

Dr. Ing. Giuseppe Polizzi



*Ill. Signor Giudice dell'Esecuzione del*

**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA**



## **RELAZIONE PERITALE**

*Consulenza Tecnica D'ufficio*



**Esecuzione Immobiliare:** N°106/2017

**Promossa da:** "Omissis"  
"Omissis"

**Nei confronti di:** "Omissis"



**INDICE:**

|                                                           |                    |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>1. Premesse</b>                                        | pag.3              |
| <b>2. Svolgimento Operazioni Peritali</b>                 | pag.3              |
| <b>3. Censimento dei beni Immobili Pignorati</b>          | pag.4              |
| <b>4. Descrizione dei beni Immobili Pignorati</b>         | da pag.4 a pag.35  |
| <b>4.1 CESPITE "A"</b>                                    | da pag. 4 a pag.9  |
| <b>4.2 CESPITE "B"</b>                                    | da pag.9 a pag.14  |
| <b>4.3 CESPITE "C"</b>                                    | da pag.14 a pag.19 |
| <b>4.4 CESPITE "D"</b>                                    | da pag.20 a pag.25 |
| <b>4.5 CESPITE "E"</b>                                    | da pag.25 a pag.30 |
| <b>4.6 CESPITE "F"</b>                                    | da pag.30 a pag.35 |
| <b>5. Configurazione e Schema Riassuntivo dei Cespiti</b> | da pag. 35a pag.46 |
| <b>6. Riepilogo per bando d'asta</b>                      | da pag.47 a pag.52 |
| <b>7. Allegati</b>                                        | pag.53             |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 1. PREMESSE

Il giorno 03 Marzo 2018, nel Tribunale di Caltanissetta, la S.V.III.ma Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Rossella Vittorini, nominava me sottoscritto, dr. Ing. Giuseppe Polizzi, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe, assegnandomi il mandato cui al decreto di nomina dell'esperto del 03/03/2018.

## 2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Effettuando il giuramento di rito all'udienza del 14/03/2018, prendo possesso della documentazione presenti in atti.

In data 09/05/2018 convoco tramite Racc. A/R l'esecutato, convoco l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 16/05/2018 alle ore 10.30 presso i luoghi oggetto di causa, mentre comunico tramite pec "Omissis" per conto della "Omissis" l'inizio delle operazioni peritali (vedi allegato n°1).

Tale sopralluogo viene regolarmente eseguito con la presenza di uno degli esecutati, Sig. "Omissis" e dopo avere analizzato i fascicoli di causa, ho visionato gli immobili oggetto di pignoramento realizzando apposito rilievo celerimetrico (vedi verbali di sopralluogo - allegato n°2).

In data 01/08/2018, al fine di verificare il rilievo celerimetrico redatto e al fine della realizzazione di apposito rilievo fotografico procedo ad un secondo sopralluogo sempre alla presenza dell'esecutato.

- In precedenza giorno 02/05/2018 (allegato n°3) mi reco presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Santa Caterina per esaminare i provvedimenti autorizzativi e tutta la documentazione inerente i luoghi oggetto di causa della procedura esecutiva e per richiederne e riceverne copia.
- In data 14/03/2018 e in data 23/04/2018 (allegato n°4) presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta ho richiesto l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni e la planimetria catastale.
- Il giorno 02/05/2018 (allegato n°5) mi reco presso il Comune di Santa Caterina presso l'ufficio dello stato civile, per richiedere e ricevere copia dell'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato.

### 3. CENSIMENTO DEL BENE IMMOBILE PIGNORATI

Gli immobili oggetto di stima sono desunti dall'atto di pignoramento immobiliare del 26/07/2017 ai nn.9093/7801.

Trattasi di un procedimento esecutivo immobiliare n°106/2017 contro il Sig. "Omissis" n.q. di fideiussore e terzo datore di ipoteca e nella qualità di Amministratore unico della "Omissis". e la "Omissis" n.q. di fideiussore e terzo datore di ipoteca sulla proprietà piena ciascuno per la quota di ½.

### 4. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI PIGNORATI:

#### 4.1 CESPITE "A"

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Proprietà:</i>         | "Omissis" – Negozio e Botteghe (C/1) per Piena proprietà (1/2)<br>"Omissis" – Negozio e Botteghe (C/1) per Piena proprietà (1/2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Dati Catastali:</i>    | Nuovo Catasto Urbano: <b>Foglio 72, Particella 210, Sub.11, Cat C/1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Descrizione Lotto:</i> | Trattasi di una Negozio sito in Santa Caterina Villarmosa in Via Roma n°79 al piano terra di un fabbricato a più elevazioni, composto da un ampio vano con annesso vano antibagno e bagno, con accesso direttamente dalla Via Roma.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>Consistenza:</i>       | Detto immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Santa Caterina Villarmosa in ditta agli esecutati "Omissis" e "Omissis" per la Piena proprietà ciascuno per (1/2) in regime di separazione dei beni.<br><b>al foglio di mappa 72</b> particella:<br><b>210; sub.11</b> sito in Santa Caterina Villarmosa (CL) in Via Roma n°79, piano terra, cat. C/1 (Negozio), classe 4 <sup>^</sup> , consistenza 60,00 mq.; Superficie catastale 70,00 mq; rendita cat. € 573,27 |

#### **4.1 CESPITE "A":**

Definito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Santa Caterina Villarmosa in ditta agli esecutati "Omissis" e "Omissis" per la Piena proprietà ciascuno per (1/2) in regime di separazione dei beni, **al foglio di mappa 72** particella:**210; sub.11** sito in Santa Caterina Villarmosa (CL) in Via Roma n°79, piano terra, cat. C/1 (Negozio), classe 4<sup>^</sup>, consistenza 60,00 mq.; Superficie catastale 70,00 mq; rendita cat. € 573,27.

Dalle operazioni di sopralluogo effettuate, si verifica che:

- l'immobile in esame, esattamente al piano terra di un fabbricato realizzato tra con C.E. n°35/1999 e successive varianti, oggi completato nelle strutture e nel prospetto ma non nelle rifiniture interne per i vari piani, sito in Santa Caterina Villarmosa, nel centro storico, oggi risulta essere chiuso, in possesso degli esecutati.

L'immobile è composto da un unico grande vano con annesso bagno e antibagno ubicato in fondo a sx..Tale locale risulta essere pavimentato con gress-porcellanato e tutte le pareti sono rifinite con strato finale di idropittura. I servizi igienici sono interamente rivestiti con gress-porcellanato per un'altezza di 2,00 ml. Gli impianti sono esistenti, ma mancano i due sanitari occorrenti (w.c. e lavabo). Inoltre sono presenti due finestre, una nel vano principale e una nel servizio, per i quali sono stati montati solo i telai esterni ma non i due infissi interni e mancano le porte interne. L'accesso al negozio avviene direttamente dalla Via Roma. Lo stato di finitura delle opere risulta discreto ed adeguato alla destinazione a negozio, mancanti di alcune cose sopra identificate. La superficie commerciale adibita a negozio (ai sensi della norma UNI 10750) è di mq 70,00.

##### 4.1.a Titolo di Proprietà:

Premesso che:

- Il Sig. "Omissis" nato a Santa Caterina Villarmosa (CL) il 22/09/1961, ha contratto matrimonio il 28/08/1986 con la Sig.ra "Omissis" a Santa Caterina Villarmosa (CL) il 08/02/1963 in regime di comunione di bene e successivamente con atto stipulato in data 07/10/1997 a rogito del "Omissis" del distretto notarile di Caltanissetta, il Sig. "Omissis" e la Sig.ra "Omissis" hanno scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni (all.5).

- Agli esecutati il Cespite in oggetto, pervenne a seguito dell'atto di compravendita rogato in data 30/11/1989, dal "Omissis" di Santa Caterina Villarmosa (CL), trascritto a Caltanissetta il 01/12/198 ai nn.13896/11764 e del successivo atto di divisione ricevuto il 21/04/2009 dal

“Omissis” di Canicattì, trascritto a Caltanissetta il 21/05/2009 ai nn.7832/5549, da potere dei signori “Omissis” nata a Santa Caterina Villarmosa (CL) il 20/04/1904; “Omissis” nata a Santa Caterina Villarmosa (CL) il 29/07/1915; “Omissis” nato a Santa Caterina Villarmosa (CL) il 17/01/1954; “Omissis” nato a Santa Caterina Villarmosa (CL) il 04/10/1957; “Omissis” nato a Monza (MI) il 01/01/1965.

- Alle Sig.re “Omissis” e “Omissis” pervenne in virtù di successione legittima della Sig.ra “Omissis”, apertasi in data 24/04/1971, registrata a Caltanissetta al n°436 vol. 264, trascritta a Caltanissetta ai soli fini fiscali il 17/01/1979 ai nn. 741/677, la cui eredità è stata accettata con il beneficio di inventario in virtù del verbale del 24/05/1971 redatto dalla Pretura di Santa Caterina Villarmosa (CL), trascritto a Caltanissetta il 28/05/1971 ai nn. 8921/7640 e in virtù del verbale del 14/06/1972 dalla Pretura di Santa Caterina Villarmosa (CL), trascritto a Caltanissetta il 17/10/1972 ai nn. 15460/13543.

- Ai Sig. “Omissis”, “Omissis” e “Omissis” pervenne in virtù di successione legittima della Sig. “Omissis” che era nato a Santa Caterina Villarmosa (CL) il 18/02/1920 e che non risulta trascritta.

#### 4.1.b Dati Ipocatastali: (Iscrizioni e Trascrizioni)

Nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento la seguente formalità di iscrizione:

- Iscrizione di ipoteca volontaria iscritta a Caltanissetta il 23/12/2009 ai nn.19064/3915 per un montante di € 630.000,00 a favore di “Omissis”. a garanzia del mutuo di originari €315.000,00 rogato dal “Omissis” di Caltanissetta in data 22/12/2009,

#### 4.1.c Legittimità Urbanistica:

- Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL),(allegato n°3) si rappresenta che in atti è stata riscontrata una richiesta di Concessione Edilizia n°9/08, in cui è presente la planimetria dell'immobile cespite “A”, il quale a seguito di sopralluogo è emersa la totale corrispondenza allo stato di fatto e alla planimetria catastale presente in atti (all.4).

#### Difformità riscontrate

- Non si sono riscontrate delle difformità, solo la mancanza dell'agibilità, che può essere ottenuta mediante il montaggio delle due finestre e delle porte interne e

mediante il montaggio dei sanitari mancanti pertanto si dovrà procedere alla realizzazione di apposita SCIA al fine di definire l'immobile in ogni parte e successivamente al fine di ottenere l'agibilità, bisognerà provvedere alla redazione della SCA (SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITÀ) ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del d.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222, recepito dinamicamente dall'art.1 della L.R. n. 16/2016; art. 19, Legge 7 agosto 1990, n. 241 da apposito tecnico abilitato.

Si stima un costo per il montaggio dei sanitari, delle porte interne e per le due finestre oltre che per la prestazione tecnica per un costo pari di € 2.500,00.

#### 4.1.d Valutazione Base d'Asta:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, si ritiene di applicare il Metodo di Stima SINTETICO-COMPARATIVO, attribuendo l'equo valore del CESPITE, in analogia ai prezzi di mercato normalmente praticati per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per ubicazione territoriale, per tipologia, per esposizione, per orientamento e per tutti quei parametri che possono influire nella determinazione del valore venale.

A tal fine esperite le indagini presso gli uffici pubblici competenti, studi ed enti di ricerca ed operatori immobiliari, avvalendomi altresì delle valutazioni riportate nelle pubblicazioni specializzate, nelle banche dati dei siti internet [www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it) e [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), nonché della personale conoscenza del mercato immobiliare. Tutti i valori riscontrati adottano come parametro il metro quadrato di superficie commerciale, che è la superficie ottenuta considerando per intero i muri perimetrali e per metà quelli divisori con altre unità o parti comuni.

I beni immobili, per consistenza e rifiniture, vengono valutati nello stato di fatto in cui si trovano attualmente.

Dall'analisi dei prezzi accertati, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Cespite in esame, del suo stato di manutenzione e di conservazione, della vigente disciplina urbanistica, nonché dell'attuale rapporto domanda-offerta, ritengo equo assegnare i valori seguenti:

L'immobile, avente superficie commerciale adibita a negozio (ai sensi della norma UNI 10750) è di mq 70,00.

Definito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Santa Caterina Villarmosa in ditta agli esecutati "Omissis" e "Omissis" per la Piena proprietà ciascuno per (1/2) in regime di separazione dei beni, al foglio di mappa 72 particella:210; sub.11 sito in Santa Caterina

Villarmosa (CL) in Via Roma n°79, piano terra, cat. C/1 (Negozio), classe 4<sup>^</sup>, consistenza 60,00 mq.; Superficie catastale 70,00 mq; rendita cat. € 573,27.

Il più probabile valore di mercato per i locali simili nella zona in cui si è operato adibiti ad negozio può ritenersi attestato intorno a €/mq 72000.

Tale valori scaturiscono dalla media aritmetica dei prezzi di vendita rilevati dalle varie fonti prima indicate ed operando aggiunte e detrazioni in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame.

**VALORE BASE D'ASTA NEGOZIO CESPITE "A" :**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

$$V = \text{mq} (70,00) \times \text{€/mq} 720,00 = \text{€} 50.400,00$$

(euro cinquanta mila e quattrocento euro/00)

Considerando che gli oneri da pagare al fine del rilascio del certificato di agibilità e dei lavori da eseguire come rappresentato nel punto 4.1.c) a pag.7 della presente consulenza, pari a €2.500,00. Attuando le opportune detrazioni per un totale di € 2.500,00 il valore corretto :

**VALORE BASE D'ASTA CESPITE "A":**

$$V = \boxed{\text{€} 50.400 - \text{€} 2.500,00 = \text{€} 47.900,00}$$

(euro quarantasette mila e novecento euro/00)

Spese di gestione dell'immobile

Da quanto appurato, per il fabbricato in oggetto, non ci sono spese di natura condominiale, ma normali spese di manutenzione ordinaria.

Qualificazione energetica(APE):

Dai sopralluoghi effettuati, sono pervenute le caratteristiche del guscio architettonico, l'orientamento e l'esposizione del manufatto. Considerando che l'immobile risulta non possedere il certificato di agibilità, che risulta non essere completo nelle opere di finitura interna, manca dei sanitari occorrenti, delle porte interne e degli infissi interni, difatti il locale dalla parte interna sul pozzo luce individuato come sub.5 risulta essere completamente aperto nelle due aperture esistenti.

Considerato che il decreto MISE del 26 giugno 2015, pubblicato sulla gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana n.162 del 15 luglio 2015 (S.O. n.39), reca le linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, in particolare specifica pure i casi di esclusione alla certificazione, infatti i casi di esclusione per le nuove linee guida sono esclusi tra gli obblighi di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (tra gli altri):

- i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile.

In particolare si fa riferimento:

- agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;
- agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici;

**Nel nostro caso secondo lo scrivente il cespite "A" è escluso dalla redazione dell' APE.**

## 4.2 CESPITE "B"

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>Proprietà:</i></p>         | <p>"Omissis"– Ufficio (A/10) per Piena proprietà (1/2)<br/>         "Omissis"– Ufficio (A/10) per Piena proprietà (1/2)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><i>Dati Catastali:</i></p>    | <p>Nuovo Catasto Urbano: <b>Foglio 72, Particella 210, Sub.10, Cat A/10</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><i>Descrizione Lotto:</i></p> | <p>Trattasi di un ufficio sito in Santa Caterina Villarmosa con ingresso dalla Via Bruno n°2 in corso di costruzione, composto da un unico ampio vano (muri esterni), mancanti di muri divisorii, impianti vari (idrici-elettrico-termico-scarichi) e di qualsiasi finitura interna, confinate con accesso condominiale (androne sub.1- b.c.n.c.), con la Via Bruno, con terrapieno sulla Via Roma, con la chiostrina (sub.4 pozzo luce - b.c.n.c.) e part. 120 appartenente ad altra ditta.</p> |
| <p><i>Consistenza:</i></p>       | <p>Detto immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Santa Caterina Villarmosa in ditta agli esecutati "Omissis" e "Omissis" per la Piena proprietà ciascuno per (1/2) in regime di separazione dei beni.</p> <p><b>al foglio di mappa 72</b> particella:<br/> <b>210; sub.10</b> sito in Santa Caterina Villarmosa (CL) in Via Bruno n°2, piano terra, in corso di costruzione.</p>                                                                                        |

## **4.2 CESPITE "B":**

Definito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Santa Caterina Villarmosa in ditta agli esecutati "Omissis" e "Omissis" per la Piena proprietà ciascuno per (1/2) in regime di separazione dei beni, **al foglio di mappa 72** particella:**210; sub.10** sito in Santa Caterina Villarmosa (CL) in Via Bruno n°2, piano terra, in corso di costruzione.

Dalle operazioni di sopralluogo effettuate, si verifica che:

- l'immobile in esame, esattamente al piano terra di un fabbricato realizzato tra con C.E. n°35/1999 e successive varianti, oggi completato nelle strutture e nel prospetto ma non nelle rifiniture interne per i vari piani, sito in Santa Caterina Villarmosa, nel centro storico, oggi risulta essere chiuso, in possesso degli esecutati.

- l'immobile è composto da un unico ampio vano (solo muri esterni), mancanti di muri divisorii interni, di qualsiasi impianto (idrici – elettrico – termico - scarichi) e di qualsiasi finitura interna, confinate con accesso condominiale (androne sub.1- b.c.n.c.), con la Via Bruno, con terrapieno sulla Via Roma, con la chiostrina (sub.4 pozzo luce - b.c.n.c.) e part. 120 appartenente ad altra ditta.

L'accesso all'immobile che sarà adibito a ufficio, avviene mediante apposito accesso condominiale (androne sub.1- b.c.n.c.) dalla Via Bruno n°2, ben rifinito come evidente dall'elaborato fotografico (All.6 -foto n°35).

La superficie commerciale che sarà adibita ad ufficio (ai sensi della norma UNI 10750) è di mq 167,00.

### **4.2.a Titolo di Proprietà:**

Premesso che:

- Il Sig. "Omissis" nato a Santa Caterina Villarmosa (CL) il 22/09/1961, ha contratto matrimonio il 28/08/1986 con la Sig.ra "Omissis" a Santa Caterina Villarmosa (CL) il 08/02/1963 in regime di comunione di bene e successivamente con atto stipulato in data 07/10/1997 a rogito del "Omissis" del distretto notarile di Caltanissetta, il Sig. "Omissis" e la Sig.ra "Omissis" hanno scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni (all.5).

- Agli esecutati il Cespite in oggetto, pervenne a seguito dell'atto di compravendita rogato in data 30/11/1989, dal "Omissis" di Santa Caterina Villarmosa (CL), trascritto a Caltanissetta il 01/12/198 ai nn.13896/11764 e del successivo atto di divisione ricevuto il 21/04/2009 dal "Omissis" di Canicattì, trascritto a Caltanissetta il 21/05/2009 ai nn.7832/5549, da potere dei

signori “Omissis” nata a Santa Caterina Villarmosa (CL) il 20/04/1904; “Omissis” nata a Santa Caterina Villarmosa (CL) il 29/07/1915; “Omissis” nato a Santa Caterina Villarmosa (CL) il 17/01/1954; “Omissis” nato a Santa Caterina Villarmosa (CL) il 04/10/1957; “Omissis” nato a Monza (MI) il 01/01/1965.

- Alle Sig.re “Omissis” e “Omissis” pervenne in virtù di successione legittima della Sig.ra “Omissis”, apertasi in data 24/04/1971, registrata a Caltanissetta al n°436 vol. 264, trascritta a Caltanissetta ai soli fini fiscali il 17/01/1979 ai nn. 741/677, la cui eredità è stata accettata con il beneficio di inventario in virtù del verbale del 24/05/1971 redatto dalla Pretura di Santa Caterina Villarmosa (CL), trascritto a Caltanissetta il 28/05/1971 ai nn. 8921/7640 e in virtù del verbale del 14/06/1972 dalla Pretura di Santa Caterina Villarmosa (CL), trascritto a Caltanissetta il 17/10/1972 ai nn. 15460/13543.

- Ai Sig. “Omissis”, “Omissis” e “Omissis” pervenne in virtù di successione legittima della Sig. “Omissis” che era nato a Santa Caterina Villarmosa (CL) il 18/02/1920 e che non risulta trascritta.

#### 4.2.b Dati Ipocatastali: (Iscrizioni e Trascrizioni)

Nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento la seguente formalità di iscrizione:

- Iscrizione di ipoteca volontaria iscritta a Caltanissetta il 23/12/2009 ai nn.19064/3915 per un montante di € 630.000,00 a favore di “Omissis”. a garanzia del mutuo di originari €315.000,00 rogato dal “Omissis” di Caltanissetta in data 22/12/2009,

#### 4.2.c Legittimità Urbanistica:

- Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL), (allegato n°3) si rappresenta che in atti è stata riscontrata una Concessione Edilizia n°35/99 ed una variante n°03/2002, in cui l'immobile cespite “B”, ha una destinazione d'uso come ufficio e considerando che la stessa risulta essere in corso di costruzione, al catasto non esiste nessuna planimetria, ma è possibile confermare lo stato di fatto coincidente con l'elaborato planimetrico presente al catasto (all.4).

#### Difformità riscontrate

- Non si sono riscontrate delle difformità, poiché l'immobile risulta essere in corso di costruzione, composto da un unico ampio vano (solo muri esterni), mancanti di muri divisorii interni, di qualsiasi impianto (idrici – elettrico – termico - scarichi) e di

qualsiasi finitura interna, pertanto si dovrà procedere alla realizzazione di apposita SCIA al fine di definire l'immobile in ogni parte e successivamente al fine di ottenere l'agibilità, bisognerà provvedere alla redazione della SCA (SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITÀ) ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del d.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222, recepito dinamicamente dall'art.1 della L.R. n. 16/2016; art. 19, Legge 7 agosto 1990, n. 241 da apposito tecnico abilitato.

Si stima un costo per la redazione della SCIA e della SCA, delle due prestazioni tecnica un costo pari di € 3.000,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 4.2.d Valutazione Base d'Asta:

Considerando che il Cespite in oggetto risulta essere in corso di costruzione, composto da un unico ampio vano (solo muri esterni), mancanti di muri divisori interni e di qualsiasi impianto (idrici – elettrico – termico - scarichi) e di qualsiasi finitura interna, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, si è ritenuto applicare il Metodo di Stima SINTETICO-COMPARATIVO, attribuendo l'equo valore del CESPITE, in analogia ai prezzi di mercato normalmente praticati per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per ubicazione territoriale, per tipologia, per esposizione, per orientamento e per tutti quei parametri che possono influire nella determinazione del valore venale.

A tal fine esperite le indagini presso gli uffici pubblici competenti, studi ed enti di ricerca ed operatori immobiliari, avvalendomi altresì delle valutazioni riportate nelle pubblicazioni specializzate, nelle banche dati dei siti internet [www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), nonché della personale conoscenza del mercato immobiliare.

Tutti i valori riscontrati adottano come parametro il metro quadrato di superficie commerciale, che è la superficie ottenuta considerando per intero i muri perimetrali e per metà quelli divisorii con altre unità o parti comuni.

I beni immobili, per consistenza e rifiniture, vengono valutati nello stato di fatto in cui si trovano attualmente.

Dall'analisi dei prezzi accertati, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Cespite in esame, del suo stato di manutenzione e di conservazione, della vigente disciplina urbanistica, nonché dell'attuale rapporto domanda-offerta, ritengo equo assegnare i valori seguenti:

- Immobile avente superficie commerciale adibita a ufficio (ai sensi della norma UNI 10750) è di mq 167,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- Definito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Santa Caterina Villarmosa in ditta agli esecutati "Omissis" e "Omissis" per la Piena proprietà ciascuno per (1/2) in regime di separazione dei beni, al foglio di mappa 72 particella:210; sub.10 sito in Santa Caterina Villarmosa (CL) in Via Bruno n°2, piano terra, in corso di costruzione.

Il più probabile valore di mercato per i locali simili nella zona in cui si è operato adibiti ad ufficio può ritenersi attestato intorno a €/mq 60000 rifiniti in ogni parte.

Tale valori scaturiscono dalla media aritmetica dei prezzi di vendita rilevati dalle varie fonti prima indicate ed operando aggiunte e detrazioni in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame.

VALORE BASE D'ASTA UFFICIO CESPITE "B" :

$$V = mq (167,00) \times €/mq 600,00 = € 100.200,00$$

(euro cento mila e duecento euro/00)

- Considerando che l'immobile risulta essere privo di muri divisorii interni, di qualsiasi impianto (idrici – elettrico – termico - scarichi) e di qualsiasi finitura interna, al fine di determinare la detrazione da eseguire al fine di rifinire l'immobile in ogni parte, si è proceduto al calcolo dei costi delle rifiniture, e dalla prassi tecnica comune, dall'esperienza acquisita su lavori di progettazione, è possibile stimare la percentuale di incidenza delle opere di movimento terra e delle opere di fondazione per una percentuale media pari al 14%, per i lavori di conglomerato cementizio armato con una percentuale media pari al 20% e per le opere di tamponatura con una percentuale media pari al 5%. Pertanto la percentuale di incidenza per tutte le opere di rifinitura e di impianti è pari al 60%, pertanto, la detrazione da eseguire è pari a:

- **V detrazione = ( € 100.200,00 x 60%)= € 60.120,00**

- Considerando che gli oneri da pagare al fine della redazione della CILA e della SCA come rappresentato nel punto 4.2.c) a pag.12 della presente consulenza, pari a **€3.000,00**.

Attuando le opportune detrazioni il valore corretto :

**VALORE BASE D'ASTA CESPITE "B":**

$$V = \boxed{€ 100.200,00 - € 60.120,00 - € 3.000,00 = € 37.080,00}$$

(euro trentasette mila e ottanta euro/00)

#### Spese di gestione dell'immobile

Da quanto appurato, per il fabbricato in oggetto, non ci sono spese di natura condominiale, spese di ristrutturazione.

Qualificazione energetica(APE):

Il decreto MISE del 26 giugno 2015, pubblicato sulla gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana n.162 del 15 luglio 2015 (S.O. n.39), reca le linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, in particolare specifica pure i casi di esclusione alla certificazione.

Casi di esclusione:

per le nuove linee guida sono esclusi tra gli obblighi di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (tra gli altri):

- i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile.

In particolare si fa riferimento:

- agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;

- agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici;

**Nel nostro caso per tale cespite si ha l'esclusione dalla redazione dell' APE.**

**4.3 CESPITE "C"**

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Proprietà:</i>         | <p>"Omissis"– Appartamento per Piena proprietà (1/2)</p> <p>"Omissis"– Appartamento per Piena proprietà (1/2)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <i>Dati Catastali:</i>    | Nuovo Catasto Urbano: <b>Foglio 72, Particella 210, Sub.14</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Descrizione Lotto:</i> | <p>Trattasi di un appartamento sito in Santa Caterina Villarmosa con ingresso dalla Via Bruno n°2 in corso di costruzione, posto al piano secondo, composto da un unico ampio vano (muri esterni), mancanti di muri divisori, di impianti vari (idrici-elettrico-termico-scarichi) e di qualsiasi finitura interna, confinate con vano scala condominiale (sub.1- b.c.n.c.), con la Via Roma, con pozzi luce (sub.4-sub.5– (b.c.n.c.)) e part. 120 sub.15 appartenente ad altra ditta.</p> |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Consistenza:</i> | <p>Detto immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Santa Caterina Villarmosa in ditta agli esecutati “Omissis” e “Omissis” per la Piena proprietà ciascuno per (1/2) in regime di separazione dei beni.</p> <p><b>al foglio di mappa 72</b> particella:</p> <p><b>210; sub.14</b> sito in Santa Caterina Villarmosa (CL) in Via Bruno n°2, piano secondo, in corso di costruzione.</p> |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 4.3 CESPITE “C”:

Definito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Santa Caterina Villarmosa in ditta agli esecutati “Omissis” e “Omissis” per la Piena proprietà ciascuno per (1/2) in regime di separazione dei beni, **al foglio di mappa 72** particella: **210; sub.14** sito in Santa Caterina Villarmosa (CL) in Via Bruno n°2, piano secondo, in corso di costruzione.

Dalle operazioni di sopralluogo effettuate, si verifica che:

- l’immobile in esame, esattamente al piano terra di un fabbricato realizzato tra con C.E. n°35/1999 e successive varianti, oggi completato nelle strutture e nel prospetto ma non nelle rifiniture interne per i vari piani e per le scale interne condominiali di collegamento, sito in Santa Caterina Villarmosa, nel centro storico, oggi risulta essere chiuso, in possesso degli esecutati.

- l’immobile è composto da un unico ampio vano (solo muri esterni), mancanti di muri divisorii interni, di qualsiasi impianto (idrici – elettrico – termico - scarichi) e di qualsiasi finitura interna, confinate con vano scala condominiale (sub.1- b.c.n.c.), con la Via Roma, con pozzi luce (sub.4-sub.5 (pozzo luce - b.c.n.c.)) e part. 120 sub.15 appartenente ad altra ditta.

L’accesso all’immobile che sarà adibito ad abitazione, avviene mediante apposito accesso condominiale (scala condominiale sub.1- b.c.n.c.) dalla Via Bruno n°2, che non risulta essere rifinito come evidente dall’elaborato fotografico (All.6 -foto vano scala).

La superficie commerciale che sarà adibita ad abitazione (ai sensi della norma UNI 10750) è di mq. 177,00.

#### 4.3.a Titolo di Proprietà:

Premesso che:

- Il Sig. “Omissis ”nato a Santa Caterina Villarmosa (CL) il 22/09/1961, ha contratto matrimonio il 28/08/1986 con la Sig.ra “Omissis” a Santa Caterina Villarmosa (CL) il 08/02/1963 in regime di comunione di bene e successivamente con atto stipulato in data 07/10/1997 a rogito del “Omissis” del distretto notarile di Caltanissetta, il Sig. “Omissis” e la Sig.ra “Omissis” hanno scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni (all.5).
- Agli esecutati il Cespite in oggetto, pervenne a seguito dell’atto di compravendita rogato in data 30/11/1989, dal “Omissis” di Santa Caterina Villarmosa (CL), trascritto a Caltanissetta il 01/12/198 ai nn.13896/11764 e del successivo atto di divisione ricevuto il 21/04/2009 dal “Omissis” di Canicattì, trascritto a Caltanissetta il 21/05/2009 ai nn.7832/5549, da potere dei signori “Omissis” nata a Santa Caterina Villarmosa (CL) il 20/04/1904; “Omissis” nata a Santa Caterina Villarmosa (CL) il 29/07/1915; “Omissis” nato a Santa Caterina Villarmosa (CL) il 17/01/1954; “Omissis” nato a Santa Caterina Villarmosa (CL) il 04/10/1957; “Omissis” nato a Monza (MI) il 01/01/1965.
- Alle Sig.re “Omissis” e “Omissis” pervenne in virtù di successione legittima della Sig.ra “Omissis”, apertasi in data 24/04/1971, registrata a Caltanissetta al n°436 vol. 264, trascritta a Caltanissetta ai soli fini fiscali il 17/01/1979 ai nn. 741/677, la cui eredità è stata accettata con il beneficio di inventario in virtù del verbale del 24/05/1971 redatto dalla Pretura di Santa Caterina Villarmosa (CL), trascritto a Caltanissetta il 28/05/1971 ai nn. 8921/7640 e in virtù del verbale del 14/06/1972 dalla Pretura di Santa Caterina Villarmosa (CL), trascritto a Caltanissetta il 17/10/1972 ai nn. 15460/13543.
- Ai Sig. “Omissis”, “Omissis” e “Omissis” pervenne in virtù di successione legittima della Sig. “Omissis” che era nato a Santa Caterina Villarmosa (CL) il 18/02/1920 e che non risulta trascritta.

#### 4.3.b Dati Ipocatastali: (Iscrizioni e Trascrizioni)

Nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento la seguente formalità di iscrizione:

- Iscrizione di ipoteca volontaria iscritta a Caltanissetta il 23/12/2009 ai nn.19064/3915 per un montante di € 630.000,00 a favore di “Omissis”, a garanzia del mutuo di originari €315.000,00 rogato dal “Omissis” di Caltanissetta in data 22/12/2009,

#### 4.3.c Legittimità Urbanistica:

- Dalle indagini effettuate presso l’Ufficio tecnico del Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL), (allegato n°3) si rappresenta che in atti è stata riscontrata una

Concessione Edilizia n°35/99 ed una variante n°03/2002, in cui l'immobile cespite "C", ha una destinazione d'uso come appartamento e considerando che la stessa risulta essere in corso di costruzione, al catasto non esiste nessuna planimetria, ma è possibile confermare lo stato di fatto coincidente con l'elaborato planimetrico presente al catasto (all.4).

#### **Difformità riscontrate**

- Non si sono riscontrate delle difformità, poiché l'immobile risulta essere in corso di costruzione, composto da un unico ampio vano (solo muri esterni), mancanti di muri divisorii interni, di qualsiasi impianto (idrici – elettrico – termico - scarichi) e di qualsiasi finitura interna, pertanto si dovrà procedere alla realizzazione di apposita SCIA al fine di definire l'immobile in ogni parte e successivamente al fine di ottenere l'agibilità, bisognerà provvedere alla redazione della SCA (SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITÀ) ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del d.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222, recepito dinamicamente dall'art.1 della L.R. n. 16/2016; art. 19, Legge 7 agosto 1990, n. 241 da apposito tecnico abilitato. Si stima un costo per la redazione della SCIA e della SCA, delle due prestazioni tecnica un costo pari di € 3.000,00.

#### **4.3.d Valutazione Base d'Asta:**

Considerando che il Cespite in oggetto risulta essere in corso di costruzione, composto da un unico ampio vano (solo muri esterni), mancanti di muri divisorii interni e di qualsiasi impianto (idrici – elettrico – termico - scarichi) e di qualsiasi finitura interna, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, si è ritenuto applicare il Metodo di Stima SINTETICO-COMPARATIVO, attribuendo l'equo valore del CESPITE, in analogia ai prezzi di mercato normalmente praticati per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per ubicazione territoriale, per tipologia, per esposizione, per orientamento e per tutti quei parametri che possono influire nella determinazione del valore venale.

A tal fine esperite le indagini presso gli uffici pubblici competenti, studi ed enti di ricerca ed operatori immobiliari, avvalendomi altresì delle valutazioni riportate nelle pubblicazioni specializzate, nelle banche dati dei siti internet [www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it) e [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), nonché della personale conoscenza del mercato immobiliare.

Tutti i valori riscontrati adottano come parametro il metro quadrato di superficie commerciale, che è la superficie ottenuta considerando per intero i muri perimetrali e per metà quelli divisorii con altre unità o parti comuni.

I beni immobili, per consistenza e rifiniture, vengono valutati nello stato di fatto in cui si trovano attualmente.

Dall'analisi dei prezzi accertati, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Cespite in esame, del suo stato di manutenzione e di conservazione, della vigente disciplina urbanistica, nonché dell'attuale rapporto domanda-offerta, ritengo equo assegnare i valori seguenti:

- L'immobile avente superficie commerciale adibita ad abitazione (ai sensi della norma UNI 10750) è di mq 177,00.

- Definito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Santa Caterina Villarmosa in ditta agli esecutivi "Omissis" e "Omissis" per la Piena proprietà ciascuno per (1/2) in regime di separazione dei beni, al foglio di mappa 72 particella:210; sub.14 sito in Santa Caterina Villarmosa (CL) in Via Bruno n°2, piano secondo, in corso di costruzione.

Il più probabile valore di mercato per i locali similari nella zona in cui si è operato adibiti ad abitazione può ritenersi attestato intorno a €/mq 500,00 rifiniti in ogni parte.

Tale valori scaturiscono dalla media aritmetica dei prezzi di vendita rilevati dalle varie fonti prima indicate ed operando aggiunte e detrazioni in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame.

VALORE BASE D'ASTA APPARTAMENTO CESPITE "C" :

$$V = \text{mq} (177,00) \times \text{€/mq} 500,00 = \text{€} 88.500,00$$

(euro ottantotto mila e cinquecento euro/00)

- Considerando che l'immobile risulta essere privo di muri divisorii interni, di qualsiasi impianto (idrici – elettrico – termico - scarichi) e di qualsiasi finitura interna, al fine di determinare la detrazione da eseguire al fine di rifinire l'immobile in ogni parte, si è proceduto al calcolo dei costi delle rifiniture, dalla prassi tecnica comune, dall'esperienza acquisita su lavori di progettazione, è possibile stimare la percentuale di incidenza delle opere di movimento terra e delle opere di fondazione per una percentuale media pari al 14%, per i lavori di conglomerato cementizio armato con una percentuale media pari al 20% e per le opere di tamponatura con una percentuale media pari al 5%. Pertanto la percentuale di incidenza per tutte le opere di rifinitura e di impianti è pari al 60%, pertanto la detrazione da eseguire è pari a:

- **V detrazione = ( € 88.500,00 x 60%)= € 53.100,00**

- Considerando che gli oneri da pagare al fine della redazione della CILA e della SCA come rappresentato nel punto 4.2.c) a pag.18 della presente consulenza, pari a **€3.000,00**.

Attuando le opportune detrazioni il valore corretto :

**VALORE BASE D'ASTA CESPITE "C":**

$$V = \boxed{\text{€ } 88.500,00 - \text{€ } 53.100,00 - \text{€ } 3.000,00 = \text{€ } 32.400,00}$$

(euro trentadue mila e quattrocento euro/00)

Spese di gestione dell'immobile

Da quanto appurato, per il fabbricato in oggetto, non ci sono spese di natura condominiale, spese di ristrutturazione.

Qualificazione energetica(APE):

Il decreto MISE del 26 giugno 2015, pubblicato sulla gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana n.162 del 15 luglio 2015 (S.O. n.39), reca le linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, in particolare specifica pure i casi di esclusione alla certificazione.

Casi di esclusione:

per le nuove linee guida sono esclusi tra gli obblighi di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (tra gli altri):

- i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile.

In particolare si fa riferimento:

- agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;
- agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici;

**Nel nostro caso per tale cespite si ha l'esclusione dalla redazione dell' APE.**



#### 4.4 CESPITE “D”

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Proprietà:</i>         | <p>“Omissis”– Appartamento per Piena proprietà (1/2)</p> <p>“Omissis”– Appartamento per Piena proprietà (1/2)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Dati Catastali:</i>    | Nuovo Catasto Urbano: <b>Foglio 72, Particella 210, Sub.17</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>Descrizione Lotto:</i> | <p>Trattasi di un appartamento sito in Santa Caterina Villarmosa con ingresso dalla Via Bruno n°2 in corso di costruzione, posto al piano terzo, composto da più vani con annesso terrazzo, privi di impianti vari (idrici-elettrico-termico-scarichi) e di qualsiasi finitura interna, confinate con vano scala condominiale (sub.1- b.c.n.c.), con la Via Roma, con pozzo luce (sub.4-b.c.n.c.) e part. 120 sub.16 appartenente ad altra ditta.</p> |
| <i>Consistenza:</i>       | <p>Detto immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Santa Caterina Villarmosa in ditta agli esecutati “Omissis”e “Omissis”per la Piena proprietà ciascuno per (1/2) in regime di separazione dei beni.</p> <p><b>al foglio di mappa 72</b> particella:<br/><b>210; sub.17</b> sito in Santa Caterina Villarmosa (CL) in Via Bruno n°2, piano terzo, in corso di costruzione.</p>                                                |



#### 4.4 CESPITE “D”:



Definito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Santa Caterina Villarmosa in ditta agli esecutati “Omissis” e “Omissis” per la Piena proprietà ciascuno per (1/2) in regime di separazione dei beni, **al foglio di mappa 72** particella: **210; sub.17** sito in Santa Caterina Villarmosa (CL) in Via Bruno n°2, piano terzo, in corso di costruzione.

Dalle operazioni di sopralluogo effettuate, si verifica che:

- l'immobile in esame, esattamente al piano terra di un fabbricato realizzato tra con C.E. n°35/1999 e successive varianti, oggi completato nelle strutture e nel prospetto ma non nelle rifiniture interne per i vari piani e per le scale interne condominiali di collegamento, sito in Santa Caterina Villarmosa, nel centro storico, oggi risulta essere chiuso, in possesso degli esecutati.

- L'immobile è composto da diversi vani interni, mancanti di qualsiasi impianto (idrici – elettrico – termico - scarichi) e di qualsiasi finitura interna, confinate con vano scala condominiale (sub.1- b.c.n.c.), con la Via Roma, con pozzo luce (sub.4 - b.c.n.c.) e part. 120 sub.16 appartenente ad altra ditta.

L'accesso all'immobile che sarà adibito ad abitazione, avviene mediante apposito accesso condominiale (scala condominiale sub.1- b.c.n.c.) dalla Via Bruno n°2, che non risulta essere rifinito come evidente dall'elaborato fotografico (All.6 -foto vano scala).

La superficie commerciale che sarà adibita ad abitazione (ai sensi della norma UNI 10750) è di mq. 230,00.

#### 4.4.a Titolo di Proprietà:

Premesso che:

- Il Sig. “Omissis” nato a Santa Caterina Villarmosa (CL) il 22/09/1961, ha contratto matrimonio il 28/08/1986 con la Sig.ra “Omissis” a Santa Caterina Villarmosa (CL) il 08/02/1963 in regime di comunione di bene e successivamente con atto stipulato in data 07/10/1997 a rogito del “Omissis” del distretto notarile di Caltanissetta, il Sig. “Omissis” e la Sig.ra “Omissis” hanno scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni (all.5).

- Agli esecutati il Cespite in oggetto, pervenne a seguito dell'atto di compravendita rogato in data 30/11/1989, dal “Omissis” di Santa Caterina Villarmosa (CL), trascritto a Caltanissetta il 01/12/198 ai nn.13896/11764 e del successivo atto di divisione ricevuto il 21/04/2009 dal “Omissis” di Canicattì, trascritto a Caltanissetta il 21/05/2009 ai nn.7832/5549, da potere dei signori “Omissis” nata a Santa Caterina Villarmosa (CL) il 20/04/1904; “Omissis” nata a Santa Caterina Villarmosa (CL) il 29/07/1915; “Omissis” nato a Santa Caterina Villarmosa

(CL) il 17/01/1954; “Omissis” nato a Santa Caterina Villarmosa (CL) il 04/10/1957; “Omissis” nato a Monza (MI) il 01/01/1965.

- Alle Sig.re “Omissis” e “Omissis” pervenne in virtù di successione legittima della Sig.ra “Omissis”, apertasi in data 24/04/1971, registrata a Caltanissetta al n°436 vol. 264, trascritta a Caltanissetta ai soli fini fiscali il 17/01/1979 ai nn. 741/677, la cui eredità è stata accettata con il beneficio di inventario in virtù del verbale del 24/05/1971 redatto dalla Pretura di Santa Caterina Villarmosa (CL), trascritto a Caltanissetta il 28/05/1971 ai nn. 8921/7640 e in virtù del verbale del 14/06/1972 dalla Pretura di Santa Caterina Villarmosa (CL), trascritto a Caltanissetta il 17/10/1972 ai nn. 15460/13543.

- Ai Sig. “Omissis”, “Omissis” e “Omissis” pervenne in virtù di successione legittima della Sig. “Omissis” che era nato a Santa Caterina Villarmosa (CL) il 18/02/1920 e che non risulta trascritta.

#### 4.4.b Dati Ipocatastali: (Iscrizioni e Trascrizioni)

Nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento la seguente formalità di iscrizione:

- Iscrizione di ipoteca volontaria iscritta a Caltanissetta il 23/12/2009 ai nn.19064/3915 per un montante di € 630.000,00 a favore di “Omissis”. a garanzia del mutuo di originari € 315.000,00 rogato dal “Omissis” di Caltanissetta in data 22/12/2009.

#### 4.4.c Legittimità Urbanistica:

- Dalle indagini effettuate presso l’Ufficio tecnico del Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL), (allegato n°3) si rappresenta che in atti è stata riscontrata una Concessione Edilizia n°35/99 ed una variante n°03/2002, in cui l’immobile cespite “D”, ha una destinazione d’uso come appartamento e considerando che la stessa risulta essere in corso di costruzione, al catasto non esiste nessuna planimetria, ma è possibile confermare lo stato di fatto coincidente con l’elaborato planimetrico presente al catasto (all.4).

#### Difformità riscontrate

- Non si sono riscontrate delle difformità, poiché l’immobile risulta essere in corso di costruzione, composto da diversi vani interni, privi di qualsiasi impianto (idrici – elettrico – termico - scarichi) e di qualsiasi finitura interna, pertanto si dovrà procedere alla realizzazione di apposita SCIA al fine di definire l’immobile in ogni

parte e successivamente al fine di ottenere l'agibilità, bisognerà provvedere alla redazione della SCA (SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITÀ) ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del d.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222, recepito dinamicamente dall'art.1 della L.R. n. 16/2016; art. 19, Legge 7 agosto 1990, n. 241 da apposito tecnico abilitato.

Si stima un costo per la redazione della SCIA e della SCA, delle due prestazioni tecnica un costo pari di € 3.000,00.

#### 4.4.d Valutazione Base d'Asta:

Considerando che il Cespite in oggetto risulta essere in corso di costruzione, composto da diversi vani interni privi di qualsiasi impianto (idrici – elettrico – termico - scarichi) e di qualsiasi finitura interna, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, si è ritenuto applicare il Metodo di Stima SINTETICO-COMPARATIVO, attribuendo l'equo valore del CESPITE, in analogia ai prezzi di mercato normalmente praticati per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per ubicazione territoriale, per tipologia, per esposizione, per orientamento e per tutti quei parametri che possono influire nella determinazione del valore venale.

A tal fine esperite le indagini presso gli uffici pubblici competenti, studi ed enti di ricerca ed operatori immobiliari, avvalendomi altresì delle valutazioni riportate nelle pubblicazioni specializzate, nelle banche dati dei siti internet [www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it) e [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), nonché della personale conoscenza del mercato immobiliare.

Tutti i valori riscontrati adottano come parametro il metro quadrato di superficie commerciale, che è la superficie ottenuta considerando per intero i muri perimetrali e per metà quelli divisorii con altre unità o parti comuni.

I beni immobili, per consistenza e rifiniture, vengono valutati nello stato di fatto in cui si trovano attualmente.

Dall'analisi dei prezzi accertati, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Cespite in esame, del suo stato di manutenzione e di conservazione, della vigente disciplina urbanistica, nonché dell'attuale rapporto domanda-offerta, ritengo equo assegnare i valori seguenti:

- L'immobile ha superficie commerciale adibita ad abitazione (ai sensi della norma UNI 10750) pari a mq 230,00.

- Definito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Santa Caterina Villarmosa in ditta agli esecutivi "Omissis" e "Omissis" per la Piena proprietà ciascuno per (1/2) in regime di

separazione dei beni, al foglio di mappa 72 particella:210; sub.17 sito in Santa Caterina Villarmosa (CL) in Via Bruno n°2, piano terzo, in corso di costruzione.

Il più probabile valore di mercato per i locali simili nella zona in cui si è operato adibiti ad abitazione può ritenersi attestato intorno a €/mq 50,00 rifiniti in ogni parte.

Tale valori scaturiscono dalla media aritmetica dei prezzi di vendita rilevati dalle varie fonti prima indicate ed operando aggiunte e detrazioni in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame.

VALORE BASE D'ASTA APPARTAMENTO CESPITE "D" :

$$V = mq (230,00) \times €/mq 550,00 = € 126.500,00$$

(euro cento ventisei mila e cinquecento euro/00)

- Considerando che l'immobile risulta essere privo di qualsiasi impianto (idrici – elettrico – termico - scarichi) e di qualsiasi finitura interna, al fine di determinare la detrazione da eseguire al fine di rifinire l'immobile in ogni parte, si è proceduti al calcolo dei costi delle rifiniture, dalla prassi tecnica comune, dall'esperienza acquisita su lavori di progettazione, è possibile stimare la percentuale di incidenza delle opere di movimento terra e delle opere di fondazione per una percentuale media pari al 14%, per i lavori di conglomerato cementizio armato con una percentuale media pari al 20% e per le opere di tamponatura con una percentuale media pari al 5%. Pertanto la percentuale di incidenza per tutte le opere di rifinitura e di impianti è pari al 60%, pertanto la detrazione da eseguire è pari a:

$$- \text{V detrazione} = (€ 126.500,00 \times 60\%) = € 75.900,00$$

- Considerando che gli oneri da pagare al fine della redazione della CILA e della SCA come rappresentato nel punto 4.2.c) a pag.22 della presente consulenza, pari a €3.000,00.

Attuando le opportune detrazioni il valore corretto :

**VALORE BASE D'ASTA CESPITE "D":**

$$V = € 126.500,00 - € 75.900,00 - € 3.000,00 = € 47.600,00$$

(euro quaranta sette mila e seicento euro/00)

#### Spese di gestione dell'immobile

Da quanto appurato, per il fabbricato in oggetto, non ci sono spese di natura condominiale, spese di ristrutturazione.

#### Qualificazione energetica(APE):

Il decreto MISE del 26 giugno 2015, pubblicato sulla gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana n.162 del 15 luglio 2015 (S.O. n.39), reca le linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, in particolare specifica pure i casi di esclusione alla certificazione.

Casi di esclusione:

per le nuove linee guida sono esclusi tra gli obblighi di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (tra gli altri):

- i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile.

In particolare si fa riferimento:

- agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;

- agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici;

**Nel nostro caso per tale cespite si ha l'esclusione dalla redazione dell' APE.**

#### 4.5 CESPITE "E"

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Proprietà:</i>         | <p>"Omissis"– Appartamento per Piena proprietà (1/2)</p> <p>"Omissis"– Appartamento per Piena proprietà (1/2)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <i>Dati Catastali:</i>    | Nuovo Catasto Urbano: <b>Foglio 72, Particella 210, Sub.19</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <i>Descrizione Lotto:</i> | Trattasi di un appartamento sito in Santa Caterina Villarmosa con ingresso dalla Via Bruno n°2 in corso di costruzione, posto al piano quarto, composto da unico vano interno (solo muri esterni), mancanti di muri divisorii e privo di impianti vari (idrici-elettrico-termico-scarichi) e di qualsiasi finitura interna, confinate con vano scala condominiale (sub.1-b.c.n.c.), con la Via Roma, con pozzi luce (sub.3-5- b.c.n.c.) e part. 120 sub.18 appartenente ad altra ditta. |
| <i>Consistenza:</i>       | <p>Detto immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Santa Caterina Villarmosa in ditta agli esecutati "Omissis"e "Omissis"per la Piena proprietà ciascuno per (1/2) in regime di separazione dei beni.</p> <p><b>al foglio di mappa 72</b> particella:<br/><b>210; sub.19</b> sito in Santa Caterina Villarmosa (CL) in Via Bruno n°2, piano quarto, in corso di costruzione.</p>                                                                                 |

#### 4.5 CESPITE "E":

Definito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Santa Caterina Villarmosa in ditta agli esecutati “Omissis” e “Omissis” per la Piena proprietà ciascuno per (1/2) in regime di separazione dei beni, **al foglio di mappa 72** particella: **210; sub.19** sito in Santa Caterina Villarmosa (CL) in Via Bruno n°2, piano quarto, in corso di costruzione.

Dalle operazioni di sopralluogo effettuate, si verifica che:

- l'immobile in esame, esattamente al piano terra di un fabbricato realizzato tra con C.E. n°35/1999 e successive varianti, oggi completato nelle strutture e nel prospetto ma non nelle rifiniture interne per i vari piani e per le scale interne condominiali di collegamento, sito in Santa Caterina Villarmosa, nel centro storico, oggi risulta essere chiuso, in possesso degli esecutati.

- l'immobile è composto da unico vano interno (solo muri esterni), mancanti di muri divisorii e di qualsiasi impianto (idrici – elettrico – termico - scarichi) e di qualsiasi finitura interna, confinate con vano scala condominiale (sub.1- b.c.n.c.), con la Via Roma, con pozzi luce (sub.3-5- b.c.n.c.) e part. 120 sub.18 appartenente ad altra ditta.

L'accesso all'immobile che sarà adibito ad abitazione, avviene mediante apposito accesso condominiale (scala condominiale sub.1- b.c.n.c.) dalla Via Bruno n°2, che non risulta essere rifinito come evidente dall'elaborato fotografico (All.6 -foto vano scala).

La superficie commerciale che sarà adibita ad abitazione (ai sensi della norma UNI 10750) è di mq. 146,00.

#### 4.5.a Titolo di Proprietà:

Premesso che:

- Il Sig. “Omissis” nato a Santa Caterina Villarmosa (CL) il 22/09/1961, ha contratto matrimonio il 28/08/1986 con la Sig.ra “Omissis” a Santa Caterina Villarmosa (CL) il 08/02/1963 in regime di comunione di bene e successivamente con atto stipulato in data 07/10/1997 a rogito del “Omissis” del distretto notarile di Caltanissetta, il Sig. “Omissis” e la Sig.ra “Omissis” hanno scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni (all.5).

- Agli esecutati il Cespite in oggetto, pervenne a seguito dell'atto di compravendita rogato in data 30/11/1989, dal “Omissis” di Santa Caterina Villarmosa (CL), trascritto a Caltanissetta il 01/12/198 ai nn.13896/11764 e del successivo atto di divisione ricevuto il 21/04/2009 dal “Omissis” di Canicattì, trascritto a Caltanissetta il 21/05/2009 ai nn.7832/5549, da potere dei signori “Omissis” nata a Santa Caterina Villarmosa (CL) il 20/04/1904; “Omissis” nata a Santa Caterina Villarmosa (CL) il 29/07/1915; “Omissis” nato a Santa Caterina Villarmosa

(CL) il 17/01/1954; “Omissis” nato a Santa Caterina Villarmosa (CL) il 04/10/1957; “Omissis” nato a Monza (MI) il 01/01/1965.

- Alle Sig.re “Omissis” e “Omissis” pervenne in virtù di successione legittima della Sig.ra “Omissis”, apertasi in data 24/04/1971, registrata a Caltanissetta al n°436 vol. 264, trascritta a Caltanissetta ai soli fini fiscali il 17/01/1979 ai nn. 741/677, la cui eredità è stata accettata con il beneficio di inventario in virtù del verbale del 24/05/1971 redatto dalla Pretura di Santa Caterina Villarmosa (CL), trascritto a Caltanissetta il 28/05/1971 ai nn. 8921/7640 e in virtù del verbale del 14/06/1972 dalla Pretura di Santa Caterina Villarmosa (CL), trascritto a Caltanissetta il 17/10/1972 ai nn. 15460/13543.

- Ai Sig. “Omissis”, “Omissis” e “Omissis” pervenne in virtù di successione legittima della Sig. “Omissis” che era nato a Santa Caterina Villarmosa (CL) il 18/02/1920 e che non risulta trascritta.

#### 4.5.b Dati Ipocatastali: (Iscrizioni e Trascrizioni)

Nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento la seguente formalità di iscrizione:

- Iscrizione di ipoteca volontaria iscritta a Caltanissetta il 23/12/2009 ai nn.19064/3915 per un montante di € 630.000,00 a favore di “Omissis”. a garanzia del mutuo di originari €315.000,00 rogato dal “Omissis” di Caltanissetta in data 22/12/2009,

#### 4.5.c Legittimità Urbanistica:

- Dalle indagini effettuate presso l’Ufficio tecnico del Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL), (allegato n°3) si rappresenta che in atti è stata riscontrata una Concessione Edilizia n°35/99 ed una variante n°03/2002, in cui l’immobile cespite “E”, ha una destinazione d’uso come appartamento e considerando che la stessa risulta essere in corso di costruzione, al catasto non esiste nessuna planimetria, ma è possibile confermare lo stato di fatto coincidente con l’elaborato planimetrico presente al catasto (all.4).

#### Difformità riscontrate

- Non si sono riscontrate delle difformità, poiché l’immobile risulta essere in corso di costruzione, composto da unico vano e privo di qualsiasi impianto (idrici – elettrico – termico - scarichi) e di qualsiasi finitura interna, pertanto si dovrà procedere alla realizzazione di apposita SCIA al fine di definire l’immobile in ogni parte e

successivamente al fine di ottenere l'agibilità, bisognerà provvedere alla redazione della SCA (SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITÀ) ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del d.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222, recepito dinamicamente dall'art.1 della L.R. n. 16/2016; art. 19, Legge 7 agosto 1990, n. 241 da apposito tecnico abilitato. Si stima un costo per la redazione della SCIA e della SCA, delle due prestazioni tecnica un costo pari di € 3.000,00.

#### 4.5.d Valutazione Base d'Asta:

Considerando che il Cespite in oggetto risulta essere in corso di costruzione, composto da unico vano (solo muri esterni perimetrali), privo di qualsiasi impianto (idrici – elettrico – termico - scarichi) e di qualsiasi finitura interna, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, si è ritenuto applicare il Metodo di Stima SINTETICO-COMPARATIVO, attribuendo l'equo valore del CESPITE, in analogia ai prezzi di mercato normalmente praticati per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per ubicazione territoriale, per tipologia, per esposizione, per orientamento e per tutti quei parametri che possono influire nella determinazione del valore venale.

A tal fine esperite le indagini presso gli uffici pubblici competenti, studi ed enti di ricerca ed operatori immobiliari, avvalendomi altresì delle valutazioni riportate nelle pubblicazioni specializzate, nelle banche dati dei siti internet [www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it) e [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), nonché della personale conoscenza del mercato immobiliare.

Tutti i valori riscontrati adottano come parametro il metro quadrato di superficie commerciale, che è la superficie ottenuta considerando per intero i muri perimetrali e per metà quelli divisori con altre unità o parti comuni.

I beni immobili, per consistenza e rifiniture, vengono valutati nello stato di fatto in cui si trovano attualmente.

Dall'analisi dei prezzi accertati, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Cespite in esame, del suo stato di manutenzione e di conservazione, della vigente disciplina urbanistica, nonché dell'attuale rapporto domanda-offerta, ritengo equo assegnare i valori seguenti:

- Immobile avente superficie commerciale adibita ad abitazione (ai sensi della norma UNI 10750) è di mq 146,00.
- Definito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Santa Caterina Villarmosa in ditta agli esecutati "Omissis" e "Omissis" per la Piena proprietà ciascuno per (1/2) in regime di separazione dei beni, al foglio di mappa 72 particella:210; sub.19 sito in Santa Caterina Villarmosa (CL) in Via Bruno n°2, piano quarto, in corso di costruzione.

Il più probabile valore di mercato per i locali simili nella zona in cui si è operato adibiti ad abitazione può ritenersi attestato intorno a €/mq 50,00 rifiniti in ogni parte.

Tale valori scaturiscono dalla media aritmetica dei prezzi di vendita rilevati dalle varie fonti prima indicate ed operando aggiunte e detrazioni in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame.

**VALORE BASE D'ASTA UFFICIO CESPITE "E" :**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

$$V = \text{mq} (146,00) \times \text{€/mq} 550,00 = \text{€} 80.350,00$$

(euro ottanta mila e trecento cinquanta euro/00)

- Considerando che l'immobile risulta essere privo di muri divisorii interni, di qualsiasi impianto (idrici – elettrico – termico - scarichi) e di qualsiasi finitura interna, al fine di determinare la detrazione da eseguire al fine di rifinire l'immobile in ogni parte, si è proceduto al calcolo dei costi delle rifiniture, dalla prassi tecnica comune, dall'esperienza acquisita su lavori di progettazione, è possibile stimare la percentuale di incidenza delle opere di movimento terra e delle opere di fondazione per una percentuale media pari al 14%, per i lavori di conglomerato cementizio armato con una percentuale media pari al 20% e per le opere di tamponatura con una percentuale media pari al 5%. Pertanto la percentuale di incidenza per tutte le opere di rifinitura e di impianti è pari al 60%, pertanto la detrazione da eseguire è pari a:

$$\text{- } \underline{\underline{V \text{ detrazione} = (\text{€} 80.350,00 \times 60\%) = \text{€} 48.180,00}}$$

- Considerando che gli oneri da pagare al fine della redazione della CILA e della SCA come rappresentato nel punto 4.2.c) a pag.22 della presente consulenza, pari a **€3.000,00**.

Attuando le opportune detrazioni il valore corretto :

**VALORE BASE D'ASTA CESPITE "E":**

$$V = \boxed{\text{€} 80.350,00 - \text{€} 48.180,00 - \text{€} 3.000,00 = \text{€} 29.120,00}$$

(euro ventinove mila e centoventi euro/00)

Spese di gestione dell'immobile

Da quanto appurato, per il fabbricato in oggetto, non ci sono spese di natura condominiale, spese di ristrutturazione.

Qualificazione energetica(APE):

Il decreto MISE del 26 giugno 2015, pubblicato sulla gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana n.162 del 15 luglio 2015 (S.O. n.39), reca le linee guida nazionali per la

certificazione energetica degli edifici, in particolare specifica pure i casi di esclusione alla certificazione. Casi di esclusione, per le nuove linee guida sono esclusi tra gli obblighi di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (tra gli altri):

- i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile.

In particolare si fa riferimento:

- agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;

- agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici;

**Nel nostro caso per tale cespite si ha l'esclusione dalla redazione dell' APE.**

#### 4.6 CESPITE "F"

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Proprietà:</i>         | "Omissis" – Autorimessa per Piena proprietà (1/2)<br>"Omissis" – Autorimessa per Piena proprietà (1/2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Dati Catastali:</i>    | Nuovo Catasto Urbano: <b>Foglio 72, Particella 210, Sub.22</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>Descrizione Lotto:</i> | Trattasi di un Autorimessa sito in Santa Caterina Villarmosa con ingresso dalla Via Bruno n°4 in corso di costruzione, posto al piano seminterrato, non divisa sui luoghi, mancanti di muri divisorii e privo di impianti vari (idrici-elettrico-termico-scarichi) e di qualsiasi finitura interna, confinate con vano scala condominiale (sub.1- b.c.n.c.), con la rampa di accesso e con le part. 20-22 appartenente ad altra ditta. |
| <i>Consistenza:</i>       | Detto immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Santa Caterina Villarmosa in ditta agli esecutati "Omissis" e "Omissis" per la Piena proprietà ciascuno per (1/2) in regime di separazione dei beni.<br><b>al foglio di mappa 72 particella: 210; sub.22</b> sito in Santa Caterina Villarmosa (CL) in Via Bruno n°4, piano seminterrato, in corso di costruzione.                                              |

#### 4.6 CESPITE "F":

Definito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Santa Caterina Villarmosa in ditta agli esecutati “Omissis” e “Omissis” per la Piena proprietà ciascuno per (1/2) in regime di separazione dei beni, **al foglio di mappa 72** particella: **210; sub.22** sito in Santa Caterina Villarmosa (CL) in Via Bruno n°4, piano seminterrato, in corso di costruzione.

Dalle operazioni di sopralluogo effettuate, si verifica che:

- l'immobile in esame, esattamente al piano terra di un fabbricato realizzato tra con C.E. n°35/1999 e successive varianti, oggi completato nelle strutture e nel prospetto ma non nelle rifiniture interne per i vari piani e per le scale interne condominiali di collegamento, sito in Santa Caterina Villarmosa, nel centro storico, oggi risulta essere chiuso, in possesso degli esecutati.

- Il piano seminterrato risulta essere privo di divisione tra i vari locali, pertanto le pareti divisorie non esistono sui luoghi, l'immobile è mancante di muri divisorii e di qualsiasi impianto (idrici – elettrico – termico - scarichi) e di qualsiasi finitura interna, confinate con vano scala condominiale (sub.1- b.c.n.c.), con la rampa di accesso e con le part. 20-22 appartenente ad altra ditta.

L'accesso all'immobile che sarà adibito ad autorimessa, avviene mediante apposito accesso esterno dalla Via Bruno n°4.

La superficie commerciale che sarà adibita ad autorimessa (ai sensi della norma UNI 10750) è di mq. 79,00.

#### 4.6.a Titolo di Proprietà:

Premesso che:

- Il Sig. “Omissis” nato a Santa Caterina Villarmosa (CL) il 22/09/1961, ha contratto matrimonio il 28/08/1986 con la Sig.ra “Omissis” a Santa Caterina Villarmosa (CL) il 08/02/1963 in regime di comunione di beni e successivamente con atto stipulato in data 07/10/1997 a rogito del “Omissis” del distretto notarile di Caltanissetta, il Sig. “Omissis” e la Sig.ra “Omissis” hanno scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni (all.5).

- Agli esecutati il Cespite in oggetto, pervenne a seguito dell'atto di compravendita rogato in data 30/11/1989, dal “Omissis” di Santa Caterina Villarmosa (CL), trascritto a Caltanissetta il 01/12/198 ai nn.13896/11764 e del successivo atto di divisione ricevuto il 21/04/2009 dal “Omissis” di Canicattì, trascritto a Caltanissetta il 21/05/2009 ai nn.7832/5549, da potere dei signori “Omissis” nata a Santa Caterina Villarmosa (CL) il 20/04/1904; “Omissis” nata a Santa Caterina Villarmosa (CL) il 29/07/1915; “Omissis” nato a Santa Caterina Villarmosa

(CL) il 17/01/1954; “Omissis” nato a Santa Caterina Villarmosa (CL) il 04/10/1957; “Omissis” nato a Monza (MI) il 01/01/1965.

- Alle Sig.re “Omissis” e “Omissis” pervenne in virtù di successione legittima della Sig.ra “Omissis”, apertasi in data 24/04/1971, registrata a Caltanissetta al n°436 vol. 264, trascritta a Caltanissetta ai soli fini fiscali il 17/01/1979 ai nn. 741/677, la cui eredità è stata accettata con il beneficio di inventario in virtù del verbale del 24/05/1971 redatto dalla Pretura di Santa Caterina Villarmosa (CL), trascritto a Caltanissetta il 28/05/1971 ai nn. 8921/7640 e in virtù del verbale del 14/06/1972 dalla Pretura di Santa Caterina Villarmosa (CL), trascritto a Caltanissetta il 17/10/1972 ai nn. 15460/13543.

- Ai Sig. “Omissis”, “Omissis” e “Omissis” pervenne in virtù di successione legittima della Sig. “Omissis” che era nato a Santa Caterina Villarmosa (CL) il 18/02/1920 e che non risulta trascritta.

#### 4.6.b Dati Ipocatastali: (Iscrizioni e Trascrizioni)

Nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento la seguente formalità di iscrizione:

- Iscrizione di ipoteca volontaria iscritta a Caltanissetta il 23/12/2009 ai nn.19064/3915 per un montante di € 630.000,00 a favore di “Omissis”. a garanzia del mutuo di originari €315.000,00 rogato dal “Omissis” di Caltanissetta in data 22/12/2009.

#### 4.6.c Legittimità Urbanistica:

- Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL), (allegato n°3) si rappresenta che in atti è stata riscontrata una Concessione Edilizia n°35/99 ed una variante n°03/2002, in cui l'immobile cespite “F”, ha una destinazione d'uso come autorimessa e considerando che la stessa risulta essere in corso di costruzione, al catasto non esiste nessuna planimetria.

#### Difformità riscontrate

- Non si sono riscontrate delle difformità, poiché l'immobile risulta essere in corso di costruzione, composto da unico vano non individuato sui luoghi e privo di qualsiasi impianto (idrici – elettrico – termico - scarichi) e di qualsiasi finitura interna, pertanto si dovrà procedere alla realizzazione di apposita SCIA al fine di definire

l'immobile in ogni parte e successivamente al fine di ottenere l'agibilità, bisognerà provvedere alla redazione della SCA (SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITÀ) ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del d.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222, recepito dinamicamente dall'art.1 della L.R. n. 16/2016; art. 19, Legge 7 agosto 1990, n. 241 da apposito tecnico abilitato.

Si stima un costo per la redazione della SCIA e della SCA, delle due prestazioni tecnica un costo pari di € 3.000,00.

#### 4.6.d Valutazione Base d'Asta:

Considerando che il Cespite in oggetto risulta essere in corso di costruzione, composto da diversi vani interni privi di qualsiasi impianto (idrici – elettrico – termico - scarichi) e di qualsiasi finitura interna, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, si è ritenuto applicare il Metodo di Stima SINTETICO-COMPARATIVO, attribuendo l'equo valore del CESPITE, in analogia ai prezzi di mercato normalmente praticati per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per ubicazione territoriale, per tipologia, per esposizione, per orientamento e per tutti quei parametri che possono influire nella determinazione del valore venale.

A tal fine esperite le indagini presso gli uffici pubblici competenti, studi ed enti di ricerca ed operatori immobiliari, avvalendomi altresì delle valutazioni riportate nelle pubblicazioni specializzate, nelle banche dati dei siti internet [www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it) e [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), nonché della personale conoscenza del mercato immobiliare.

Tutti i valori riscontrati adottano come parametro il metro quadrato di superficie commerciale, che è la superficie ottenuta considerando per intero i muri perimetrali e per metà quelli divisori con altre unità o parti comuni.

I beni immobili, per consistenza e rifiniture, vengono valutati nello stato di fatto in cui si trovano attualmente.

Dall'analisi dei prezzi accertati, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Cespite in esame, del suo stato di manutenzione e di conservazione, della vigente disciplina urbanistica, nonché dell'attuale rapporto domanda-offerta, ritengo equo assegnare i valori seguenti:

- Locale avente superficie commerciale adibita ad autorimessa (ai sensi della norma UNI 10750) è di mq 79,00.

- Definito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Santa Caterina Villarmosa in ditta agli esecutari "Omissis" e "Omissis" per la Piena proprietà ciascuno per (1/2) in regime di

separazione dei beni, al foglio di mappa 72 particella:210; sub. sub.22 sito in Santa Caterina Villarmosa (CL) in Via Bruno n°4, piano seminterrato, in corso di costruzione.

Il più probabile valore di mercato per i locali similari nella zona in cui si è operato adibiti ad abitazione può ritenersi attestato intorno a €/mq 300,00 rifiniti in ogni parte.

Tale valori scaturiscono dalla media aritmetica dei prezzi di vendita rilevati dalle varie fonti prima indicate ed operando aggiunte e detrazioni in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame.

VALORE BASE D'ASTA AUTORIMESSA CESPITE "F" :

$$V = mq (79,00) \times \text{€/mq } 300,00 = \text{€ } 23.700,00$$

(euro ventitré mila e settecento euro/00)

- Considerando che l'immobile risulta essere privo di muri divisorii interni, di qualsiasi impianto (idrici - elettrico - termico - scarichi) e di qualsiasi finitura interna, al fine di determinare la detrazione da eseguire al fine di rifinire l'immobile in ogni parte, si è proceduto al calcolo dei costi delle rifiniture e dalla prassi tecnica comune, dall'esperienza acquisita su lavori di progettazione, è possibile stimare la percentuale di incidenza delle opere di movimento terra e delle opere di fondazione per una percentuale media pari al 14%, per i lavori di conglomerato cementizio armato con una percentuale media pari al 20%. Pertanto la percentuale di incidenza per tutte le opere di rifinitura e di impianti è pari al 64%, pertanto la detrazione da eseguire è pari a:

$$\text{- } \underline{\underline{V \text{ detrazione} = (\text{€ } 23.700,00 \times 64\%) = \text{€ } 15.168,00}}$$

- Considerando che gli oneri da pagare al fine della redazione della CILA e della SCA come rappresentato nel punto 4.2.c) a pag.33 della presente consulenza, pari a **€3.000,00**.

Attuando le opportune detrazioni il valore corretto :

**VALORE BASE D'ASTA CESPITE "F":**

$$V = \boxed{\text{€ } 23.700,00 - \text{€ } 15.168,00 - \text{€ } 3.000,00 = \text{€ } 5.532,00}$$

(euro cinque mila e cinquecento trentadue euro/00)

#### Spese di gestione dell'immobile

Da quanto appurato, per il fabbricato in oggetto, non ci sono spese di natura condominiale, solo spese di ristrutturazione.

#### Qualificazione energetica(APE):

Il decreto MISE del 26 giugno 2015, pubblicato sulla gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana n.162 del 15 luglio 2015 (S.O. n.39), reca le linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, in particolare specifica pure i casi di esclusione alla

certificazione.

Casi di esclusione:

per le nuove linee guida sono esclusi tra gli obblighi di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (tra gli altri):

- gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3, DPR 26.08.1993 n.412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse ecc.....

**Nel nostro caso per tale cespite si ha l'esclusione dalla redazione dell' APE.**

## 5. Configurazioni e Schema Riassuntivo dei CESPITI:

**Considerando che ci sono diversi cespiti, si procederà alla vendita dei singoli CESPITI:**

### “CESPITE A”

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 106/2017 R.G.E.

|                  |                                     |
|------------------|-------------------------------------|
| Promossa da      | [REDAZIONE]                         |
| Nei confronti di | “OMISSIS”E “OMISSIS”<br>[REDAZIONE] |

|        |                           |
|--------|---------------------------|
| G.E.   | DR.SSA ROSSELLA VITTORINI |
| C.T.U. | DR. ING. GIUSEPPE POLIZZI |

|                          |          |                           |                    |                                           |
|--------------------------|----------|---------------------------|--------------------|-------------------------------------------|
| <b>CESPITE</b>           | <b>A</b> | <b>Prezzo base d'asta</b> | <b>€ 47.900,00</b> | <b>Zona Territoriale Omogena</b><br>..... |
| <b>Comune di:</b>        |          | <b>Prov.</b>              | <b>Indirizzo</b>   |                                           |
| SANTA CATERINA VILLAMOSA |          | CL                        | VIA ROMA N°79      |                                           |

#### Diritti

|                 |       |                                                                                                          |
|-----------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Piena proprietà | quota | “Omissis”– Negozio e Botteghe (C/1) per Piena proprietà (1/2)<br>“Omissis”– Negozio e Botteghe (C/1) per |
|-----------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                          |                             |          |                       |  |                       |          |
|--------------------------|-----------------------------|----------|-----------------------|--|-----------------------|----------|
|                          |                             |          | Piena proprietà (1/2) |  |                       |          |
| Convenzione matrimoniale | <i>Comunione dei beni</i>   |          | <i>Bene comune</i>    |  | <i>Bene personale</i> | <i>x</i> |
|                          | <i>Separazione dei beni</i> | <b>X</b> |                       |  |                       |          |
| Stato Civile             | CONIUGATO                   |          |                       |  |                       |          |

**Immobile:**

|               |          |
|---------------|----------|
| Appartamento  |          |
| Villa isolata |          |
| Ufficio       |          |
| Negoziò       | <b>X</b> |
| Laboratorio   |          |
| Magazzino     |          |

**Pertinenze:**

|                     |  |
|---------------------|--|
| Capannone           |  |
| Autorimessa         |  |
| Terreno edificabile |  |
| Terreno agricolo    |  |
| Altro               |  |
|                     |  |

|                  |  |
|------------------|--|
| Aree scoperte    |  |
| Autorimessa      |  |
| Ripostiglio      |  |
| Servitù          |  |
| Altro (soppalco) |  |
| Nessuna          |  |

**Identificativi Catastali:**

| Foglio | Particella | Sub. | Superf. Catast. | Categ. | Classe | Rendita  |
|--------|------------|------|-----------------|--------|--------|----------|
| 72     | 210        | 11   | 70,00           | C/1    | 1      | € 573,27 |

**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

|                        |                                              |                                 |                    |          |                    |                 |               |                |
|------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|----------|--------------------|-----------------|---------------|----------------|
| Superficie commerciale | (ai sensi della norma UNI 10750) di mq 70,00 |                                 |                    |          |                    |                 |               |                |
| Anno di costruzione    | 1999                                         | Anno di ultima ristrutturazione |                    |          |                    |                 |               |                |
| Stato di manutenzione  | <i>Ottimo</i>                                |                                 | <i>buono</i>       | <i>X</i> | <i>sufficiente</i> |                 | <i>Scarso</i> | <i>pessimo</i> |
| Qualità delle finiture | <i>Ottimo</i>                                |                                 |                    | <i>X</i> | <i>buono</i>       |                 | <i>Scarso</i> | <i>pessimo</i> |
| Impianto elettrico     | <i>a norma</i>                               |                                 | <i>non a norma</i> | <i>X</i> | Impianto termico   | <i>autonomo</i> | <i>X</i>      | <i>assente</i> |
| Stato dell'immobile    | <i>Libero "In possesso Esecutato"</i>        | <i>X</i>                        | <i>Locato</i>      |          | <i>Altro</i>       |                 |               |                |

--ooOoo--

**“CESPITE B”**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 106/2017 R.G.E.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Promossa da</b>      |  |
| <b>Nei confronti di</b> |  |

|               |                                  |
|---------------|----------------------------------|
| <b>G.E.</b>   | <b>DR.SSA ROSSELLA VITTORINI</b> |
| <b>C.T.U.</b> | <b>DR. ING. GIUSEPPE POLIZZI</b> |

|                                  |          |                           |                    |
|----------------------------------|----------|---------------------------|--------------------|
| <b>CESPITE</b>                   | <b>B</b> | <b>Prezzo base d'asta</b> | <b>€ 37.080,00</b> |
| <b>Comune di:</b>                |          | <b>Prov.</b>              | <b>Indirizzo</b>   |
| SANTA CATERINA VILLAMOSA         |          | CL                        | VIA BRUNO N°2      |
| <b>Zona Territoriale Omogena</b> |          |                           | .....              |

**Diritti**

|                          |                      |                                                                                                                                                            |             |                |   |
|--------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|---|
| Piena proprietà          | quota                | “Omissis”– Ufficio in corso di Costruzione (A/10) per Piena proprietà (1/2)<br>“Omissis”– Ufficio in corso di Costruzione (A/10) per Piena proprietà (1/2) |             |                |   |
| Convenzione matrimoniale | Comunione dei beni   |                                                                                                                                                            | Bene comune | Bene personale | x |
|                          | Separazione dei beni | X                                                                                                                                                          |             |                |   |
| Stato Civile             | CONIUGATO            |                                                                                                                                                            |             |                |   |

**Immobile:**

|               |   |
|---------------|---|
| Appartamento  |   |
| Villa isolata |   |
| Ufficio       | X |
| Negozi        |   |
| Laboratorio   |   |
| Magazzino     |   |

|                     |  |
|---------------------|--|
| Capannone           |  |
| Autorimessa         |  |
| Terreno edificabile |  |
| Terreno agricolo    |  |
| Altro               |  |

**Pertinenze:**

|                  |  |
|------------------|--|
| Aree scoperte    |  |
| Autorimessa      |  |
| Ripostiglio      |  |
| Servitù          |  |
| Altro (soppalco) |  |
| Nessuna          |  |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Identificativi Catastali:**

| Foglio | Particella | Sub. | Superf. Catast. | Categ. | Classe | Rendita |
|--------|------------|------|-----------------|--------|--------|---------|
| 72     | 210        | 10   |                 |        |        |         |

**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

|                        |                                               |   |                                 |  |                    |  |                 |  |                |   |
|------------------------|-----------------------------------------------|---|---------------------------------|--|--------------------|--|-----------------|--|----------------|---|
| Superficie commerciale | (ai sensi della norma UNI 10750) di mq 167,00 |   |                                 |  |                    |  |                 |  |                |   |
| Anno di costruzione    | 1999                                          |   | Anno di ultima ristrutturazione |  |                    |  |                 |  |                |   |
| Stato di manutenzione  | <i>Ottimo</i>                                 |   | <i>buono</i>                    |  | <i>sufficiente</i> |  | <i>Scarso</i>   |  | <i>pessimo</i> | X |
| Qualità delle finiture | <i>Ottimo</i>                                 |   |                                 |  | <i>buono</i>       |  | <i>Scarso</i>   |  | <i>pessimo</i> | X |
| Impianto elettrico     | <i>a norma</i>                                |   | <i>non a norma</i>              |  | Impianto termico   |  | <i>autonomo</i> |  | <i>assente</i> | X |
| Stato dell'immobile    | <i>Libero</i>                                 |   |                                 |  |                    |  |                 |  |                |   |
|                        | <i>"In possesso Esecutato"</i>                | X | <i>Locato</i>                   |  | <i>Altro</i>       |  |                 |  |                |   |

--ooOoo--

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**“CESPITE C”**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 106/2017 R.G.E.

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Promossa da</b>      |  |
| <b>Nei confronti di</b> |  |

|               |                                  |
|---------------|----------------------------------|
| <b>G.E.</b>   | <b>DR.SSA ROSSELLA VITTORINI</b> |
| <b>C.T.U.</b> | <b>DR. ING. GIUSEPPE POLIZZI</b> |

|                                 |          |                           |                      |                                  |
|---------------------------------|----------|---------------------------|----------------------|----------------------------------|
| <b>CESPITE</b>                  | <b>C</b> | <b>Prezzo base d'asta</b> | <b>€ 32.400,00</b>   | <b>Zona Territoriale Omogena</b> |
| <b>Comune di:</b>               |          | <b>Prov.</b>              | <b>Indirizzo</b>     |                                  |
| <b>SANTA CATERINA VILLAMOSA</b> |          | <b>CL</b>                 | <b>VIA BRUNO N°2</b> | <b>.....</b>                     |

**Diritti**

|                          |           |                      |                                                                                                                                                        |             |                |   |
|--------------------------|-----------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|---|
| Piena proprietà          |           | quota                | “Omissis”– Appartamento in corso di Costruzione per Piena proprietà (1/2)<br>“Omissis”– Appartamento in corso di Costruzione per Piena proprietà (1/2) |             |                |   |
| Convenzione matrimoniale |           | Comunione dei beni   |                                                                                                                                                        | Bene comune | Bene personale | x |
|                          |           | Separazione dei beni | X                                                                                                                                                      |             |                |   |
| Stato Civile             | CONIUGATO |                      |                                                                                                                                                        |             |                |   |

**Immobile:**

|               |          |
|---------------|----------|
| Appartamento  | <b>X</b> |
| Villa isolata |          |
| Ufficio       |          |
| Negozi        |          |
| Laboratorio   |          |
| Magazzino     |          |

|                     |  |
|---------------------|--|
| Capannone           |  |
| Autorimessa         |  |
| Terreno edificabile |  |
| Terreno agricolo    |  |
| Altro               |  |
|                     |  |

**Pertinenze:**

|                  |  |
|------------------|--|
| Aree scoperte    |  |
| Autorimessa      |  |
| Ripostiglio      |  |
| Servitù          |  |
| Altro (soppalco) |  |
| Nessuna          |  |

**Identificativi Catastali:**

| Foglio | Particella | Sub. | Superf. Catast. | Categ. | Classe | Rendita |
|--------|------------|------|-----------------|--------|--------|---------|
| 72     | 210        | 14   |                 |        |        |         |

**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

|                        |                                               |   |                    |                                 |                    |  |                 |  |                |   |
|------------------------|-----------------------------------------------|---|--------------------|---------------------------------|--------------------|--|-----------------|--|----------------|---|
| Superficie commerciale | (ai sensi della norma UNI 10750) di mq 177,00 |   |                    |                                 |                    |  |                 |  |                |   |
| Anno di costruzione    | 1999                                          |   |                    | Anno di ultima ristrutturazione |                    |  |                 |  |                |   |
| Stato di manutenzione  | <i>Ottimo</i>                                 |   | <i>buono</i>       |                                 | <i>sufficiente</i> |  | <i>Scarso</i>   |  | <i>pessimo</i> | X |
| Qualità delle finiture | <i>Ottimo</i>                                 |   |                    |                                 | <i>buono</i>       |  | <i>Scarso</i>   |  | <i>pessimo</i> | X |
| Impianto elettrico     | <i>a norma</i>                                |   | <i>non a norma</i> |                                 | Impianto termico   |  | <i>autonomo</i> |  | <i>assente</i> | X |
| Stato dell'immobile    | <i>Libero<br/>"In possesso<br/>Esecutato"</i> | X | <i>Locato</i>      |                                 | <i>Altro</i>       |  |                 |  |                |   |

--ooOoo--

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**“CESPITE D”**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 106/2017 R.G.E.

|                         |                                  |
|-------------------------|----------------------------------|
| <b>Promossa da</b>      |                                  |
| <b>Nei confronti di</b> |                                  |
| <b>G.E.</b>             | <b>DR.SSA ROSSELLA VITTORINI</b> |
| <b>C.T.U.</b>           | <b>DR. ING. GIUSEPPE POLIZZI</b> |

|                                 |          |                           |                      |                                  |
|---------------------------------|----------|---------------------------|----------------------|----------------------------------|
| <b>CESPITE</b>                  | <b>D</b> | <b>Prezzo base d'asta</b> | <b>€ 47.600,00</b>   | <b>Zona Territoriale Omogena</b> |
| <b>Comune di:</b>               |          | <b>Prov.</b>              | <b>Indirizzo</b>     |                                  |
| <b>SANTA CATERINA VILLAMOSA</b> |          | <b>CL</b>                 | <b>VIA BRUNO N°2</b> | <b>.....</b>                     |

**Diritti**

|                          |                             |          |                                                                                                                                                        |  |                       |          |
|--------------------------|-----------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------|----------|
| Piena proprietà          |                             | quota    | “Omissis”– Appartamento in corso di Costruzione per Piena proprietà (1/2)<br>“Omissis”– Appartamento in corso di Costruzione per Piena proprietà (1/2) |  |                       |          |
| Convenzione matrimoniale | <i>Comunione dei beni</i>   |          | <i>Bene comune</i>                                                                                                                                     |  | <i>Bene personale</i> | <i>x</i> |
|                          | <i>Separazione dei beni</i> | <b>X</b> |                                                                                                                                                        |  |                       |          |
| Stato Civile             | CONIUGATO                   |          |                                                                                                                                                        |  |                       |          |

**Immobile:**

|               |          |
|---------------|----------|
| Appartamento  | <b>X</b> |
| Villa isolata |          |
| Ufficio       |          |
| Negozi        |          |
| Laboratorio   |          |
| Magazzino     |          |

|                     |  |
|---------------------|--|
| Capannone           |  |
| Autorimessa         |  |
| Terreno edificabile |  |
| Terreno agricolo    |  |
| Altro               |  |
|                     |  |

**Pertinenze:**

|                  |  |
|------------------|--|
| Aree scoperte    |  |
| Autorimessa      |  |
| Ripostiglio      |  |
| Servitù          |  |
| Altro (soppalco) |  |
| Nessuna          |  |

**Identificativi Catastali:**

| Foglio | Particella | Sub. | Superf. Catast. | Categ. | Classe | Rendita |
|--------|------------|------|-----------------|--------|--------|---------|
| 72     | 210        | 17   |                 |        |        |         |

**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

|                        |                                               |   |             |                                 |                  |  |          |  |         |   |
|------------------------|-----------------------------------------------|---|-------------|---------------------------------|------------------|--|----------|--|---------|---|
| Superficie commerciale | (ai sensi della norma UNI 10750) di mq 230,00 |   |             |                                 |                  |  |          |  |         |   |
| Anno di costruzione    | 1999                                          |   |             | Anno di ultima ristrutturazione |                  |  |          |  |         |   |
| Stato di manutenzione  | Ottimo                                        |   | buono       |                                 | sufficiente      |  | Scarso   |  | pessimo | X |
| Qualità delle finiture | Ottimo                                        |   |             |                                 | buono            |  | Scarso   |  | pessimo | X |
| Impianto elettrico     | a norma                                       |   | non a norma |                                 | Impianto termico |  | autonomo |  | assente | X |
| Stato dell'immobile    | Libero<br>"In possesso<br>Esecutato"          | X | Locato      |                                 | Altro            |  |          |  |         |   |

--ooOoo--  
  
 ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

**“CESPITE E”**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 106/2017 R.G.E.

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Promossa da</b>      |  |
| <b>Nei confronti di</b> |  |

|               |                                  |
|---------------|----------------------------------|
| <b>G.E.</b>   | <b>DR.SSA ROSSELLA VITTORINI</b> |
| <b>C.T.U.</b> | <b>DR. ING. GIUSEPPE POLIZZI</b> |

|                                 |          |                           |                      |                                  |
|---------------------------------|----------|---------------------------|----------------------|----------------------------------|
| <b>CESPITE</b>                  | <b>E</b> | <b>Prezzo base d'asta</b> | <b>€ 29.120,00</b>   | <b>Zona Territoriale Omogena</b> |
| <b>Comune di:</b>               |          | <b>Prov.</b>              | <b>Indirizzo</b>     |                                  |
| <b>SANTA CATERINA VILLAMOSA</b> |          | <b>CL</b>                 | <b>VIA BRUNO N°2</b> | <b>.....</b>                     |

**Diritti**

|                          |                             |          |                                                                                                                                                        |  |                       |          |
|--------------------------|-----------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------|----------|
| Piena proprietà          |                             | quota    | “Omissis”– Appartamento in corso di Costruzione per Piena proprietà (1/2)<br>“Omissis”– Appartamento in corso di Costruzione per Piena proprietà (1/2) |  |                       |          |
| Convenzione matrimoniale | <i>Comunione dei beni</i>   |          | <i>Bene comune</i>                                                                                                                                     |  | <i>Bene personale</i> | <i>x</i> |
|                          | <i>Separazione dei beni</i> | <b>X</b> |                                                                                                                                                        |  |                       |          |
| Stato Civile             | CONIUGATO                   |          |                                                                                                                                                        |  |                       |          |

**Immobile:**

|               |          |
|---------------|----------|
| Appartamento  | <b>X</b> |
| Villa isolata |          |
| Ufficio       |          |
| Negozi        |          |
| Laboratorio   |          |
| Magazzino     |          |

|                     |  |
|---------------------|--|
| Capannone           |  |
| Autorimessa         |  |
| Terreno edificabile |  |
| Terreno agricolo    |  |
| Altro               |  |
|                     |  |

**Pertinenze:**

|                  |  |
|------------------|--|
| Aree scoperte    |  |
| Autorimessa      |  |
| Ripostiglio      |  |
| Servitù          |  |
| Altro (soppalco) |  |
| Nessuna          |  |

**Identificativi Catastali:**

| Foglio | Particella | Sub. | Superf. Catast. | Categ. | Classe | Rendita |
|--------|------------|------|-----------------|--------|--------|---------|
| 72     | 210        | 19   |                 |        |        |         |

**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

|                        |                                               |  |                    |                                 |                    |  |                 |  |                  |  |  |
|------------------------|-----------------------------------------------|--|--------------------|---------------------------------|--------------------|--|-----------------|--|------------------|--|--|
| Superficie commerciale | (ai sensi della norma UNI 10750) di mq 146,00 |  |                    |                                 |                    |  |                 |  |                  |  |  |
| Anno di costruzione    | 1999                                          |  |                    | Anno di ultima ristrutturazione |                    |  |                 |  |                  |  |  |
| Stato di manutenzione  | <i>Ottimo</i>                                 |  | <i>buono</i>       |                                 | <i>sufficiente</i> |  | <i>Scarso</i>   |  | <i>pessimo</i> X |  |  |
| Qualità delle finiture | <i>Ottimo</i>                                 |  |                    |                                 | <i>buono</i>       |  | <i>Scarso</i>   |  | <i>pessimo</i> X |  |  |
| Impianto elettrico     | <i>a norma</i>                                |  | <i>non a norma</i> |                                 | Impianto termico   |  | <i>autonomo</i> |  | <i>assente</i> X |  |  |
| Stato dell'immobile    | <i>Libero "In possesso Esecutato"</i>         |  | X <i>Locato</i>    |                                 | <i>Altro</i>       |  | .               |  |                  |  |  |

--ooOoo--  






**“CESPITE F”**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 106/2017 R.G.E.

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Promossa da</b>      |  |
| <b>Nei confronti di</b> |  |

|               |                                  |
|---------------|----------------------------------|
| <b>G.E.</b>   | <b>DR.SSA ROSSELLA VITTORINI</b> |
| <b>C.T.U.</b> | <b>DR. ING. GIUSEPPE POLIZZI</b> |

|                                 |          |                           |                      |                                  |
|---------------------------------|----------|---------------------------|----------------------|----------------------------------|
| <b>CESPITE</b>                  | <b>F</b> | <b>Prezzo base d'asta</b> | <b>€ 5.532,00</b>    | <b>Zona Territoriale Omogena</b> |
| <b>Comune di:</b>               |          | <b>Prov.</b>              | <b>Indirizzo</b>     |                                  |
| <b>SANTA CATERINA VILLAMOSA</b> |          | <b>CL</b>                 | <b>VIA BRUNO N°4</b> | .....                            |

**Diritti**

|                          |                             |          |                                                                                                                                                      |  |                       |          |
|--------------------------|-----------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------|----------|
| Piena proprietà          |                             | quota    | “Omissis”– Autorimessa in corso di Costruzione per Piena proprietà (1/2)<br>“Omissis”– Autorimessa in corso di Costruzione per Piena proprietà (1/2) |  |                       |          |
| Convenzione matrimoniale | <i>Comunione dei beni</i>   |          | <i>Bene comune</i>                                                                                                                                   |  | <i>Bene personale</i> | <i>x</i> |
|                          | <i>Separazione dei beni</i> | <b>X</b> |                                                                                                                                                      |  |                       |          |
| Stato Civile             | CONIUGATO                   |          |                                                                                                                                                      |  |                       |          |

**Immobile:**

|               |  |
|---------------|--|
| Appartamento  |  |
| Villa isolata |  |
| Ufficio       |  |
| Negozi        |  |
| Laboratorio   |  |
| Magazzino     |  |

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Capannone           |          |
| Autorimessa         | <b>X</b> |
| Terreno edificabile |          |
| Terreno agricolo    |          |
| Altro               |          |

**Pertinenze:**

|                  |  |
|------------------|--|
| Aree scoperte    |  |
| Autorimessa      |  |
| Ripostiglio      |  |
| Servitù          |  |
| Altro (soppalco) |  |
| Nessuna          |  |

**Identificativi Catastali:**

| Foglio | Particella | Sub. | Superf. Catast. | Categ. | Classe | Rendita |
|--------|------------|------|-----------------|--------|--------|---------|
| 72     | 210        | 22   |                 |        |        |         |

**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

|                        |                                              |   |             |                                 |                  |  |          |  |         |   |
|------------------------|----------------------------------------------|---|-------------|---------------------------------|------------------|--|----------|--|---------|---|
| Superficie commerciale | (ai sensi della norma UNI 10750) di mq 79,00 |   |             |                                 |                  |  |          |  |         |   |
| Anno di costruzione    | 1999                                         |   |             | Anno di ultima ristrutturazione |                  |  |          |  |         |   |
| Stato di manutenzione  | Ottimo                                       |   | buono       |                                 | sufficiente      |  | Scarso   |  | pessimo | X |
| Qualità delle finiture | Ottimo                                       |   |             |                                 | buono            |  | Scarso   |  | pessimo | X |
| Impianto elettrico     | a norma                                      |   | non a norma |                                 | Impianto termico |  | autonomo |  | assente | X |
| Stato dell'immobile    | Libero<br>"In possesso<br>Esecutato"         | X | Locato      |                                 | Altro            |  |          |  |         |   |

--ooOoo--

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**6. Riepilogo per bando d'asta:****Vendita del CESPITE "A"**

|             |
|-------------|
| CESPITE "A" |
|-------------|

**"OMISSIS" E "OMISSIS"** – Negozio in ditta agli esecutati "Omissis" e "Omissis" per la Piena proprietà ciascuno per (1/2) in regime di separazione dei beni, posto al piano terra di un fabbricato a più elevazioni, in Santa Caterina Villarmosa (CL), in Via Roma n°79, ubicato al centro storico, composto da un ampio vano con annesso vano antibagno e bagno, con accesso direttamente dalla Via Roma, avente superficie commerciale di mq. 70,00 distribuita su un unico livello.

Identificazione catastale: C.U., Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL),  
Foglio n°72; Particella:  
210; sub.11;  
sito in Santa Caterina Villarmosa (CL) in Via Roma n°79, piano terra, cat. C/1 (Negozio), classe 4<sup>^</sup>, consistenza 60,00 mq.;  
Superficie catastale 70,00 mq; rendita cat. € 57327.

Ubicazione: Zona del centro storico del Comune di Santa Caterina Villarmosa

PREZZO BASE D'ASTA: **€ 47.900,00** (euro quaranta sette mila novecento euro/00)

**CESPITE "A" = € 47.900,00**

**(euro quaranta sette mila novecento euro/00)**

--ooOoo--



**Vendita del CESPITE "B"****CESPITE "B"**

**"OMISSIS" E "OMISSIS"** – Ufficio in corso di costruzione in ditta agli esecutati "Omissis" e "Omissis" per la Piena proprietà ciascuno per (1/2) in regime di separazione dei beni, posto al piano terra di un fabbricato a più elevazioni, in Santa Caterina Villarmosa (CL), con ingresso dalla Via Bruno n°2, ubicato al centro storico, composto da un unico ampio vano (solo muri esterni) privo di muri interni divisorii, di impianti e di qualsiasi finitura interna, avente superficie commerciale di mq. 167,00 distribuita su un unico livello.

Identificazione catastale: C.U., Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL),  
Foglio n°72; Particella:  
210; sub.10;  
sito in Santa Caterina Villarmosa (CL) in Via Bruno n°2.  
Ubicazione: Zona del centro storico del Comune di Santa Caterina Villarmosa

PREZZO BASE D'ASTA: € 37.080,00 (euro trentasette mila ottanta euro/00)

**CESPITE "B" = € 37.080,00**

**(euro trentasette mila ottanta euro/00)**

--ooOoo--

**Vendita del CESPITE "C"**

|             |
|-------------|
| CESPITE "C" |
|-------------|

**"OMISSIS" E "OMISSIS"** – Appartamento in corso di costruzione in ditta agli esecutati "Omissis" e "Omissis" per la Piena proprietà ciascuno per (1/2) in regime di separazione dei beni, posto al piano secondo di un fabbricato a più elevazioni, in Santa Caterina Villarmosa (CL), con ingresso dalla Via Bruno n°2, ubicato al centro storico, composto da un unico ampio vano (solo muri esterni) privo di muri interni divisorii, di impianti e di qualsiasi finitura interna, avente superficie commerciale di mq. 177,00 distribuita su un unico livello.

Identificazione catastale: C.U., Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL),  
Foglio n°72; Particella:  
210; sub.14;  
sito in Santa Caterina Villarmosa (CL) in Via Bruno n°2.

Ubicazione: Zona del centro storico del Comune di Santa Caterina Villarmosa

PREZZO BASE D'ASTA: € **32.400,00** (*euro trentadue mila quattrocento euro/00*)

**CESPITE "C" = € 32.400,00**

*(euro trentadue mila quattrocento euro/00)*

--ooOoo--

**Vendita del CESPITE "D"****CESPITE "D"**

**"OMISSIS" E "OMISSIS"** – Appartamento in corso di costruzione in ditta agli esecutati "Omissis" e "Omissis" per la Piena proprietà ciascuno per (1/2) in regime di separazione dei beni, posto al piano terzo di un fabbricato a più elevazioni, in Santa Caterina Villarmosa (CL), con ingresso dalla Via Bruno n°2, ubicato al centro storico, composto da un più vani interni divisori, privo però sia di impianti che di qualsiasi finitura interna, avente superficie commerciale di mq. 230,00 distribuita su un unico livello.

Identificazione catastale: C.U., Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL),  
Foglio n°72; Particella:  
210; sub.17;  
sito in Santa Caterina Villarmosa (CL) in Via Bruno n°2.  
Ubicazione: Zona del centro storico del Comune di Santa Caterina Villarmosa

PREZZO BASE D'ASTA: € 47.600,00 (euro quarantasette mila seicento euro/00)

**CESPITE "D" = € 47.600,00**

*(euro quarantasette mila seicento euro/00)*

--ooOoo--

**Vendita del CESPITE "E"****CESPITE "E"**

**"OMISSIS" E "OMISSIS"** – Appartamento in corso di costruzione in ditta agli esecutati "Omissis" e "Omissis" per la Piena proprietà ciascuno per (1/2) in regime di separazione dei beni, posto al piano quarto di un fabbricato a più elevazioni, in Santa Caterina Villarmosa (CL), con ingresso dalla Via Bruno n°2, ubicato al centro storico, composto da un unico vano interno (solo muri esterni), mancante di muri interni divisorii, di qualsiasi impianto e di qualsiasi finitura interna, avente superficie commerciale di mq. 146,00 distribuita su un unico livello.

Identificazione catastale: C.U., Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL),  
Foglio n°72; Particella:  
210; sub.19;  
sito in Santa Caterina Villarmosa (CL) in Via Bruno n°2.  
Ubicazione: Zona del centro storico del Comune di Santa Caterina Villarmosa

PREZZO BASE D'ASTA: € 29.120,00 (*euro ventinove mila centoventi euro/00*)

**CESPITE "E" = € 29.120,00**

**(euro ventinove mila centoventi euro/00)**

--ooOoo--



**Vendita del CESPITE "F"**

|             |
|-------------|
| CESPITE "F" |
|-------------|

**"OMISSIS" E "OMISSIS"** – Autorimessa in corso di costruzione in ditta agli esecutati "Omissis" e "Omissis" per la Piena proprietà ciascuno per (1/2) in regime di separazione dei beni, posto al piano seminterrato di un fabbricato a più elevazioni, in Santa Caterina Villarmosa (CL), con ingresso dalla Via Bruno n°4, ubicato al centro storico, non individuato sui luoghi, poiché mancano i muri divisorii nel piano seminterrato, manca altresì di qualsiasi impianto e di qualsiasi finitura interna, avente superficie commerciale di mq. 79,00 distribuita su un unico livello.

Identificazione catastale: C.U., Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL),

Foglio n°72; Particella:

210; sub.22;

sito in Santa Caterina Villarmosa (CL) in Via Bruno n°2.

Ubicazione: Zona del centro storico del Comune di Santa Caterina Villarmosa

PREZZO BASE D'ASTA: **€ 5.532,00** (euro cinque mila cinquecento trentadue euro/00)

**CESPITE "F" = € 5.532,00**

*(euro cinque mila cinquecento trentadue euro/00)*

--ooOoo--

Si attesta l'invio alle parti della relazione peritali e non avendo ricevuto osservazioni entro i termini, si rassegna la presente relazione peritale definitiva, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cordiali saluti.



### Allegati:

- n°1 (Comunicazione inizio Operazioni Peritali alle Parti).
- n°2 (Verbale delle Operazioni Peritali del 16/05/2018 e del 01/08/2018).
- n°3 (Provvedimenti Autorizzativi rilasciati dal Comune di Santa Caterina Villarmosa)
- n°4 (Documentazione catastale:
  - Visura Catastale.
  - Planimetria catastale f.72;part.210 sub.11.
  - Elaborato Planimetrico f.72;part.210.
  - Elenco Immobili f.72;part.210.
- n°5 (Estratto di Matrimonio rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Santa Caterina Villarmosa in data 02/05/2018)
- n°6 (Elaborato Fotografico)
- n°7 (Rappresentazione Grafica Cespite "D")
- n°8 (certificazione invio relazione peritale alle parti)

Caltanissetta, 12/09/2018

IL C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Polizzi

