

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE



**ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE
DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI.**

Oggetto: procedura d'esecuzione immobiliare n. 14/07 + 83/12
del R.G.E, promossa da

Contro

INDICE

1. mandato: _____ pag.2
2. descrizione atto di pignoramento: _____ pag.2
3. precisazioni e consistenza immobili pignorati: _____ pag.3
4. sopralluogo del 06.04.2019: _____ pag.6
5. descrizione lotto unico più quesiti: _____ pag.7
6. conclusioni: _____ pag.39
8. allegati da: _____ pag.44



MANDATO:

Con conferimento d'incarico del 23.10.2018 e successivo giuramento del 30.10.2018, la s.v. nominava il sottoscritto Geom. Giuseppe Scacciante consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 14/07+83/12 promossa da [REDACTED] entro [REDACTED] + 1, con mandato suddiviso in ventidue (22) quesiti ed esposti in seguito.

**BENI DESCRITTI NELL'ATTO DI
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Nell'atto di pignoramento immobiliare n.14/2007 del creditore procedente [REDACTED] gli immobili pignorati all'esecutato [REDACTED] vengono pignorati per l'intera quota e censiti al catasto urbano di Niscemi al foglio 77 particella 712 sub.4 e sub.5 mentre nel verbale di pignoramento immobiliare del 9/5/2012 e trascritto il 24/05/2012 ai nn. 5976/5020 gli immobili pignorati dalla creditrice [REDACTED] all'esecutato [REDACTED], vengono riportati per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ e risultano censiti al catasto urbano di Niscemi, foglio 77 particella 712 sub.4 e sub.5 e foglio 77 particella 942.



**PRECISAZIONI E CONSISTENZE
DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**



Premesso che:

- 1) La particella pignorata 712 sub.4 e sub.5 del foglio 77 di Niscemi, originariamente era stata accatastata in corso di costruzione con tipo mappale del 30/06/1987 sull'originaria particella 712 del catasto terreni di are 15,90 occupando un'area di sedime di mq.146 circa adibita a fabbricato ed un'area di are 14,44 adibita a corte;
- 2) Che il suddetto accatastamento era stato allegato alla domanda di sanatoria edilizia ai sensi della L.47/85 pratica n. [REDACTED] e [REDACTED] del 30/10/1986 presentata dal vecchio proprietario [REDACTED] ed in cui, nel tipo mappale, si evince chiaramente l'ubicazione del vano scala, dell'androne e della corte censiti tutti con il sub.1 mentre il piano terra era censito con il sub.2 ed il piano primo con il sub.3;
- 3) Che in data 24.11.1997 è stato presentato un nuovo tipo mappale in cui si evince un ampliamento in mappa dell'originario fabbricato dovuto all'area occupata dalla scala esterna che conduce al piano primo ;



4) Che in data 09/11/2015 sono state presentate le nuove planimetrie catastali dell'immobile pignorato che da (fabbricato in corso di costruzione a piano terra, sub.2) è diventato (fabbricato ad uso negozio di mq.113 a piano terra, sub.4) e da (fabbricato in corso di costruzione a piano primo, sub.3) è diventato (fabbricato ad uso abitativo di vani 5 a piano primo, sub.5).

5) Che in data 30/08/2006 prot. CL0055454, è stato presentato un nuovo tipo mappale per accatastare il nuovo fabbricato edificato nella corte dell'originaria particella 712 di are 15,90 e che prendeva il nuovo identificativo censito con la particella 942 di are 9,78 ed all'interno della quale vi è un grande locale ai piani terra e primo di mq.849 con relativa corte avente la categoria catastale di C/2, ovvero locali di deposito.

6) Che con verbale di pignoramento del 09/05/2012 trascritto il 24/05/2012 ai nn. 5976/5020 la quota degli immobili pignorati è pari ad $\frac{1}{2}$ indiviso, stante l'altra quota indivisa di $\frac{1}{2}$ si appartiene alla stessa creditrice e che gli immobili pignorati sono costituiti da un fabbricato censito al foglio 77 part. 712 sub.4 e sub.5 e da un altro limitrofo fabbricato censito al foglio 77 particella 942, il sottoscritto ctu, visto che tutti gli immobili pignorati sono collegati e connessi tra di loro, ritiene che debbano essere costituiti da un unico lotto così descritto:



Lotto unico in contrada Valle Niglio, SP 11, Km. 3, snc in Niscemi (CL) costituito da:

un locale commerciale a piano terra di mq.113 censito al catasto urbano di Niscemi al foglio 77 particella 712 sub.4;

un appartamento di vani 5 a piano primo con soprastante soffitta censito al catasto urbano di Niscemi al foglio 77 particella 712 sub.5 e dotato di corte comune con il sottostante locale commerciale del piano terra;

un'area di sedime data dalla futura demolizione dell'attuale capannone metallico con tamponature esterne in muratura, per complessivi mq.978 censito attualmente al catasto urbano di Niscemi al foglio 77 particella 942, categoria C/2, consistenza mq.849, piano terra e primo più corte.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5

il c.t.u: Geom. Giuseppe Scacciante





SOPRALLUOGO DEL 06.04.2019

Il sottoscritto ctu, dopo avviso delle parti con email certificate del 26.3.2019, per la data del 6.4.2019 alle ore 9,30, si è recato nell'immobile pignorato dove vi era la signora [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di moglie del signor [REDACTED].

Come prima operazione ho ispezionato rilevato e fotografato per intero tutti gli immobili dopodiché la signora [REDACTED]

mi dichiarava che l'immobile pignorato, fu acquistato nel 1996 dal signor [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] ma che a causa della successiva omologazione della sentenza di separazione del 2001, l'immobile è ricaduto in comunione con

La suddetta signora [REDACTED] mi dichiarava altresì che i lavori eseguiti successivamente al 2001, in forza della suddetta sentenza di separazione, invece, non rientrano nella comunione e che i lavori di realizzazione e accatastamento, erano stati eseguiti a sue spese con il benestare del marito [REDACTED] che a quella data era pieno proprietario per l'intera quota.



1

identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

L'immobile pignorato si trova ubicato a Niscemi (CL) in contrada Niglio S.P. 11 Km.3 ed è costituito da due corpi di fabbrica di cui il primo ubicato ad Ovest della particella 712 ed il secondo ubicato a confine con il lato est del suddetto fabbricato.

Il primo corpo di fabbricato è costituito da un piano terra adibito ad attività commerciale con soprastante appartamento al piano primo e soffitta al piano secondo censiti al catasto urbano di Niscemi al foglio 77 particella 712 sub.4 (piano terra di mq.113) e sub.5 (piano primo di vani 5) mentre il secondo corpo di fabbricato è costituito da tre capannoni contigui con struttura metallica e tamponature in muratura, censiti al catasto urbano di Niscemi al foglio 77 particella 942.

I fabbricati pignorati, confinano ad ovest confina con la corte comune che dà nella strada Provinciale Niscemi-Priolo soprano (Vittoria-Gela), a sud con una stradella interpodereale censita al catasto terreni al foglio 77 particelle 713, 721 e 719 da cui ha l'accesso dato da un cancello, ad est con la corte del fabbricato particella 167 ed a nord sia con la corte dei fabbricati particella 917 che con la particella 169 del foglio 77.

7

il c.t.u: Geom. Giuseppe Scacciante



2

verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

I dati riportati nell'atto di pignoramento n.14/2007, rappresentano in parte gli immobili pignorati in quanto non è stato inserito il capannone limitrofo ai fabbricati pignorati che era stato accatastato con la procedura docfa in data 25/02/2009 grazie al precedente frazionamento eseguito con tipo mappale del 30/08/2006 prot. CT0055454 sul terreno adibito a corte del fabbricato pignorato particella 712 del foglio 77 di Niscemi (CL).

Oggi, il suddetto capannone, si trova censito al catasto urbano di Niscemi al foglio 77 particella 942 mentre i fabbricati censiti al foglio 77 particella 712 sub.4 e sub.5 sono stati pignorati a [REDACTED] per l'intera quota.

I dati riportati nell'atto di pignoramento n.83/2012, invece rappresentano perfettamente gli immobili pignorati sia per consistenza che per quota pignorata di $\frac{1}{2}$ mentre al catasto urbano risultano censiti al foglio 77 particella 712 sub.4, foglio 77 particella 712 sub.5, foglio 77 particella 942.

8

il c.t.u: Geom. Giuseppe Scacciante



3

verifichi la attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

Premesso che nella certificazione notarile del 30.06.2007 redatta dal Notaio Giuseppe Terranova con studio in Modica (RG), l'esecutato [REDACTED], risulta pieno proprietario degli immobili pignorati censiti al ceu di Niscemi, (foglio 77 particella 712 sub.4 e sub.5);

che nel pignoramento immobiliare del 09/05/2012 promosso da [REDACTED] contro [REDACTED] e trascritto il 24/05/2012 ai nn. 5976/5020 risulta che la quota dei beni pignorati è pari ad $\frac{1}{2}$ indiviso stante l'altra quota indivisa di $\frac{1}{2}$ si appartiene alla creditrice e che il beni pignorati sono costituiti dagli immobili censiti al ceu di Niscemi al foglio 77 particella 712 sub.4 e sub.5 e foglio 77 particella 942;

che nelle visure catastali storiche risulta che l'esecutato [REDACTED] è proprietario degli immobili pignorati per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ e che l'altra quota indivisa di $\frac{1}{2}$ si appartiene alla signora [REDACTED], [REDACTED] dell'esecutato, in forza della sentenza giudiziaria della corte d'appello di Catania del 13/05/2010 n.2248 rep. 1731, lo scrivente ritiene che la quota pignorata sia pari ad $\frac{1}{2}$ indiviso dei beni censiti al catasto urbano di Niscemi (CL), foglio 77 particella 712 sub.4, foglio 77 particella 712 sub.5 e foglio 77 particella 942.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

9

il c.t.u: Geom. Giuseppe Scacciante



4

accerti l'esatta provenienza del/i bene/i verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio.

In forza della verifiche e della certificazione notarile allegata agli atti, risulta che l'immobile pignorato era pervenuto all'esecutato [REDACTED] per atto di compravendita rogato dal Notaio Filippo Ferrara di Niscemi del 10.07.1996 e trascritto il 22.07.1996 ai nn. 7432/6417 da potere di

ed in cui, l'esecutato dichiarava di essere coniugato, ma personalmente separato e di comprare a titolo personale.

Ai suddetti germani [REDACTED], l'immobile era pervenuto per atto di vendita rogato dal Notaio Gian Vincenzo Pisa in data 18.08.1988 e trascritto il 2.9.1988 ai nn. 10497/8822 da potere di [REDACTED], ai quali era pervenuto per edificazione su terreno acquistato con atto di vendita rogato dal Notaio Gian Vincenzo Pisa in data 14.10.1976 e trascritto il 22.10.1976 ai nn. 11809/10661 e successiva licenza in sanatoria n. 19512 del 03.10.1986.



5

Segnali tempestivamente al giudice l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente.

La documentazione prodotta ai fini dell'accertamento dell'immobile pignorato è completa.



6

accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;

L'immobile pignorato risulta perfettamente accatastato e censito al catasto urbano di Niscemi (CL) al foglio 77 par.lla 712 sub.4 (locale commerciale piano terra), part.lla 712 sub.5 (appartamento piano primo), part.lla 942 (capannoni riportati solo nell'atto di pignoramento n.83/2012, edificati ed accatastati all'interno della corte della part.lla pignorata 712 del foglio 77).

N.B: non risulta accatastata la soffitta del piano secondo del fabbricato particella 712 in quanto realizzata abusivamente tra la data certa compresa tra il 12/07/2005 ed il 16/09/2010 per come risulta dalle foto satellitari dell'applicazione (google earth pro), vedi foto allegate in cui si vede la prima copertura a quattro falde e la successiva ed attuale copertura a due falde.

L'eventuale acquirente dell'immobile pignorato, dopo avere eseguito le modifiche strutturali, previo progetto e calcoli da depositare all'ufficio del Genio Civile di Caltanissetta, avrà l'obbligo di riaccatastare l'intera palazzina censita al foglio 77 particella 712 sub.4 e sub.5, procedendo ad una fusione catastale tra il piano terra ed il piano primo in modo da avere un unico subalterno accatastato con la categoria A (abitazione).

I depositi censito al catasto urbano foglio 77 particella 942, visto che sono completamente abusivi e insanabili, dopo la demolizione, dovranno subire una variazione catastale da deposito ad area urbana.



7

accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

Dalle verifiche tra la certificazione notarile del 30.06.2007 e le visure ipotecarie eseguite dal sottoscritto ctu in data 25.05.2019, risultano le seguenti formalità:

Ipoteca giudiziaria iscritta il 23.10.1998 ai nn. 9623/891 derivante da decreto ingiuntivo a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena SpA con sede in Siena per un montante di €.
per sorte capitale;

Ipoteca giudiziaria iscritta il 14/03/2000 ai nn. 2338/249 derivante da decreto ingiuntivo a favore del Banco di Sicilia con sede in Palermo per un montante ipotecario
per sorte capitale.

Pignoramento immobiliare notificato il 30.01.2002 dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Caltagirone e trascritto il 13.02.2002 ai nn. 1411/1256 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena SpA con sede in Siena.

Pignoramento immobiliare notificato il 26.01.2007
dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Caltagirone e trascritto
il 31.03.2072 ai nn. 5588/4323 a favore della società Vagnini
mobili srl con sede in Sant'Angelo in Lizzola (PS).

bi topai
Sentenza dichiarativa di diritto reale del 19/07/2007
trascritta il 24/10/2007 ai nn. 11744/16494 a favore della
signora [REDACTED] sugli immobili censiti al catasto
fabbricati di Niscemi foglio 77 particella 712 sub.1,2,3, oggi
sub.4 e 5.

Di topai
Pignoramento immobiliare notificato il 09.05.2012
dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Caltagirone e trascritto
il 24.05.2012 ai nn. 5020/5976 a favore della signora [REDACTED]
[REDACTED] per la quota indivisa di ½ sugli immobili siti in Niscemi e
censiti al catasto urbano al foglio 77 particella 712 sub.4 e sub.5
e particella 942.



8

indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

L'immobile pignorato, urbanisticamente ricade in zona D4 (insediamenti commerciali artigianali di nuovo impianto), dove tra i parametri minimi richiesti vi è il lotto di 10.000 mq che può essere ridotto a 5.000 per grandi strutture alimentare miste, distanza minima tra i confini pari a ml. 5 e distacco con altri fabbricati pari a ml. 10,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

15

il c.t.u: Geom. Giuseppe Scacciante



9

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 comune (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc); il G.E. da atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice;

A seguito del sopralluogo del 06.04.2018, ho potuto accertare che l'immobile pignorato si trova ubicato a Niscemi (CL) in contrada Niglio S.P. 11 Km.3 ed è costituito da due corpi di fabbrica di cui il primo ubicato ad Ovest della particella 712 ed il secondo ubicato a confine con il lato est del suddetto fabbricato.

1° CORPO DI FABBRICA PART.712 SUB.4 e SUB.5

Il primo corpo di fabbricato è dotato di una corte esclusiva di mq.464 interamente pavimentata e dotata di una fossa settica con tubo di sfiato esterno priva di pozzetto d'ispezione, un cancelletto sulla S.P.11 ed un cancello scorrevole sulla stradella interpodereale posta a sud.



L'area di sedime dell'intera palazzina è di mq. 148 di cui mq. 16 circa adibita a portico, vedi foto n.1, 2, 3, 4, 5.

Il piano terra è dotato di un'ampia vetrata sul lato ovest e di un ingresso principale posto sotto il portico del medesimo lato ovest, vedi foto n.5.

All'interno del suddetto piano terra, vi è un ampio ambiente di mq.112 circa adibito ad attività commerciale con parete divisoria priva di porta sul lato ovest e piccolo vano ricavato sul lato nord per l'alloggiamento di una grande lavabiancheria del tipo professionale, vedi foto n.6, 7.

Sul lato est, vi è una porta che comunica direttamente con il secondo corpo di fabbrica costituito da tre limitrofi capannoni metallici, vedi foto n.7.

Sul lato sud invece vi è un piccolo servizio igienico di mq.3 circa, ricavato nel sottoscala che conduce al soprastante piano primo, vedi foto n.25.

La struttura portante è in cemento armato mista a muratura con travi e pilastri.

La pavimentazione è costituita da mattoni in gres porcellanato, gli infissi sono in ferro con vetri antisfondamento, l'impianto di riscaldamento risulta assente mentre l'impianto elettrico, apparentemente, sembra a norma grazie alla presenza del quadro elettrico e delle prese e interruttori a norma con le vigenti normative, vedi foto n.6.

La superficie utile dell'intero locale a piano terra è di circa mq.112, la superficie lorda è di circa mq.132 e l'altezza interna è di mt.3,10.



Il piano primo, è costituito da un appartamento raggiungibile dalla scala esterna posta sul lato sud della palazzina, vedi foto n.8.

Dall'ingresso principale, si accede ad un ampio vano di mq.61 circa adibito a salone e cucina pranzo, entrambi comunicanti con la limitrofa veranda di mq.15 circa, vedi foto n.9, 10, 11, 12, 18, 19.

All'interno del suddetto vano, vi è un camino a legna ed una scala in legno che serve per l'accesso alla soprastante soffitta del piano secondo, vedi foto n.12.

Sul lato destro dell'ingresso principale, vi è un disimpegno di mq.4 circa, un servizio igienico con relativa finestra esterna, vedi foto n.14,15,16, una camera da letto di mq.13 circa con uscita verso un ballatoio esterno di mq.3,10 circa, vedi foto n.17, ed una camera da letto, sul lato sud, di mq.16 circa con relativo servizio igienico di mq.3,50 circa, veranda di mq.3,20 circa e ballatoio di mq.3.30 circa, vedi foto n.13,25.

La pavimentazione è in gres porcellanato con effetto (cotto) ed eccezione dei servizi igienici che sono pavimentati e rivestiti in parte con piastrelle di ceramica mentre le pareti ed i soffitti delle camere sono tinteggiati e l'impianto di riscaldamento risulta solo predisposto ma assente.

Tutti gli infissi sono in alluminio a taglio freddo con vetro camera e veneziane esterne mentre la superficie utile dell'intero appartamento è di circa mq.107, la superficie lorda è di circa mq.132 e l'altezza interna è di mt.2,95.



Il piano secondo, è raggiungibile da una scala interna il legno priva di “passa mani” ed ubicata all’interno della zona cucina pranzo, vedi foto n.12, 20, ed è costituito da una soffitta con copertura in legno a doppie falde con travi, listelli e soprastanti tegole del tipo alla portoghese che dai lati interni sud e nord ha un’altezza minima di mt. 1,15 ed un’altezza massima di mt.3,00 posta nella mezzeria del lato ovest ed est, vedi foto n.22.

L’intero piano secondo, è pavimentato con mattoni in gres porcellanata ed è dotato di un vetusto servizi igienico, il tetto è privo sia del tavolato interno che della relativa guaina e le pareti sono annerite a causa di un probabile incendio interno, vedi foto n.21, 22, 23, 24.

L’intera palazzina censita al catasto urbano di Niscemi al foglio 77 particella 712 sub.4 e sub.5, confina a ovest con la corte comune che dà nella strada Provinciale Niscemi-Priolo soprano (Vittoria-Gela), a Sud con una stradella interpoderale censita al catasto terreni al foglio 77 particelle 713, 721 e 719 da cui ha l’accesso dato da un cancello, ad Est con il capannone censito al foglio 77 particella 942 ed a Nord sia con la corte dei fabbricati particella 917 che con la particella 169 del foglio 77.



2° CORPO DI FABBRICA PARTICELLA 942



Il secondo corpo di fabbrica è sorto all'interno della corte del limitrofo fabbricato pignorato particella 712 e che è stata frazionata con tipo mappale del 30.08.2006 prot. CL0055454 .

Con il suddetto frazionamento, l'originaria particella 712 è stata privata della superficie di are 9,78 per passare alla nuova particella 942.

La suddetta particella 942 comprende una corte di are 2,74 e un'area di sedime di are 7,04 che ricopre la superficie lorda dei tre depositi a piano terra, ivi compreso il piccolo ripostiglio a nord del 1° deposito, ed è composto da due ingressi esterni dati da due grandi saracinesche metalliche con l'accesso posto a confine della stradella interpoderale particelle 713, 721 e 719, da un ingresso interno dato da una porta ubicato ad est del fabbricato pignorato particella 712 sub.4 e da un impianto elettrico con relativi quadri , vedi foto n.2, 28, 29, 43, 44.

Il primo deposito, è costituito da una sala espositiva suddivisa in otto box realizzati con pareti in cartongesso, corridoio centrale e piccolo ripostiglio con ingresso dalla corte esterna, vedi foto n.31 e planimetria catastale allegata.

Al suddetto primo deposito, si accede per mezzo della porta interna del limitrofo fabbricato particella 712 sub.4 e che alla distanza di mt.1, presenta due gradini in quanto si trova a quota inferiore, vedi foto n.30.

La struttura portante è in pilastri di ferro con copertura inclinata costituita da pannelli coibentati ancorati a delle travi reticolari a



sua volta, saldate nei pilastri portanti in ferro, vedi foto n.28, 31. L'altezza interna dal lato sud è di mt. 3,77, l'altezza interna dal lato nord è di mt. 4,72, la pendenza del tetto è del 10%, le tamponature esterne sono costituite da blocchi di tufo con rifiniture interne ed esterne, la superficie utile è pari a circa mq. 190, la superficie lorda pari a circa mq. 208 e la cubatura pari a circa mc. 900.

Sul lato nord, vi è un piccolo ripostiglio esterno ed un piccola tettoia, vedi foto n.44.

Il secondo deposito, è costituito da una sala espositiva suddivisa in sette box realizzati con pareti in cartongesso, corridoio centrale e soprastante deposito raggiungibile da una scala interna in legno, vedi foto n.32, 33, 34, 35, 36.

Al suddetto secondo deposito, si accede per mezzo della porta interna del limitrofo primo deposito e che alla distanza di circa mt.1,90 presenta quattro gradini in quanto si trova a quota inferiore, vedi foto n.32.

La struttura portante è in pilastri di ferro con interpiano realizzato con lamiera grecate riempite con calcestruzzo, mattoni refrattari pieni e soprastante strato di malta cementizia, tamponature esterne costituite da blocchi di tufo al piano terra e blocchi di cemento con intercapedine al piano primo, copertura data da un tetto inclinato costituito da pannelli coibentati con pendenza del 12 % e ancorati a delle travi reticolari saldate ai pilastri portanti in ferro, vedi foto n.33, 34, 35, 36, 45, 46.

L'altezza interna dell'intero piano terra è di mt. 3,70 mentre quella del piano primo è di mt. 4,32 dal lato nord e mt. 3,21 dal



lato sud, vedi foto n.28, 34.

All'interno del suddetto 2° deposito, vi è un pozzo trivellato dotato di camicia metallica, botola di chiusura ed impianto di sollevamento acque di cui si sconosce la reale portata, vedi foto n.41, 42.

La superficie utile del piano terra è di circa mq. 210 e mq.218 per il piano primo mentre la superficie lorda del piano terra è di circa mq. 236 con cubatura complessiva di mc. 1.706.

Il terzo deposito, è costituito da un locale ad uso deposito dalla superficie utile pari a circa mq. 251 data dalle misure interne di mt. 23,10 x 10,85.

Al suddetto terzo deposito, si accede sia per mezzo della porta interna del limitrofo secondo deposito che per mezzo di una saracinesca metallica posta quasi a confine con la stradella interpodereale costituita dalle particelle 713, 721 e 719, vedi planimetria catastale e foto n.29, 37, 38, 39.

La struttura portante è in pilastri di ferro con copertura inclinata costituita da pannelli coibentati ancorati a delle travi reticolari prive di cordolo esterno in cemento armato, vedi foto n.29, 38, 39.

L'altezza interna dal lato sud è di mt. 3,70, l'altezza interna dal lato nord è di mt. 4,75, la pendenza del tetto è circa del 10%, le tamponature esterne sono costituite da blocchi di cemento con intercapedine rifiniture solo dall'interno, la superficie utile è pari a circa mq. 251, la superficie lorda pari a circa mq. 260 e la cubatura pari a circa mc. 1.132,00.



10

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, e **indichi**, 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;

Nella descrizione riportata nell'atto di pignoramento n.14/2007 il lotto pignorato non è ben rappresentato in quanto non è stata pignorata la particella 942 del foglio 77 del catasto urbano di Niscemi, che rappresenta un grande deposito diviso in tre reparti e che è stato realizzato nella corte della particella pignorata 712 mentre la quota pignorata all'esecutato [REDACTED] risulta pari a 1000/1000.

Nel pignoramento immobiliare n.83/2012 e riunito al suddetto procedimento n.14/2007, gli immobili risultano perfettamente pignorati sia per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$, stante l'altra quota si appartiene alla creditrice signora [REDACTED] che per la consistenza in quanto sono stati riportati tutti gli immobili che al catasto urbana di Niscemi risultano censiti al foglio 77 particella 712 sub.4, foglio 77 particella 712 sub.5 e foglio 77 particella 942.



11

accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità.

A seguito dell'istanza presentata al signor sindaco del comune di Niscemi in data 27.03.2019, dopo vari accessi eseguiti presso l'ufficio tecnico del comune di Niscemi e email certificata con "pec" ricevuta dal sottoscritto ctu in data 18/09/2019, ho potuto verificare che nell'immobile pignorato e oggi censito con la particella 712 sub.4 e sub.5 del foglio 77 del catasto urbano di Niscemi, vi è una pratica di condono edilizio che però risulta non conforme alla domanda di sanatoria del 3.10.1986 prot. n. 19512, in quanto successivamente alla suddetta istanza di sanatoria, sono state eseguite le seguenti opere:

- 1) realizzazione di una scala esterna sul lato sud, per l'accesso al piano primo;
- 2) demolizione della scala interna a doppie rampe ubicata a



confine con il lato ovest dell'edificio;

3) cambio di destinazione d'uso del piano terra da civile abitazione ad attività commerciale;

4) realizzazione dell'intero piano secondo con tetto rialzato oltre la normativa vigente;

5) Realizzazione nella corte della particella 712 di un grande deposito suddiviso in tre sezioni per mq. 704 dati dall'area di sedime del piano terra e mq. 869 dati dalla somma della superficie utile del piano terra e primo e che oggi si trovano censito al catasto urbano di Niscemi al foglio 77 particella 942 di mq.849 piano terra e primo, categoria C/2, classe 1, rendita €.1.929,28.



12

Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma della legge 47/1985 dell'art.46, quinto comma D.P.R. 380/01, e chiarisca, quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art.36 DPR 380/01, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa, precisi, infine se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse;

Nel fabbricato pignorato censito al foglio 77 particella 712 sub.4 e sub.5, vi è una domanda di condono edilizio ai sensi della L.47/85 presentata in data 03.10.1986 prot. n. [REDACTED] a nome dell'originario [REDACTED] oggi [REDACTED] [REDACTED] mentre il retrostante e confinante deposito di mq.704 censito al foglio 77 particella 942, è completamente abusivo e insanabile.



Per quanto sopra, ai fini dell'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria del solo fabbricato censito al foglio 77 particella 712 sub.4 e sub.5, occorre presentare tutta la documentazione tecnica mancante, pagare la differenza dell'oblazione e degli oneri per l'immobile abusivo e per il quale era stata richiesta la sanatoria, nonché previa autorizzazione comunale e nulla osta dell'ufficio del Genio Civile di Caltanissetta, eseguire una serie di opere meglio sotto riportate con il relativo costo finale stimati dal sottoscritto ctu:

- 1) demolizione e trasporto in discarica autorizzata degli inerti della scala esterna sul lato sud e delle pareti interne in cartongesso realizzate all'interno del piano terra dell'immobile oggetto di condono e censito al foglio 77 particella 712 sub.4;
- 2) realizzazione dell'originaria scala a due rampe posta nel muro interno del fabbricato dal lato ovest;
- 3) demolizione e trasporto in discarica autorizzata degli inerti dell'intera copertura a due falde del piano secondo e dei pannelli in cartongesso;
- 4) ricostruzione dell'intera copertura da farsi con tetto in legno a quattro falde con quota interna di mt. 0,00 dai quattro lati e quota massima di mt. 1,65 nel colmo del tetto in modo da ottenere una pendenza costante del 35% ;
- 5) realizzazione di una fossa settica conforme, in quanto quella attuale che non è ispezionabile, sembra essere costituita da un pozzo nero non a norma;



- 6) chiusura totale dell'attuale pozzo trivellato privo di contatore volumetrico e sigillo del Genio Civile di Caltanissetta, che si trova ubicato all'interno del deposito censito al catasto al foglio 77 particella 942, in quanto per usare le acque pubbliche dai pozzi trivellati ad uso domestico, occorre avere l'autorizzazione sia da parte del comune di Niscemi per la ricerca delle acque e l'autorizzazione dal Genio Civile di Caltanissetta per la ricerca delle acque ad uso domestico a cui segue la misurazione di portata e la successiva autorizzazione all'attingimento ad uso domestico, previo montaggio di un contatore volumetrico;
- 7) Pagamento a saldo della differenza dell'oblazione dovuta e gli oneri concessori nella misura stimata di € 5.000 circa già comprensivi di interessi legali dal 2008 ad oggi ;
- 8) Presentazione di tutta documentazione tecnica per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria del fabbricato particella 712 ;
- 9) Calcoli, collaudo e nulla osta da parte del Genio Civile di Caltanissetta per le opere edili da realizzarsi e consistenti nella demolizione e ricostruzione dell'intero tetto di copertura del piano secondo e nella ricostruzione della scala a due rampe che si dovrà realizzare sul lato ovest del piano terra e che arriverà nell'attuale vano cucina del piano primo, previa demolizione di parte del solaio, vedi architettonico allegato con evidenziate in rosso le zone d'intervento ;



10 Demolizione dell'intero deposito edificato all'interno della particella 942 e trasporto in discarica autorizzata degli inerti e dei materiali ferrosi e non ;

11 Variazione catastale part.942 da deposito a corte previo tipo mappale e successiva pratica docfa.

12 Cambio destinazione d'uso del piano terra f.77 p.712 sub.4 dalla categoria C/1 alla categoria C/2, in modo che quest'ultima possa essere associata alla soprastante abitazione e di cui si è richiesta la sanatoria per i piani terra e primo;

Il costo complessivo stimato per la regolarizzazione urbanistica dell'edificio pignorato part.712 e per la demolizione del deposito part.942 è di circa **€.100.000,00**.

N.B: a seguito dell'istanza presentata dal sottoscritto ctu in data 27.03.2019 e protocollata in data 28.03.2019 prot. n. 0007872 all'ufficio tecnico del comune di Niscemi e dell'ultima relazione scritta ricevuta con email certificata (PEC) in data 18.09.2019, ho potuto verificare che l'ufficio tecnico aveva rilasciato in data 11.01.2008 un'attestazione in cui, a seguito della richiesta del precedente ctu, venivano dichiarate insanabile le opere realizzate nell'immobile pignorato al foglio 77 particella 712, oggi sub.4 e sub.5, costituite dall'innalzamento del tetto di copertura, dalla realizzazione della scala esterna e dalla demolizione della scala interna a due rampe, grazie al confronto tra la situazione attuale riportata nelle foto e negli architettonici prodotti in data 15.07.1998 ed avente numero di protocollo



dell'ufficio sanitario 186 del 01.08.1998 ed il tipo mappale allegato con relativo elaborato planimetrico riportante la data di (Gela 30.06.1987), vedi allegato.

Nella successiva edificazione del deposito, oggi censito al foglio 77 particella 942, ed eseguita dopo l'atto di acquisto del 10.07.1996 in cui alla data del 27.10.2000 era già visibile dalle foto satellitari dell'applicazione di (google earth pro) il primo deposito e alla data del 12.07.2005 i depositi secondo e terzo, all'ufficio tecnico comunale di Niscemi non risulta nessuna pratica edile e nessuna eventuale ordinanza di demolizione.

13

Verifichi, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

l'immobile pignorato non è gravato ne da censo, ne da livello ne da uso civico.



14

Indichi, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Nel suddetto lotto pignorato, non grava nessun tipo di spesa condominiale in quanto trattasi di tre immobili adibiti ad attività commerciale censita al foglio 77 particella 712 sub.4, abitazione censita al foglio 77 particella 712 sub.5 e grande deposito diviso in tre ambienti censiti al foglio 77 particella 942.

15

Accerti, se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

L'abitazione principale e censita al foglio 77 particella 712 sub.5 piano primo, viene usata come abitazione principale dal debitore [REDACTED] unitamente al proprio nucleo familiare mentre i piani terra censiti al foglio 77 particella 712 sub.4 e particella 942, vengono adibiti a locali commerciali e deposito per la rivendita di oggetti usati.



16

Dica, qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota: **a)** se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; **b)** proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577, cpc e dall'art.846 c.c e dalla legge 3/6/1940 n.1078; **c)** fornisca altresì la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise;

L'immobile è pignorato per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ nel procedimento n.83/2012 e per l'intera quota nel procedimento n.14/2007 e visto che gli immobili pignorati sono di proprietà dell'esecutato [REDACTED] per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ e che il negozio a piano terra censito al foglio 77 particella 712 sub.4 dovrà essere adibito a servizio della soprastante abitazione censita al foglio 77 particella 712 sub.5 e che il limitrofo deposito diviso in tre grandi ambienti e censito al foglio 77 particella 942 dovrà essere completamente demolito, la costituzione di due lotti è irrealizzabile e quindi gli immobili dovranno essere venduti in un unico lotto per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$.



17

Elenchi ed individui, i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio, la tipologia di ciascun immobile (ad esempio, casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco, ect.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (per esempio, superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civili, ect.);

Quota indivisa di ½ del Lotto unico in Niscemi (CL) contrada Valle Niglio, S.P. 11, Km. 3, snc costituito da un locale commerciale a piano terra di mq.113 fg. 77 part. 712 sub.4, un appartamento di vani 5 a piano primo con soprastante soffitta fg. 77 part. 712 sub.5 ed un'area di sedime dei tre depositi metallici da demolire di mq.704 più corte di mq. 274, fg. 77 part. 942.



18

Indichi, l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

l'unico vincolo presente nell'immobile pignorato, è l'obbligo da parte del futuro acquirente di provvedere alla produzione di tutta la documentazione tecnica inerente la pratica di condono edilizio presentata il 3.10.1986 prot. 19.512 ai sensi della L.47/85 e demolizione delle opere abusive e insanabili costituite dai tre depositi censiti al foglio 77 particella 942 e dalla demolizione e ricostruzione sia della scala esterna che del tetto di copertura del fabbricato particella 712 sub.5, nonché al pagamento dell'oblazione dovuta, degli oneri concessori e delle sanzioni amministrative dovute per il cambio di destinazione d'uso del piano terra dell'immobile oggetto di sanatoria e oggi censito al foglio 77 particella 712 sub.4.



19

Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;

Premesso che il valore è già ridotto del 20% sia per i vizi presenti nell'immobile pignorato e consistenti nella maggiore difficoltà di vendita in quanto oggetto di vendita all'asta giudiziaria che per la quota pignorata pari ad $\frac{1}{2}$ indiviso nonché dalle opere abusive da demolire e per quelle da ripristinare, per valutare gli immobili, si è usato il metodo di stima sintetico per comparazione che è il più reale e diretto e quindi, dopo avere svolto un'indagine di mercato, consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari del comune di Niscemi per il 2° semestre del 2018 e pubblicato sul sito dell'Agenzia delle Entrate per la provincia di Caltanissetta, viste le buone condizioni generali, l'epoca di realizzazione dell'immobile, la parziale conformità urbanistica, gli impianti tecnologici presenti nell'immobile, la destinazione d'uso, e la cifra stimata di circa €.100.000 per la regolarizzazione urbanistica da detrarre al valore finale, si ritiene congruo adottare il valore di €/mq 700 per la villetta con la riduzione del 50% per le superfici non residenziali ed il valore di €/mq 20 per le aree adibite a corti e future aree di sedime, tutte del foglio 77 di Niscemi, per come meglio sotto riportato:



villetta P.T, P.712 sub.4:mq.132x€.700 =	€.92.400
portico villetta P.T, P.712 sub.4:mq.16x0,50x€.700 =	€.5.600
corte villetta P.T, P.712 sub.4+5: mq.464x€.20=	€.9.280
villetta P.1° P.712 sub.5:mq.132x€.700=	€.92.400
s.n.r. villetta P.1° sub.5: mq.25x0,50x€.700 =	€.8.750
deposito PT + P1°, P.942: mq.849, cat.C/2 =	€.0,00
futura area di sedime P.942+corte: mq.978x€.20 =	€.19.560

valore complessivo: €.227.990 arrotondato €.230.000

valore quota pignorata: 115.000,00

costo per la conformità urbanistica: €. 100.000,00

valore immobile pignorato: €.115.000 - €.100.000 = **€.15.000**



20

Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

L'immobile pignorato, può essere venduto solo in unico lotto e per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$.

21

Alleghi idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Alla presente relazione sono state allegate 46 fotografie e n.3 planimetrie catastali conformi.



22

Verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e in caso positivo, provveda all'acquisizione o redazione dell'attestazione di prestazione energetica, secondo la normativa vigente in materia.

Il piano terra ed il piano primo della villetta censiti al foglio 77 del Comune di Niscemi, particella 712 sub.4 e sub.5 sono soggetti alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) in quanto il sub.4 risulta accatastato con la categoria di C/1 (negozio e botteghe) ed il sub.5 con la categoria A/3 (abitazione) e visto che entrambi ne sono privi, il sottoscritto ctu ha provveduto a redigere ed inviare le due APE e ad inviarle telematicamente all'ente per l'energetico della regione Siciliana.

Il piano terra ha classe energetica = D 193,45 KWh/mq anno
Protocollo catasto energetico fabbricati: 624938 del 03/09/2019;

Il piano primo ha classe energetica= E 326,57 KWh/mq anno
Protocollo catasto energetico fabbricati: 624939 del 03/09/2019;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

38

il c.t.u: Geom. Giuseppe Scacciante

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CONCLUSIONI:



Quota indivisa di ½ del Lotto unico in Niscemi (CL) contrada Valle Niglio, S.P. 11, Km. 3, snc costituito da un locale commerciale a piano terra di mq.113 fg. 77 part. 712 sub.4, un appartamento di vani 5 a piano primo con soprastante soffitta fg. 77 part. 712 sub.5 ed un'area di sedime dei tre depositi metallici da demolire di mq.704 più corte di mq. 274, fg. 77 part. 942.

L'immobile pignorato si trova ubicato a Niscemi (CL) in contrada Niglio S.P. 11 Km.3 ed è costituito da due corpi di fabbrica di cui il primo adibito ad attività commerciale al piano terra ed abitazione al piano primo mentre il secondo corpo di fabbricato, è costituito da un grande deposito avente struttura metallica e tamponature esterne costituito da blocchi di tufo e mattoni di cemento con intercapedine.

Al catasto urbano di Niscemi (CL) sono rispettivamente censiti al fg. 77 particella 712 sub.4 (piano terra di mq.113), fg.77 part.712 sub.5 (piano primo di vani 5) e fg 77 particella 942.

Il primo corpo di fabbricato è dotato di una corte esclusiva di mq.464 interamente pavimentata e dotata di una fossa settica con tubo di sfiato esterno priva di pozzetto d'ispezione, un cancelletto sulla S.P.11 ed un cancello scorrevole sulla stradella interpodereale posta a sud.

L'area di sedime dell'intera palazzina è di mq. 148 di cui mq. 16 circa adibita a portico, vedi foto n.1, 2, 3, 4, 5.

Il piano terra è costituito da un unico ambiente di mq.112 circa



adibito ad attività commerciale, vedi foto n.6, 7.

Il piano primo, è costituito da un appartamento di 5 vani raggiungibile da una scala esterna sul lato sud e da una soprastante soffitta con tetto in legno che dopo la demolizione e la ricostruzione con le altezze legali, potrà essere adibita solo sottotetto ispezionabile dall'attuale porta raggiungibile dalla scala interna del vano cucina pranzo, vedi foto n.8.

Il secondo corpo di fabbrica è costituito da un grande deposito abusivo completamente da demolire censito dalla particella 942 del foglio 77 di Niscemi ed avente una consistenza catastale di mq.849 data dall'intero piano terra e da una sezione realizzata al piano primo,

Nell'atto di pignoramento n.14/2007 i fabbricati sono stati censiti al foglio 77 particella 712 sub.4 e sub.5 e pignorati per l'intera quota di 1000/1000 mentre nel pignoramento n.83/2012 e riunito al precedente n.14/2007, la quota pignorata è stata indicata nella misura di $\frac{1}{2}$ indiviso e gli immobili pignorati sono stati tutti elencati e distinti al foglio 77 particella 712 sub.4 e sub.5 e fg.77 particella 942.

Negli immobili pignorati sono state realizzate le seguenti opere abusive:

- 1) realizzazione di una scala esterna sul lato sud, per l'accesso al piano primo;
- 2) demolizione della scala interna a doppie rampe ubicata a confine con il lato ovest dell'edificio;
- 3) cambio di destinazione d'uso del piano terra da abitazione ad attività commerciale;

- 4) realizzazione dell'intero piano secondo con tetto rialzato oltre la normativa vigente;
- 5) Realizzazione nella corte della particella 712 di un grande deposito suddiviso in tre sezioni per mq. 704 dati dall'area di sedime del piano terra e mq. 869 dati dalla somma della superficie utile del piano terra e primo.

Il fabbricato pignorato censito al foglio 77 particella 712 sub.4 e sub.5, è sanabile in quanto vi è una domanda di condono edilizio ai sensi della L.47/85 presentata in data 03.10.1986 prot. n. 19.512 mentre il retrostante deposito di mq.704 censito al foglio 77 particella 942, è completamente abusivo e insanabile.

Il costo complessivo per la regolarizzazione del fabbricato censito al foglio 77 particella 712 sub.4 e sub.5 e per la demolizione delle opere abusive, ivi compresa l'oblazione a saldo e gli oneri concessori, è stato stimato dal sottoscritto ctu nella misura di €.100.000 (circa).

Il sottoscritto ctu ha provveduto alla redazione di n.2 attestati di prestazione energetica sull'immobile censito al fg.77 part.712 sub.4 e sub.5 ottenendo per il piano terra una classe energetica = D 193,45 KWh/mq anno e per il piano primo una classe energetica = E 326,57 KWh/mq anno.

Per quanto sopra riportato, visto che il valore complessivo stimato e arrotondato è di €.230.000, che il valore della quota pignorata di ½ indiviso è pari ad €.115.000 e che il costo per la regolarizzazione urbanistica è stato stimato in €.100.000, l'immobile pignorato avrà un valore pari a:

$$€.115.000 - €.100.000 = \mathbf{€.15.000,00}$$

Nel ringraziare la s.v. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, dichiarando di non avere nient'altro da aggiungere.

Si allegano:

- n.2 APE;
- n.1 elaborato planimetrico del 30.6.1987 ed allegato alla domanda di sanatoria allegato;
- n.1 elaborato planimetrico del 02.12.1997 redatto a seguito delle modifiche eseguite abusivamente nell'immobile pignorato;
- n.1 elenco formalità; n.1 estratto di mappa foglio 77 di Niscemi;
- n.3 fotografie allegate successivamente alla domanda di sanatoria e non conformi con quanto riportato nell'elaborato planimetrico del 30.6.1987;
- n.45 fotografie numerate eseguite dal ctu;
- n.1 planimetria catastale conforme f.77 part.712 sub.4;
- n.1 planimetria catastale conforme f.77 part.712 sub.5;
- n.1 planimetria catastale conforme f.77 part.942;
- n.3 planimetrie dei piani terra, primo e secondo dell'immobile censito al f.77 p.712 sub.4 e 5 con indicate in rosso le opere abusive e le opere da ripristinare;
- n.2 protocollo trasmissione APE f.77 part.712 sub.4 e sub.5; n.1 trascrizione del 24.10.2007;
- n.1 nota di trascrizione del pignoramento del 26.01.2007;
- n.1 nota della trascrizione del pignoramento del 24.05.2012;
- n.1 nota di risposta dell'utc di Niscemi del 18.09.2019 ed inerente la mia istanza del 28.03.2019;



- n.3 visure catastali degli immobili pignorati;
- n.1 visura storica terreni foglio 77 p.942;
- n.1 visura storica urbano f. 77 part.942.



Caltagirone li 19.09.2019



l.a.u.

Geom. Giuseppe Scacciante



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it