWh/mc anno portando l'immobile in "CLASSE F".

Gli attestati di prestazione energetica dovranno essere caricati sul portale siciliano dell'energia in prossimità dell'aggiudicazione; inoltre, necessita per il Lotto n.1 una nuova redazione del libretto della caldaia poiché l'impianto ne risulta privo mentre, per il Lotto n. 4 reperire il libretto e verificare per entrambi i lotti che sia stato redatto il rapporto di manutenzione e quello di efficienza. Si ricor-



da che l'emissione di un'APE senza allegare il libretto di impianto comprensivo dei relativi allegati significa dichiarare che l'impianto è stato ed è esercito dal responsabile in violazione di quanto previsto dal D.Lgs 192/05 e dal DPR 74/2013, per cui è applicabile la sanzione amministrativa prevista all'art. 15 dello stesso D.Lgs 192/05 e s.m.i.

3.8 Stima Immobili

Come specificato al punto 3.1 (identificazione dei beni) sono stati identificati n.4 Lotti sebbene i beni riportati nell'atto di pignoramento sono n.6; questo perché alcuni di loro non solo risultano confinanti tra di loro, ma presentano anche gli impianti in comune e, pertanto, alcuni sono stati raggruppati al fine di evitare la necessità di costituire servitù di varia natura e rendere più semplice l'operazione di vendita. La determinazione della stima, tuttavia, è stata effettuata attraverso la valutazione singola di ogni immobile al fine di disporre anche del valore specifico qualora si volesse procedere con una vendita di più lotti.

Con riferimento all'incarico affidato dalla S.V. Ill.ma, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto alla quantificazione del valore commerciale degli immobili sia con il metodo analitico sia con il metodo sintetico comparativo al fine di pervenire ad un giudizio di stima che risulti quanto più oggettivo possibile anche se basato su principi e ragionamenti soggettivi.

Metodo Analitico (Metodo A) : questo metodo, detto anche di capitalizzazione dei redditi, conduce "al più probabile valore di mercato" per



mezzo di costi e ricavi, attraverso i quali si giunge al reddito netto, previa attenta ricerca del “saggio medio di interesse”. Stimando il canone di possibile affitto dell’immobile, si perviene al reddito annuo lordo. Detraendo le spese (equiparabili al 25%) per assicurazioni, imposte, ammortamento, sfritto ed inesigibilità, si ottiene un reddito annuo netto. Infine, ricercato, attraverso un’attenta analisi del mercato per fabbricati simili nella zona, il saggio medio ponderato di capitalizzazione, si perviene “al più probabile valore di mercato”.

Metodo Sintetico Comparativo : questo metodo, che è quello canonico consigliato dalla dottrina dell’Estimo, è possibile applicarlo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell’immobile da valutare, e si adotta come parametro tecnico planimetrico la superficie convenzionale.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata condotta una indagine di mercato presso Agenzie Immobiliari, operatori di mercato, **banca dati dell’O.M.I.** (osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia del Territorio) e su riviste specializzate nel settore (Consulente Immobiliare e **Aste Giudiziarie**) pervenendo ad una quotazione media.

Attraverso la moltiplicazione di tale quotazione media per opportuni coefficienti che tengono conto delle specifiche condizioni e caratteristiche dell’immobile in esame si giunge, sia pure con approssimazione, alla valutazione finale.

Lotto n°1

Negozi-Magazzino e Appartamenti siti in Milena (CL)



oggi Piazza Aix Les Bains n.7 Piani Terra-Primo-Secondo**NEGOZIO-MAGAZZINO Piano Terra****Metodo Analitico :**

• **Negozio (P.T.) oggi Foglio 15 Part. 251 sub 7** stimando per il tipo di locale e per la zona un canone di affitto di € 120,00 mensili, si ottiene un reddito annuo di € 1.440,00. Detraendo le spese (equiparabili in media al 25%) per assicurazioni, manutenzione, imposte, ammortamento, sfritto ed inesigibilità si ottiene un reddito annuo di circa € 1.080,00. Dall'analisi del mercato, per fabbricati simili nella zona, risulta un saggio medio ponderato di capitalizzazione pari al 5,09% per cui il valore di mercato che ne risulta è di circa €

21.218,07; Magazzino (P.T.) oggi Foglio 15 Part. 251 sub 7 stimando per il tipo di locale e per la zona un canone di affitto di € 50,00 mensili, si ottiene un reddito annuo di € 450,00. Detraendo le spese (equiparabili in media al 25%) per assicurazioni, manutenzione, imposte, ammortamento, sfritto ed inesigibilità si ottiene un reddito annuo di circa € 450,00. Dall'analisi del mercato, per fabbricati simili nella zona, risulta un saggio medio ponderato di capitalizzazione pari al 4,80 % per cui il valore di mercato che ne risulta è di circa € **9.375,00.**

APPARTAMENTI Piano Primo e Piano Secondo

• **Appartamenti (P.P.) e (P.S.) oggi Foglio 15 Part.251 sub 8** stimando per i tipi di appartamento e per la zona un canone di affitto di € 250,00 mensili, si ottiene un reddito annuo di € 3.000,00. Detraendo le spese (equiparabili in media al 25%) per assicurazioni,



manutenzione, imposte, ammortamento, sfitto ed inesigibilità si ottiene un reddito annuo di circa € 2.250,00. Dall'analisi del mercato, per fabbricati simili nella zona, risulta un saggio medio ponderato di capitalizzazione pari al 4,85 % per cui il valore di mercato che ne risulta è di circa € 46.391,75.

Metodo Sintetico-Comparativo :

- **Negozi (P.T.) oggi Foglio 15 Part. 251 sub 7** da indagini condotte presso agenzie, operatori di mercato, da compravendita di immobili simili nella zona, da dati riportati su riviste specializzate di settore e dal raffronto con i valori riportati nell'**osservatorio dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.)** si è pervenuto ad una quotazione media pari a € 400,00/mq. **Apportando le dovute correzioni attraverso un coefficiente globale di deprezzamento pari al 15%** per tenere conto sia della particolare crisi del mercato immobiliare sia delle **specifiche condizioni e caratteristiche dell'immobile** in esame (ubicazione, età, **qualità e stato**, dimensione, esposizione, rifiniture, condizione degli impianti, ecc.), si è ricavato un valore di : €/mq 340,00. Considerando che l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di 58,00 mq complessivi (cfr. dati riportati al punto 3.6 Descrizione dell'Immobile) da quanto esposto si ottiene un valore di € 19.720,00; **Magazzino (P.T.) oggi Foglio 15 Part. 251 sub 7** da indagini condotte presso agenzie, operatori di mercato, da compravendita di immobili simili nella zona, da dati riportati su riviste specializzate di settore e dal raffronto



con i valori riportati nell'osservatorio dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) si è pervenuto ad una quotazione media pari a € 300,00/mq. **Apportando le dovute correzioni attraverso un coefficiente globale di deprezzamento pari al 30%** per tenere conto sia della particolare crisi del mercato immobiliare sia delle **specifiche condizioni e caratteristiche dell'immobile** in esame (ubicazione, età, **qualità e stato**, dimensione, esposizione, rifiniture, condizione degli impianti, ecc.), si è ricavato un valore di : €/mq 210,00. Considerando che l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di 50,00 mq complessivi (cfr. dati riportati al punto 3.6 Descrizione dell'Immobile) da quanto esposto si ottiene un valore di **€ 10.500,00**. Dalla media dei valori ottenuti coi due metodi ed arrotondando, si ottiene il valore di mercato del negozio pari a **€ 20.000,00 (euro ventimila/00)** e quella del magazzino pari a **€ 9.900,00 (euro novemilanovecento)** .

- **Appartamenti (P.P.) e (P.S.) oggi Foglio 15 Part.251 sub 8** da indagini condotte presso agenzie, operatori di mercato, da compravendita di immobili simili nella zona, da dati riportati su riviste specializzate di settore e dal raffronto con i valori riportati nell'osservatorio dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) si è pervenuto ad una quotazione media pari a € 380,00/mq. **Apportando le dovute correzioni attraverso un coefficiente globale di deprezzamento pari al 20%** per tenere conto sia della particolare crisi del mercato immobiliare sia delle **specifiche condi-**



zioni e caratteristiche dell'immobile in esame (ubicazione, età, **qualità e stato**, dimensione, esposizione, rifiniture, condizione degli impianti, ecc.), si è ricavato un valore di : €/mq 304,00. Considerando che l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di 188,69 mq complessivi (cfr. dati riportati al punto 3.6 Descrizione dell'Immobile) da quanto esposto si ottiene un valore di € **57.361,76**. Dalla media dei valori ottenuti coi due metodi ed arrotondando, si ottiene il valore di mercato degli appartamenti che è pari a € **51.800,00 (euro cinquantunomilaottocento/00)**.

Conclusioni: Sommando i valori sopra determinati e detraendo le spese necessarie per la regolarizzazione del Lotto n.1 pari a € **2.800,00** (cfr. 3.5 coerenze Lotto n.1) si ottiene:
TOTALE VALORE LOTTO N.1 pari a € 78.900,00 (settantottomilanovecento/00).

Lotto n°2

Magazzino sito in Milena oggi via E. Majorana Piano Seminterrato
Come specificato al punto 3.5 l'immobile costituente il Lotto n°2 non risulta presente in nessuno degli atti dell'ufficio tecnico settore urbanistica di Milena, pertanto, risulta totalmente difforme e richiede una sistemazione nei limiti della fattibilità; pertanto, per completezza di incarico e per avere un'idea sul più probabile valore di mercato, il sottoscritto ha proceduto ugualmente alla stima dell'immobile considerando le difformità suscettibili di sanatoria. L'importo reale dovrà, pertanto, tenere in considerazione tutti i co-



sti necessari alla regolarizzazione dell'immobile medesimo (sempre che tale situazione sia fattibile) che dovranno sottrarsi al valore di seguito determinato.

Metodo Analitico : Stimando per il tipo di immobile, per le sue caratteristiche e per la zona un canone di affitto di € 100,00 mensili, si ottiene un reddito annuo di € 1.200,00. Detraendo le spese (equiparabili in media al 25%) per assicurazioni, manutenzione, imposte, ammortamento, sfritto ed inesigibilità si ottiene un reddito annuo di circa € 900,00.

Dall'analisi del mercato, per fabbricati simili nella zona, risulta un saggio medio ponderato di capitalizzazione pari al 4,80% per cui il valore di mercato che ne risulta è di circa € **18.750,00**.

Metodo Sintetico-Comparativo : da indagini condotte presso agenzie, operatori di mercato, da compravendita di immobili simili nella zona, da dati riportati su riviste specializzate di settore e dal raffronto con i valori riportati nell'osservatorio dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) si è pervenuto ad una quotazione media pari a € 300,00/mq. **Apportando**

le dovute correzioni attraverso un coefficiente globale di deprezzamento pari al 65% per tenere conto sia della particolare crisi del mercato immobiliare sia delle specifiche condizioni e caratteristiche dell'immobile in esame (ubicazione, età, **qualità e stato**, dimensione, **esposizione, altezza, assenza di impianti, occupazione del bene ecc.**), si è ricavato un valore di : **€/mq 105,00**.

Considerando che l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di 220,00 mq complessivi (cfr. dati riportati al punto 3.6 Caratteristiche dell'Immobile). Da quanto esposto si ottiene un valore di € **23.100,00**.



Conclusioni : considerando la media dei valori ottenuti coi due metodi ed arrotondando, si ottiene:

TOTALE VALORE LOTTO N.2 pari a **€ 20.900,00** (euro ventimilanovecento/00).

Lotto n°3

Ufficio e Magazzino sito in Milena oggi tra via E. Majorana e G.

Pascoli Piano Terra

Metodo Analitico :

- **Magazzino (P.T.) oggi Foglio 7 Part. 685 sub 12** stimando per il tipo di locale e per la zona un canone di affitto di € 230,00 mensili, si ottiene un reddito annuo di € 2.760,00. Detraendo le spese (equiparabili in media al 25%) per assicurazioni, manutenzione, imposte, ammortamento, sfritto ed inesigibilità si ottiene un reddito annuo di circa € 2.070,00. Dall'analisi del mercato, per fabbricati simili nella zona, risulta un saggio medio ponderato di capitalizzazione pari al 4,80% per cui il valore di mercato che ne risulta è di circa **€ 43.125,00**; **Ufficio (P.T.) oggi Foglio 7 Part. 685 sub 13** stimando per il tipo di locale e per la zona un canone di affitto di € 65,00 mensili, si ottiene un reddito annuo di € 780,00. Detraendo le spese (equiparabili in media al 25%) per assicurazioni, manutenzione, imposte, ammortamento, sfritto ed inesigibilità si ottiene un reddito annuo di circa € 585,00. Dall'analisi del mercato, per fabbricati simili nella zona, risulta un saggio medio ponderato di capitalizzazione pari al 5,00 % per cui il valore di mercato che ne risulta è di circa **€ 11.700,00**.



Metodo Sintetico-Comparativo :

- Magazzino (P.T.) oggi Foglio 7 Part. 685 sub 12** da indagini condotte presso agenzie, operatori di mercato, da compravendita di immobili simili nella zona, da dati riportati su riviste specializzate di settore e dal raffronto con i valori riportati nell'**osservatorio dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.)** si è pervenuto ad una quotazione media pari a € 300,00/mq. **Apportando le dovute correzioni attraverso un coefficiente globale di deprezzamento pari al 10%** per tenere conto sia della particolare crisi del mercato immobiliare sia delle **specifiche condizioni e caratteristiche dell'immobile** in esame (ubicazione, età, **qualità e stato**, dimensione, esposizione, rifiniture, condizione degli impianti, ecc.), si è ricavato un valore di : €/mq 270,00. Considerando che l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di 171,00 mq complessivi (cfr. dati riportati al punto 3.6 Descrizione dell'Immobile) da quanto esposto si ottiene un valore di € **46.170,00**; **Ufficio (P.T.) oggi Foglio 7 Part. 685 sub 13** da indagini condotte presso agenzie, operatori di mercato, da compravendita di immobili simili nella zona, da dati riportati su riviste specializzate di settore e dal raffronto con i valori riportati nell'**osservatorio dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.)** si è pervenuto ad una quotazione media pari a € 530,00/mq. **Apportando le dovute correzioni attraverso un coefficiente globale di deprezzamento pari al 10%** per tenere conto sia della particolare crisi del mercato immobiliare sia del-



le **specifiche condizioni e caratteristiche dell'immobile** in esame (ubicazione, età, **qualità e stato**, dimensione, esposizione, rifiniture, condizione degli impianti, ecc.), si è ricavato un valore di : €/mq 477,00. Considerando che l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di 26,00 mq complessivi (cfr. dati riportati al punto 3.6 Descrizione dell'Immobile) da quanto esposto si ottiene un valore di **€ 12.402,00**. Dalla media dei valori ottenuti coi due metodi ed arrotondando, si ottiene il valore di mercato del magazzino pari a **€ 44.600,00 (euro quarantaquattromilaseicento/00)** e quella dell'ufficio pari a **€ 12.000,00 (euro dodicimila/00)** .

Conclusioni : Sommando i valori sopra determinati si ottiene:

TOTALE VALORE LOTTO N.3 pari a € 56.600,00 (cinquantaseimilaseicento/00).

Lotto n°4

Appartamento sito in Milena oggi via E. Majorana n.15

Piano Secondo

Metodo Analitico : Stimando per il tipo di appartamento e per la zona un canone di affitto di € 180,00 mensili, si ottiene un reddito annuo di € 2.160,00. Detraendo le spese (equiparabili in media al 25%) per assicurazioni, manutenzione, imposte, ammortamento, sfitto ed inesigibilità si ottiene un reddito annuo di circa € 1.620,00.

Dall'analisi del mercato, per fabbricati simili nella zona, risulta un saggio medio ponderato di capitalizzazione pari al 4,85% per cui il valore di mercato che ne risulta è di circa **€ 33.402,06**.



Metodo Sintetico-Comparativo : da indagini condotte presso agenzie, operatori di mercato, da compravendita di immobili simili nella zona, da dati riportati su riviste specializzate di settore e dal raffronto con i valori riportati nell'osservatorio dell'Agencia del Territorio (O.M.I.) si è pervenuto ad una quotazione media pari a € 415,00/mq. **Apportando le dovute correzioni attraverso un coefficiente globale di deprezzamento pari al 5%** per tenere conto sia della particolare crisi del mercato immobiliare sia delle specifiche condizioni e caratteristiche dell'immobile in esame (ubicazione, età, **qualità e stato**, dimensione, esposizione, impianti, **occupazione del bene** ecc.), si è ricavato un valore di : **€/mq 394,25.**

Considerando che l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di 110,65 mq complessivi (cfr. dati riportati al punto 3.6 Caratteristiche dell'Immobile). Da quanto esposto si ottiene un valore di **€ 43.623,76.**

Conclusioni: considerando la media dei valori ottenuti coi due metodi e **detraendo le spese necessarie per la regolarizzazione del Lotto n.4 pari a € 1.500,00** (cfr. 3.5 coerenze Lotto n.4) si ottiene :

TOTALE VALORE LOTTO N.4 pari a € 37.000,00 (euro trentasettemila/00).

4) CONCLUSIONI

Con la presente relazione il sottoscritto C.T.U. ritiene di avere risposto ai quesiti del mandato conferitogli.

Nel ringraziarLa per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento o delucidazione in merito a quanto relazionato e riporta di seguito un prospetto dati per futura pubblicità dell'ordinanza



di vendita :

Lotto n°1**Negozi-Magazzino e Appartamenti siti in Milena (CL)****oggi Piazza Aix Les Bains n.7 Piani Terra-Primo-Secondo**

- **numero esecuzione:** 20/2014 R.G. Es.;
 - **definizione:** fabbricato costituito da: negozio, magazzino e locale wc al piano terra; locale adibito a civile abitazione posto al piano primo senza ascensore composto da: vano scala, disimpegno, ripostiglio, cucina-pranzo, soggiorno, camera da letto, bagno-wc, terrazza e un balcone; locale adibito a civile abitazione posto al piano secondo senza ascensore composto da: vano scala, disimpegno-corridoio, ripostiglio, n.3 camere, bagno-wc e un balcone; **occupato;**
 - **ubicazione:** Comune di Milena (CL) piazza Aix Les Bains n.7;
 - **consistenza:** **Negozi-Magazzino** piano terra (oggi foglio 15 part. 251 sub 7) **mq 108; Appartamenti** piano primo e piano secondo (oggi foglio 15 part. 251 sub 8) **mq 188,69;**
 - **identificazione catastale:** gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del comune di Milena al Foglio **15** con i mappali: Particella **251 Sub 7** – Categoria C/2, Classe 3, Superficie Catastale 108 mq, Rendita €235,50; Particella **251 Sub 8** – Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale 194 mq, Rendita € 355,32.
- PREZZO BASE D'ASTA: € 78.900,00** (euro settantottomilanovecento/00).

Lotto n°2

Magazzino sito in Milena oggi via E. Majorana Piano Seminterrato

- **numero esecuzione:** 20/2014 R.G. Es.;
- **definizione:** magazzino con accesso da via G.Pascoli, **occupato**;
- **ubicazione:** Comune di Milena (CL) via E.Majorana;
- **consistenza:** 220 mq;
- **identificazione catastale:** il magazzino risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Milena al **foglio 7** con il mappale: Particella **685 Sub 11** – Categoria C/2, Classe 1, Superficie Catastale 220 mq, Rendita €366,58.

PREZZO BASE D'ASTA: € 20.900,00* (euro ventimilanovecento/00).

(* cfr. quanto esposto ai punti 3.5 e 3.8 relativamente sia alla regolarizzazione delle difformità rilevate sull'immobile sia sul reale valore dello stesso).

Lotto n°3**Ufficio e Magazzino sito in Milena oggi tra via E. Majorana e G.****Pascoli Piano Terra**

- **numero esecuzione:** 20/2014 R.G. Es.;
- **definizione:** lotto costituito da ufficio-magazzino al piano terra con accesso sia da via G.Pascoli sia da ballatoio prospiciente via E. Majorana composto da un ambiente adibito ad ufficio, un bagno-wc e locali comunicanti adibiti a magazzino, **occupato**;
- **ubicazione:** Comune di Milena (CL) tra via E.Majorana e via G. Pascoli;
- **consistenza:** **Magazzino** piano terra (oggi foglio 7 part. 685



sub.12) **mq 171; Ufficio** piano terra (oggi foglio 7 part. 685 sub 13)

mq 26;

- **identificazione catastale:** gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del comune di Milena al Foglio 7 con i mappali: Particella **685 Sub 12** – Categoria C/2, Classe 2, Superficie Catastale 170 mq, Rendita €287,19; Particella **685 Sub 13** – Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Superficie Catastale 27 mq, Rendita € 85,22.

PREZZO BASE D'ASTA: € 56.600,00 (euro cinquantaseimilaseicento/00).

Lotto n°4

Appartamento sito in Milena oggi via E. Majorana n.15

Piano Secondo

- **numero esecuzione:** 20/2014 R.G. Es.;

- **definizione:** appartamento adibito a civile abitazione posto a piano secondo senza ascensore composto da: soggiorno, cucina-pranzo, lavanderia, corridoio-disimpegno, camera da letto, ripostiglio, bagno-wc, e tre balconi, **occupato;**

- **ubicazione:** Comune di Milena (CL) via E.Majorana n.15;

- **consistenza:** **110,65 mq;**

- **identificazione catastale:** l'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Milena al **folio 7** con il mappale: Particella **685 Sub 7** – Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 108 mq, Rendita € 258,23.

PREZZO BASE D'ASTA: € 37.000,00 (euro trentasettemila/00).

ALLEGATI



• ALL.01 – Lettera di sopralluogo – Lettera di trasmissione perizia ai creditori procedenti ed intervenuti e al debitore;

• ALL.02 – Verbali di sopralluogo;

• ALL.03.1 - 03.2 - 03.3 – Rilievi Immobili;

• ALL.04.1 – 04.2 – Stralci Catastali e Immagini Satellitare;

• ALL.05.1 – 05.2 – 05.3 – 05.4 Documentazione Fotografica;

• ALL.06.1 - 06.2 – 06.3 06.4 – Documentazione Catastale;

• ALL.07.1 – 07.2 – Documentazione Ufficio Tecnico Comune di Milena (CL);

• ALL.08 – Documentazione Ufficio Stato Civile di Montedoro (CL);

• ALL.09.1 – 09.2– APE Appartamenti Lotto n°1 e Lotto n.4;

• ALL.10 – Onorario e Nota spese.

Il sottoscritto ha determinato quanto sopra in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al Giudice la verità.

Caltanissetta, li 28/02/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Salvatore Pietro Panepinto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

