

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nicoletti Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 117/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****
Contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25.....	8
Confini	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25.....	8
Consistenza	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25.....	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25.....	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25.....	12
Precisazioni	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25.....	13
Patti	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25.....	14
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25.....	14
Parti Comuni	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25.....	16
Stato di occupazione.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25.....	16
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25.....	19
Normativa urbanistica	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25.....	22
Regolarità edilizia.....	23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25.....	25
Vincoli od oneri condominiali	26
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25.....	26
Stima / Formazione lotti	27
Riserve e particolarità da segnalare.....	33
Riepilogo bando d'asta.....	36
Lotto Unico	36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 117/2024 del R.G.E.....	39
Lotto Unico	39
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	41
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25	41
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25.....	41

In data 01/02/2025, il sottoscritto Ing. Nicoletti Giuseppe, con studio in Via Poggio S. Elia, 54/F - 93100 - Caltanissetta (CL), email ing.giuseppenicoletti@yahoo.it, PEC giuseppe.nicoletti@ingpec.eu, Tel. 340 30 24 386, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA ANTONIO SEGNI N 25

Il bene immobile è sito nel comune di Sommatino (CL) con ingresso dal civico n° 25 di Via Antonio Segni. Si segnala che nelle visure catastali il bene pignorato risulta essere identificato come indirizzo Contrada Torre Chimera. Il bene risulta censito al N.C.E.U. di Sommatino (CL) al foglio 11 particella 3263 sub 2, classe 2, categoria A/2, consistenza 8 Vani, piano T-1, superficie catastale mq 188, Rendita euro 309,87. L'accesso al lotto è garantito da un cancello carrabile e da un cancelletto pedonale. Attraversata la corte esterna pertinenziale l'immobile, salendo gli scalini posti esternamente, si accede alla porta d'ingresso dell'appartamento posto al piano terra. La corte esterna è pertinenziale all'immobile censito al N.C.E.U. di Sommatino (CL) al foglio 11 particella 3263 sub 2 come Bene Comune Non Censibile la cui superficie catastale è di circa 976 mq. L'appartamento al piano terra è composto da una cucina di mq 21,05, un salone di mq 24,81, un ripostiglio di mq 1,83, un corridoio di mq 6,48, un disimpegno di mq 4,14, un wc 1 di mq 5,95, un wc 2 di mq 6,45, una camera da letto 1 di mq 10,43, una camera da letto 2 di mq 12,50, una camera da letto 3 di mq 15,93, una scala di accesso al piano sottotetto di 7,22 mq per una superficie totale lorda pari a mq 135,00, una superficie non residenziale dei tre balconi pari a mq 10,29 ed una superficie non residenziale del terrazzo di mq 10,61. Dalla scala interna si accedere al piano primo sottotetto, dove, attraversato un pianerottolo di mq 5,20 si accederà al locale lavanderia di mq 8,75 ed al locale cantina di mq 8,38. Il piano sottotetto non riporta alcuni tramezzi come da planimetria catastale e da progetto approvato dal comune, pertanto, si dovranno realizzare secondo il computo allegato alla presente relazione. La superficie lorda non residenziale del piano sottotetto è pari a mq 32,80. L'immobile presenta tre balconi al piano terra, il più grande si affaccia sul prospetto nord, il secondo si affaccia su prospetto nord-ovest ed il terzo sul prospetto sud del cortile interno, mentre il terrazzo si affaccia sul prospetto sud. L'immobile risulta in buono stato di conservazione e presenta prospetto in buono stato; risulta dotato di impianto idrico, di impianto elettrico, di impianto di scarico e di impianto di riscaldamento. Internamente l'immobile presenta alcune lesioni, tracce di umidità e di muffa nella camera da letto 3, presenza di muffa nella cucina e macchia per infiltrazioni nella scala di accesso al sottotetto. Si evidenzia che allo stato attuale l'alimentazione elettrica avviene da contatore elettrico posto esternamente e che alimenta anche il box del piano seminterrato censito al sub 1. L'attuale adduzione idrica avviene mediante autobotte privata. Il vano contatore acqua posto all'esterno della proprietà risulta con tubo ingresso predisposto e sigillato, pertanto si dovrà provvedere ad un nuovo allaccio. L'appartamento in oggetto trova ubicazione in un'immobile senza ascensore. Si precisa che nella corte di pertinenza è presente un box in alluminio che dovrà essere dismesso. La zona in oggetto, periferica al comune di Sommatino, è completamente urbanizzata e dotata

di impianti di illuminazione gestiti dal Comune, oltre che di reti separate per l'approvvigionamento delle acque potabile e di scarico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, ma non risultano essere presenti vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Dalla lettura della Concessione Edilizia n. 8/98 (protocollo n.12032/95, Pratica n. 113/95) del 30 marzo 1998 essa risulta rilasciata ai sensi dell'art 51 della legge n. 865 del 22/10/1971 in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata edilizia agevolata. Dall'atto di assegnazione di porzioni di immobile da parte della società Rep. n. 17.228 Racc. n. 6.279 (Vedi allegato 9) risulta che: " Art. 1) La società cooperativa edilizia "**** Omissis ****", con sede a Sommatino (CL) in via Piave n. 28, come sopra rappresentata, assegna in via definitiva e trasferisce al socio **** Omissis ****, che accetta e acquista, la **piena proprietà** del seguente bene immobile facente parte del complesso edilizio sito a Sommatino (CL) in via Antonio Segni.....".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA ANTONIO SEGNI N 25

Il bene immobile è sito nel comune di Sommatino (CL) con ingresso dal civico n° 25 di Via Antonio Segni. Si segnala che nelle visure catastali il bene pignorato risulta essere identificato come indirizzo Contrada Torre Chimera. Esso risulta censito al N.C.E.U. di Sommatino (CL) al foglio 11 particella 3263 sub 1, classe 2, categoria C/6, consistenza 25 mq, piano S1, superficie catastale mq 32, Rendita euro 45,19. L'accesso al box seminterrato avviene da saracinesca che si affaccia su corte esterna. La corte esterna è pertinenziale all'immobile censito al N.C.E.U. di Sommatino (CL) al foglio 11 particella 3263 sub 2 come Bene Comune Non Censibile. Il Box al piano seminterrato è composto al momento attuale da vari ambienti, per i quali è previsto il ripristinato dello stato autorizzativo da parte dal Comune di Sommatino e secondo planimetria catastale al fine di rendere fruibile l'immobile per una superficie totale lorda pari a mq 32,00, una superficie utile non residenziale pari a mq 24,97. Dalla scala interna del piano seminterrato censito al sub 1 si può accedere al piano terra e primo censito al sub 2 L'immobile al piano seminterrato risulta avere tre pareti contro terra poste ai prospetti, nord, est ed ovest. L'accesso, mediante la saracinesca d'ingresso, avviene dal prospetto sud che si affaccia su via Antonio Segni. L'area non utilizzabile secondo le planimetrie catastali è pari a 104 mq. Al momento attuale il piano seminterrato viene utilizzato per l'intera superficie della sagoma dell'immobile. Sono stati realizzati alcuni spazi utilizzati con destinazione d'uso di cucina-salotto con annesso un wc collegati all'impianto idrico e di scarico dell'immobile posto al piano terra. L'areazione è realizzata attraverso finestre che si affacciano su pozzi luce interrati e per il quali è stato previsto la loro chiusura. Le pareti divisorie interne, realizzate in maniera abusiva, l'impianto idrico e di scarico, dovranno essere smantellati per ripristinare lo stato dei luoghi. Si evidenzia che allo stato attuale l'alimentazione elettrica avviene da contatore elettrico posto esternamente. Il quadro elettrico generale è posto al piano terra del sub 2 e, attraverso linea condivisa, alimenta anche il box del piano seminterrato censito al sub 1. La zona in oggetto, periferica al comune di Sommatino, è completamente urbanizzata e dotata di impianti di illuminazione gestiti dal Comune, oltre che di reti separate per l'approvvigionamento delle acque potabile e di scarico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, ma non risultano essere presenti vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Dalla lettura della Concessione Edilizia n. 8/98 (protocollo n.12032/95, Pratica n. 113/95) del 30 marzo 1998 essa risulta rilasciata ai sensi dell'art 51 della legge n. 865 del 22/10/1971 in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata edilizia agevolata. Dall'atto di assegnazione di porzioni di immobile da parte della società Rep. n. 17.228 Racc. n. 6.279 (Vedi allegato 9) risulta che:" Art. 1) La società cooperativa edilizia "**** Omissis ****", con sede a Sommatino (CL) in via Piave n. 28, come sopra rappresentata, assegna in via definitiva e trasferisce al socio signor **** Omissis ****, che accetta e acquista, la piena proprietà del seguente bene immobile facente parte del complesso edilizio sito a Sommatino (CL) in via Antonio Segni.....”..

Dopo un accurato studio del fascicolo inerente l'esecuzione in oggetto, controllato la completezza e l'idoneità dei documenti ipo-catastali depositati dal creditore procedente (art. 567, comma 2 c.p.c.) e una volta appurata la completezza della documentazione in atti, lo scrivente dava seguito all'incarico ricevuto, comunicando alle parti un primo sopralluogo, a mezzo posta elettronica certificata e a mezzo raccomandata A/R, che avrebbe dato inizio alle operazioni di sopralluogo per il giorno 22 Febbraio 2025 alle ore 10:00, presso l'immobile oggetto di esecuzione sito nel territorio di Sommatino in Via Antonio Segni n 25. All'atto del primo sopralluogo era presente l'avv. **** Omissis ****, custode del compendio pignorato, e gli esecutati. L'immobile risulta abitato al momento dal signor **** Omissis ****, dalla signora **** Omissis **** e dal figlio. Alle ore 10:00, alla presenza degli esecutati e del custode, dopo l'apertura del verbale, effettuavo una ricognizione dei luoghi, al fine di individuare quegli elementi utili per l'espletamento dell'incarico. Durante il sopralluogo si evidenziava la presenza di alcune difformità interne, la presenza di alcune lesioni e tracce di umidità e di muffa nella camera da letto 3, la presenza di muffa nella cucina e macchia per infiltrazione acqua nella scala di accesso al sottotetto. Si evidenzia che allo stato attuale l'alimentazione elettrica avviene da contatore elettrico posto esternamente e che alimenta anche il box del piano seminterrato censito al sub 1. L'adduzione idrica avviene mediante autobotte privata. Il vano contatore acqua, posto all'esterno della proprietà, risulta con tubo ingresso predisposto e sigillato, pertanto si dovrà provvedere ad un nuovo allaccio. In data 18 marzo 2025 si chiedeva al Giudice delle Esecuzioni Immobiliari una proroga di giorni 30 ai termini concessi per poter espletare l'incarico assegnatomi.

Concluso il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, avendo già provveduto ad eseguire controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sommatino, presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, presso il gestore Caltaqua - Acque di Caltanissetta S.P.A per le opportune verifiche, iniziavo lo studio della documentazione acquisita al fine di riferire alla S.V. Ill.ma le proprie conclusioni e rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) identificare i singoli beni pignorati con specificazione dei confini e dei dati catastali ed operarne la stima ai valori di mercato correnti nel luogo in cui essi si trovano, servendosi di valutazioni comparative di mercato e tenendo conto dello stato di conservazione e di ogni altra circostanza ritenuta utile;
- 2) operare una descrizione degli stessi, fornendo, a corredo, adeguata documentazione fotografica e planimetrica, specificando se vi sia conformità catastale tra situazione fattuale e situazione documentale, quantificando i costi per potere ricondurre la situazione fattuale a quella formale;
- 3) specificare lo stato attuale di possesso dei beni (eventuali occupazioni di fatto o basate su contratti, chiarendo se trattasi di contratti registrati anteriormente o posteriormente al pignoramento);
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli sull'attitudine edificatoria dei beni e di natura storico-artistica;
- 5) l'esistenza di vincoli condominiali cancellabili e non opponibili all'acquirente;
- 6) l'esistenza di eventuali debiti condominiali pregressi, di spese fisse di gestione o di manutenzione, di spese straordinarie già deliberate che rimarranno a carico dell'acquirente;
- 7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità;
- 8) acquisire, ove non in atti, il certificato di destinazione urbanistica dei singoli immobili (terreni) e quello di attestazione energetica APE solo in prossimità dell'aggiudicazione (per i fabbricati);
- 9) verificare se gli immobili, ove in tutto o in parte abusivi, siano sanabili, specificando modalità, tempi e costi della sanatoria nonché eventuali istanze di sanatoria già in corso e lo stato delle stesse nonché gli adempimenti

ed i costi necessari per il loro completamento, ove possibile;

10) quantificare, nell'ipotesi di vendita di proprietà superficiaria immobili costruiti con edilizia agevolata ex l. 22/10/1971, n. 865 l'ammontare della somma necessaria per lo svincolo della stessa nonché l'ammontare della

somma necessaria a convertire, successivamente, la proprietà superficiaria in proprietà piena ed esclusiva;

11) dedicare in apposito spazio finale della relazione da evidenziare sempre in diverso e maggiore carattere e denominato "CRITICITA'" se sussistano cause che ostino alla vendita; 12) interloquire con riferimento all'udienza ex art. 569 cpc sopra fissata allo scopo di rendere i chiarimenti che gli siano stati sollecitati dalle parti con specifica nota scritta;

13) redigere relazione scritta nel termine di giorni 60 (non suscettibili di proroga se non per impossibilità obiettiva) dalla notifica del presente provvedimento, e provvedere, entro i 5 giorni successivi allo scadere di tale termine, a depositare, unitamente agli allegati anche fotografici, la medesima relazione, in forma telematica, in Cancelleria, nonché a notificarla, nel medesimo ultimo termine, al creditore procedente, ai creditori intervenuti, a mezzo pec, e solo se ciò non sia assolutamente possibile attraverso telefax;

14) inoltre, innanzitutto, proceda a farne notifica per pec o attraverso posta tradizionale ordinaria al debitore esecutato (depositando la prova dell'avvenuta regolare notifica, in allegato a specifica e separata nota dedicata alla "notifica dell'atto peritale a parte debitrice", nota separata da trasmettere possibilmente anche anteriormente al deposito della relazione) con invito ai destinatari che possono fargli pervenire osservazioni scritte nei quindici giorni successivi, osservazioni alle quali dovrà rispondere per iscritto, nei successivi ulteriori quindici giorni, con ulteriore deposito telematico, prendendo specifiche e puntuali posizioni sui singoli punti rilevati come problematici dalle parti.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA ANTONIO SEGNI N 25

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e la documentazione depositata dal creditore procedente di cui all'art. 567 c.p.c. che risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA ANTONIO SEGNI N 25

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e la documentazione depositata dal creditore procedente di cui all'art. 567 c.p.c. che risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA ANTONIO SEGNI N 25

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1) Regime

patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dagli estratti per riassunto dei registri degli atti di nascita acquisiti presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Sommatino, ed allegati alla presente, l'odierno esecutato **** Omissis **** risulta coniugato con **** Omissis ****, anch'essa esecutata, in regime di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA ANTONIO SEGNI N 25

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****
-

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1) Regime

patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dagli estratti per riassunto dei registri degli atti di nascita acquisiti presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Sommatino, ed allegati alla presente, l'odierno esecutato **** Omissis **** risulta coniugato con **** Omissis ****, anch'essa esecutata, in regime di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA ANTONIO SEGNI N 25

L'appartamento si affaccia con i suoi prospetti nord, sud ed ovest su corte interna privata, mentre una parte del prospetto est risulta aderente con immobile censito al foglio 11 particella 3263 sub 4.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA ANTONIO SEGNI N 25

Il box si affaccia con prospetto sud su corte interna privata, mentre le altre pareti sono contro terra.

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA ANTONIO SEGNI N 25

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	116,79 mq	135,00 mq	1	135,00 mq	2,80 m	T
Balcone 1	5,02 mq	5,02 mq	0,3	1,51 mq	0,00 m	T
Balcone 2	3,65 mq	3,65 mq	0,3	1,09 mq	0,00 m	T
Balcone 3	1,62 mq	1,62 mq	0,3	0,49 mq	0,00 m	T
Terrazza	10,61 mq	10,61 mq	0,3	3,18 mq	0,00 m	T
Sottotetto (autonomo)	22,33 mq	32,80 mq	0,5	16,40 mq	2,05 m	1
Corte esterna esclusiva fino a 135 mq,	135,00 mq	135,00 mq	0,1	13,50 mq	0,00 m	T
Corte esterna esclusiva differenza fino a 976 mq	841,00 mq	841,00 mq	0,02	16,83 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				188,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				188,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze relative alla superficie commerciale del fabbricato ed a quelli reali della corte di pertinenza, sono state calcolate sulla base di un attento esame della documentazione acquisita, in particolare si è verificato la rispondenza delle superfici desumibili dalle planimetrie catastali, ed effettuando in loco dei rilievi. La superficie commerciale è stata determinata secondo le indicazioni del D.P.R. 138/98, misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali computate fino ad uno spessore massimo di 50 cm, e calcolata moltiplicando la superficie lorda del fabbricato e degli eventuali accessori per dei coefficienti che tengono conto della destinazione d'uso delle eventuali diverse superfici. Poiché la stima del bene viene effettuata sulla base di criterio sintetico comparativo, che adottano come parametro tecnico la superficie commerciale, si è calcolata quest'ultima, moltiplicando le superfici lorde del fabbricato per un coefficiente pari ad 1,00. Per balconi comunicanti con i vani principali, si è applicato per come imposto, un coefficiente di 0,3. Per il sottotetto non abitabile comunicante con i vani principali attraverso scala interna si è applicato, per come imposto, un coefficiente di 0,50. Alla corte esterna, considerata pertinenza del fabbricato, si è applicato un coefficiente pari a 0,1 fino ad una superficie pari a quella dell'abitazione, mentre per l'eccedenza un valore di 0,02.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA ANTONIO SEGNI N 25

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	24,97 mq	32,00 mq	1	32,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				32,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	32,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze relative alla superficie commerciale del fabbricato, sono state calcolate sulla base di un attento esame della documentazione acquisita, in particolare si è verificato la rispondenza delle superfici desumibili dalle planimetrie catastali, ed effettuando in loco dei rilievi. La superficie commerciale è stata determinata secondo le indicazioni del D.P.R. 138/98, misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali computate fino ad uno spessore massimo di 50 cm, e calcolata moltiplicando la superficie lorda del fabbricato e degli eventuali accessori per dei coefficienti che tengono conto della destinazione d'uso delle eventuali diverse superfici. Poiché la stima del bene viene effettuata sulla base di criterio sintetico comparativo, che adottano come parametro tecnico la superficie commerciale, si è calcolata quest'ultima, moltiplicando le superfici lorde del fabbricato per un coefficiente pari ad 1,00.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA ANTONIO SEGNI N 25

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/01/2007 al 25/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3263, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 203,35 Piano T-1
Dal 25/01/2007 al 15/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3263, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 39,87 Piano T-1
Dal 15/10/2007 al 09/11/2015	**** Omissis **** Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3263, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 309,87 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 07/02/2025	**** Omissis **** Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3263, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.8 Superficie catastale 188 mq Rendita € 309,87 Piano T-1

I titoli catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA ANTONIO SEGNI N 25

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/01/2007 al 25/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3263, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 25 mq Rendita € 38,73 Piano S1
Dal 25/01/2007 al 15/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3263, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 25 mq Rendita € 45,19 Piano S1
Dal 15/10/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3263, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 25 mq Rendita € 45,19 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 07/02/2025	**** Omissis ****Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3263, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 25 mq Superficie catastale 32 mq Rendita € 45,19 Piano S1

I titoli catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA ANTONIO SEGNI N 25

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	3263	2		A2	2	8	188 mq	309,87 €	T-1	

Corrispondenza catastale

L'appartamento risulta censito al N.C.E.U. di Sommatino al foglio 11 particella 3263 sub 2, classe 2, categoria A/2 consistenza 8 Vani, piano T-1, superficie catastale mq 188,00, Rendita euro 309,87 e risulta dotato di planimetria catastale. Per quanto attiene l'accertamento catastale dell'immobile pignorato, occorre precisare che il raffronto tra i dati emersi in sede di sopralluogo e quelli desunti dalla planimetria catastale in atti e dalle planimetrie acquisite al Comune di Sommatino, hanno fatto emergere piccole variazioni meglio descritte nel proseguo, per le quali lo scrivente ha ritenuto, al momento, non necessario operare delle correzioni di aggiornamento catastali poiché subordinate alla presentazione di titoli abilitativi meglio appresso descritti. Dal

raffronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, lo scrivente ha potuto appurare le seguenti difformità al piano terra:

- 1) spostamento del muro divisorio tra la cucina e l'ingresso al piano terra;
- 2) diversa dislocazione della finestra della cucina posta sul prospetto ovest;
- 3) spostamento del muro divisorio tra il wc 2 e la camera da letto 1 con creazione di una nicchia;
- 4) spostamento del muro divisorio interno nella camera da letto 3 ed il salone;
- 5) diversa realizzazione del ripostiglio ricavato nel corridoio.

Mentre il piano sottotetto risulta essere un unico ambiente con alcuni tramezzi divisorii che dovranno essere abbattuti e per i quali si dovrà provvedere al ripristino delle superfici autorizzate dal Comune e come da planimetria catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA ANTONIO SEGNI N 25

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	3263	1		C6	2	25 mq	32 mq	45,19 €	S1	

Corrispondenza catastale

Il box risulta censito al N.C.E.U. di Sommatino (CL) al foglio 11 particella 3263 sub 1, classe 2, categoria C/6, consistenza 25 mq, piano S1, superficie catastale mq 32, Rendita euro 45,19 e risulta dotato di planimetria catastale. Per quanto attiene l'accertamento catastale dell'immobile pignorato, occorre precisare che il raffronto tra i dati emersi in sede di sopralluogo e quelli desunti dalla planimetria catastale in atti e dalle planimetrie acquisite al Comune di Sommatino, hanno fatto emergere piccole variazioni meglio descritte nel prosieguo, per le quali lo scrivente ha ritenuto, al momento, non necessario operare delle correzioni di aggiornamento catastali poiché subordinate alla presentazione di titoli abilitativi meglio appresso descritti. Dal raffronto tra le planimetrie catastali, gli elaborati di progetto riscontrati al Comune di Sommatino e lo stato dei luoghi, lo scrivente ha potuto appurare le seguenti difformità:

- 1) Realizzazione di alcuni tramezzi interni diversi rispetto a quanto autorizzato;
- 2) realizzazione di un salone cucina nell'area non utilizzabile;
- 3) realizzazione di un WC nell'area non utilizzabile;
- 4) realizzazione di alcune superfici finestrate che si affacciano in pozzi luce seminterrati.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA ANTONIO SEGNI N 25

L'immobile, oggetto di pignoramento, risulta di proprietà del debitore esecutato, si ha piena corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e risultano conformi a quanto nella Certificazione Notarile. È stato possibile procedere ad un completo accertamento del bene oggetto di pignoramento. Il pignoramento ha colpito effettivamente le quote di pertinenza dei debitori esecutati. L'immobile in questione non possiede le caratteristiche di abitazione di lusso. La documentazione fotografica relativa al bene pignorato viene allegata alla presente relazione direttamente in formato digitale secondo le indicazioni contenute nel verbale di conferimento incarico, unitamente alla planimetria catastale. Da ricerche

effettuate sul portale del Catasto Energetico della Regione Siciliana, lo scrivente ha potuto accertare che il fabbricato risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica. Lo scrivente non ha potuto provvedere a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile e gli eventuali possibili interventi migliorativi dell'immobile, in quanto ai sensi dell'art. 6 comma 5 del D. Lgs 192/05, una copia del libretto d'impianto deve essere allegato al momento di trasmissione al sistema informatico APE- Sicilia (ENEA). Si segnala che nelle visure catastali il bene pignorato risulta essere identificato come indirizzo Contrada Torre Chimera. In sede di sopralluogo si è appurato che l'ingresso del contatore acqua era con sigilli apposti. Si è pertanto fatto richiesta a mezzo pec, in data 26 Febbraio 2025 e con successivo sollecito in data 09 marzo 2025, alla società Caltaqua - Acque di Caltanissetta S.P.A di eventuali posizioni debitorie dell'esecutato, del suo ammontare e se, per successivi allacci di futuri acquirenti, fosse necessario saldare prima l'eventuale debito dell'esecutato. In data 25 marzo 2025 si è ricevuta nota da parte della società Caltaqua - Acque di Caltanissetta

S.P.A (Vedi allegato 8) dal quale si evince che il contratto di fornitura n 90996 è stato sospeso per morosità con disdetta definitiva del contratto e ritiro del contatore in data 11/07/2024. Il debito personale dell'esecutato è di € 1.191,24. Da colloqui intercorsi con gli uffici di Caltaqua - Acque di Caltanissetta S.P.A, trattandosi di debito personale dell'esecutato, nel caso di successivi allacci da parte di terzi, non si dovrà provvedere al saldo per ottenere un nuovo allaccio.

L'immobile risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, ma non risultano essere presenti vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. Dalla lettura della Concessione Edilizia n. 8/98 (protocollo n.12032/95, Pratica n. 113/95) del 30 marzo 1998 essa risulta rilasciata ai sensi dell'art 51 della legge n. 865 del 22/10/1971 in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata edilizia agevolata. Dall'atto di assegnazione di porzioni di immobile da parte della società Rep. n. 17.228 Racc. n. 6.279 (Vedi allegato 9) risulta che: " Art. 1) La società cooperativa edilizia "**** Omissis ****", con sede a Sommatino (CL) in via Piave n. 28, come sopra rappresentata, assegna in via definitiva e trasferisce al socio signor **** Omissis ****, che accetta e acquista, la piena proprietà del seguente bene immobile facente parte del complesso edilizio sito a Sommatino (CL) in via Antonio Segni.....".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA ANTONIO SEGNI N 25

Il box, oggetto di pignoramento, risulta di proprietà del debitore esecutato, si ha piena corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e risultano conformi a quanto nella Certificazione Notarile. È stato possibile procedere ad un completo accertamento del bene oggetto di pignoramento. Il pignoramento ha colpito effettivamente le quote di pertinenza dei debitori esecutati. L'immobile in questione non possiede le caratteristiche di abitazione di lusso. La documentazione fotografica relativa al bene pignorato viene allegata alla presente relazione direttamente in formato digitale secondo le indicazioni contenute nel verbale di conferimento incarico, unitamente alla planimetria catastale.

Lo scrivente non ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile in quanto non rientrante nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3, del DPR 412/93 il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali: BOX e per i quali non vige l'obbligo di redazione dell'APE. Si segnala che nelle visure catastali il bene pignorato risulta essere identificato come indirizzo Contrada Torre Chimera. In sede di sopralluogo si è appurato che l'ingresso del contatore acqua era con sigilli apposti. Si è pertanto fatto richiesta a mezzo pec, in data 26 Febbraio 2025 e con successivo sollecito in data 09 marzo 2025, alla società Caltaqua - Acque di Caltanissetta S.P.A di eventuali posizioni debitorie dell'esecutato, del suo ammontare e se, per successivi allacci di futuri acquirenti, fosse necessario saldare prima l'eventuale debito dell'esecutato. In data 25 marzo 2025 si è ricevuta nota da parte della società Caltaqua - Acque di Caltanissetta S.P.A (Vedi allegato 8) dal quale si evince che il contratto di fornitura n 90996 è stato sospeso per morosità con disdetta definitiva del contratto e ritiro del contatore in data 11/07/2024. Il debito personale dell'esecutato è di € 1.191,24. Da colloqui intercorsi con gli uffici di Caltaqua - Acque di Caltanissetta S.P.A, trattandosi di debito personale dell'esecutato, nel caso di successivi allacci da parte di terzi,

non si dovrà provvedere al saldo per ottenere un nuovo allaccio.

L'immobile risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, ma non risultano essere presenti vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. Dalla lettura della Concessione Edilizia n. 8/98 (protocollo n.12032/95, Pratica n. 113/95) del 30 marzo 1998 essa risulta rilasciata ai sensi dell'art 51 della legge n. 865 del 22/10/1971 in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata edilizia agevolata. Dall'atto di assegnazione di porzioni di immobile da parte della società Rep. n. 17.228 Racc. n. 6.279 (Vedi allegato 9) risulta che:" Art. 1) La società cooperativa edilizia "**** Omissis ****", con sede a Sommatino (CL) in via Piave n. 28, come sopra rappresentata, assegna in via definitiva e trasferisce al socio signor **** Omissis ****, che accetta e acquista, la piena proprietà del seguente bene immobile facente parte del complesso edilizio sito a Sommatino (CL) in via Antonio Segni.....".

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA ANTONIO SEGNI N 25

Al momento del primo accesso nell'immobile pignorato, effettuato in data 22/02/2025, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dall'esecutato sig. **** Omissis **** dalla moglie sig.ra **** Omissis ****, anch'essa esecutata, e dal figlio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA ANTONIO SEGNI N 25

Al momento del primo accesso nell'immobile pignorato, effettuato in data 22/02/2025, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dall'esecutato sig. **** Omissis **** dalla moglie sig.ra **** Omissis ****, anch'essa esecutata, e dal figlio.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA ANTONIO SEGNI N 25

L'immobile risulta in buono stato detentivo e non risultano contratti di locazione in essere. Lo stesso risulta abitato dagli odierni esecutati. Si precisa che sono presenti infiltrazioni provenienti dal tetto piano sovrastante il solaio del piano sottotetto (Vedasi allegato fotografico n 15) che risultano ad oggi risolti. Si evidenzia la presenza di alcune crepe nella camera da letto 3 e la presenza di muffa in alcune pareti delle stanze (Vedasi allegato fotografico n 15).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA ANTONIO SEGNI N 25

L'immobile risulta in buono stato detentivo e non risultano contratti di locazione in essere. Lo stesso risulta utilizzato dagli odierni esecutati.

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA ANTONIO SEGNI N 25

L'immobile pignorato risulta fare parte di un complesso di villette e risulta avere parti comuni quali il muro divisorio interno (Vedi Allegato 4 - Elaborato Planimetrico), come accennato in precedenza, con altra unità immobiliare censita al sub 4.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA ANTONIO SEGNI N 25

Il box pignorato risulta fare parte di un complesso di villette e risulta avere parti comuni quali il muro divisorio interno (Vedi Allegato 4 - Elaborato Planimetrico), come accennato in precedenza, con altra unità immobiliare censita al sub 4.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA ANTONIO SEGNI N 25

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Si segnala che la corte esterna risulta essere ad uso del sub 2 (oggetto di esecuzione).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA ANTONIO SEGNI N 25

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Si segnala che la corte esterna risulta essere ad uso del sub 2 (oggetto di esecuzione).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA ANTONIO SEGNI N 25

L'appartamento adibito a civile abitazione di forma rettangolare, confina ad est con altra ditta, con prospetto nord, sud ed ovest si affaccia sul corte interna pertinenziale. Il Fabbricato ha struttura portante intelaiata in cemento armato su fondazioni a travi rovesce ad ali larghe in C.A.; solai in laterocemento con travetti prefabbricati, muri perimetrali avente spessore di cm 30 e malta cementizia. Il pavimento del piano terra, il solaio di interpiano divisorio con il sottotetto ed il solaio del sottotetto sono realizzati con travetti e laterizi dello spessore complessivo di cm 25. I muri perimetrali dell'appartamento risultano avere spessore pari a cm 30, mentre quelli di divisione dei vari ambienti risultano avere spessore pari a cm 10 ed a volte a cm 15. Internamente l'abitazione al piano terra presenta ambienti i cui pavimenti sono in gres porcellanato sia nel soggiorno, nella cucina, nel corridoio e nelle tre camere da letto. I due WC risultano avere pareti piastrellate fino ad una altezza di metri 2,5. Dal piano terra si accede, attraverso scala interna realizzata in marmo, al piano

sottotetto. Il piano sottotetto risulta al momento allo stato grezzo, alcuni ambienti come da planimetria catastale, devono essere realizzati. Il raffrescamento estivo è assicurato dalla presenza di un condizionatore posto in cucina. Il riscaldamento al piano terra è assicurato dalla presenza di una caldaia autonoma esterna e da elementi scaldanti a parete nei vari ambienti. Gli infissi risultano essere del tipo in alluminio senza taglio termico a cui è accoppiato la presenza di serrande avvolgibili. Gli intonaci delle pareti interne dell'appartamento del piano terra, della scala di collegamento al piano sottotetto sono del tipo civile e le stesse sono tinteggiate con idropittura lavabile. I soffitti sono intonacati e tinteggiati. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento, di condizionamento, idrico, elettrico e fognario sottotraccia. Per gli stessi non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto di scarico, dell'impianto di riscaldamento e dell'impianto di climatizzazione estiva.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA ANTONIO SEGNI N 25

L'immobile al piano seminterrato risulta avere tre pareti contro terra posti ai prospetti, nord, est ed ovest. L'accesso avviene dal prospetto sud che si affaccia su via Antonio Segni mediante la saracinesca d'ingresso. Il Fabbricato ha struttura portante intelaiata in cemento armato su fondazioni a travi rovesce ad ali larghe in C.A.; solai in laterocemento con travetti prefabbricati, muri perimetrali avente spessore di cm 30 e malta cementizia. Il pavimento del piano seminterrato è realizzato su vespaio non areato, mentre il solaio di interpiano divisorio con piano terra è realizzato con travetti e laterizi dello spessore complessivo di cm 25. I muri perimetrali del box risultano avere spessore pari a cm 30. Internamente il box presenta pavimenti con piastrelle. Dal piano seminterrato si accede, attraverso scala interna realizzata in marmo, al piano terra ed al piano sottotetto censiti al sub 2. La saracinesca d'ingresso è in alluminio, gli intonaci delle pareti interne sono del tipo civile e le stesse sono tinteggiate con idropittura lavabile. Il soffitto è intonacato e tinteggiato. Il box è dotato di impianto elettrico sottotraccia collegato al piano terra del sub 2 e si dovrà provvedere allo smantellamento dell'impianto idrico e fognario. Non è stato possibile reperire il certificato di conformità dell'impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA ANTONIO SEGNI N 25

Al momento del primo accesso nell'immobile pignorato, effettuato in data 22/02/2025, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dagli odierni esecutati **** Omissis ****, **** Omissis **** e dal figlio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA ANTONIO SEGNI N 25

Al momento del primo accesso nell'immobile pignorato, effettuato in data 22/02/2025, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dagli odierni esecutati **** Omissis ****, **** Omissis **** e dal figlio.

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA ANTONIO SEGNI N 25

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/10/2007	**** Omissis **** comunione legale 1/1 di piena proprietà,	atto tra vivi, assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis **** di Mussomeli.	24/10/2007	17228	6279
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mussomeli	22/10/2007	3451	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Come da Certificazione Notarile ex Art 567 C.P.C del 15 Gennaio 2025 a firma del Notaio **** Omissis **** in Perugia, nel ventennio precedente il Fabbricato risulta di proprietà per 1/1 del sig. **** Omissis **** piena proprietà di 1/1, comunione legale dei beni con **** Omissis ****. I terreni su cui sono stati edificati dalla **** Omissis ****. i trentaquattro alloggi di edilizia economico-popolare sono pervenuti a seguito di atto tra vivi, convenzione edilizia, atto numero 58818/9707 del 11/03/2002 notaio **** Omissis **** di Caltanissetta per l'Unità negoziale 1 identificata al catasto di Sommatino NCT foglio 11 particella 3044, terreno are 11 Ca 91, NCT foglio 11 particella 3026, terreno Are 6 ca 6 ed Atto Amministrativo, espropriazione per pubblica utilità, atto numero 133 del 30/10/2001 pubblico ufficiale responsabile ufficio Tecnico Comune Sommatino. Unità negoziale 1. Sommatino NCT foglio. 11 particella 3044, terreno, Sommatino NCT foglio 11 particella 3026.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA ANTONIO SEGNI N 25

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/10/2007	**** Omissis **** comunione legale 1/1 di piena proprietà,	atto tra vivi, assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis **** di Mussomeli	24/10/2007	17228	6279
		Mussomeli.			
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mussomeli	22/10/2007	3451	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Come da Certificazione Notarile ex Art 567 C.P.C del 15 Gennaio 2025 a firma del Notaio **** Omissis **** in Perugia, nel ventennio precedente il Fabbricato risulta di proprietà per 1/1 del sig. **** Omissis **** piena proprietà di 1/1, comunione legale dei beni con **** Omissis ****. I terreni su cui sono stati edificati dalla **** Omissis ****, i trentaquattro alloggi di edilizia economico-popolare sono pervenuti a seguito di atto tra vivi, convenzione edilizia, atto numero 58818/9707 del 11/03/2002 notaio **** Omissis **** di Caltanissetta per l'Unità negoziale 1 identificata al catasto di Sommatino NCT foglio 11 particella 3044, terreno are 11 Ca 91, NCT foglio 11 particella 3026, terreno Are 6 ca 6 ed Atto Amministrativo, espropriazione per pubblica utilità, atto numero 133 del 30/10/2001 pubblico ufficiale responsabile ufficio Tecnico Comune Sommatino. Unità negoziale 1. Sommatino NCT foglio. 11 particella 3044, terreno, Sommatino NCT foglio 11 particella 3026.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA ANTONIO SEGNI N 25

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Caltanissetta aggiornate al 07/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO
Iscritto a Caltanissetta il 19/07/2022
Reg. gen. 7878 - Reg. part. 11724
Quota: 1/1
Importo: € 76.435,62
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO

Iscritto a Caltanissetta il 29/04/2024
Reg. gen. 4937 - Reg. part. 358
Quota: 1/1
Importo: € 12.394,96
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA**
Trascritto a Mussomeli il 24/10/2007
Reg. gen. 16471 - Reg. part. 11724
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Caltanissetta il 14/01/2025
Reg. gen. 328 - Reg. part. 291
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Iscritto a Mussomeli il 13/07/2007
Reg. gen. 11272 - Reg. part. 1037
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****
- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Iscritto a Mussomeli il 13/07/2007
Reg. gen. 11274 - Reg. part. 1039
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

I tributi dovuti per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie sono a carico della procedura nella misura stabilita dalla legge.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA ANTONIO SEGNI N 25

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caltanissetta aggiornate al 07/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO
Iscritto a Caltanissetta il 19/07/2022
Reg. gen. 7878 - Reg. part. 11724
Quota: 1/1
Importo: € 76.435,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO
Iscritto a Caltanissetta il 29/04/2024
Reg. gen. 4937 - Reg. part. 358
Quota: 1/1
Importo: € 12.394,96
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA**
Trascritto a Mussomeli il 24/10/2007
Reg. gen. 16471 - Reg. part. 11724
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Caltanissetta il 14/01/2025
Reg. gen. 328 - Reg. part. 291
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Iscritto a Mussomeli il 13/07/2007
Reg. gen. 11272 - Reg. part. 1037
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Iscritto a Mussomeli il 13/07/2007
Reg. gen. 11274 - Reg. part. 1039
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

I tributi dovuti per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie sono a carico della procedura nella misura stabilita dalla legge.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA ANTONIO SEGNI N° 25

A seguito di istanza presentata in data 14/02/2025 ed assunta al protocollo del Comune di Sommatino al n° 0001760 Pratica n 20, si è ottenuto in data 25/02/2025 prot. n. 0002065 il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui si estrapola quanto certificato dal Comune di Sommatino:

che visti la tavola del PRG vigenti in scala 1:10000 e del foglio di mappa 1:2000 e controllata l'ubicazione della predetta particella nei suddetti elaborati grafici, il PRG vigente in questo Comune e le relative norme di Attuazione; Certifica che la destinazione urbanistica della particella 3263 (74%) di cui al foglio 11 ricade in zona "C2" EDILIZIA RADA A VILLE

ARTICOLO 9 (prescrizioni di zona)

È costituita da aree destinate alla edilizia rada a ville.

Vanno rispettate i seguenti indici:

Densità fondiaria 0.75 mc/mq;

Altezza massima 8 mt (non più di due piani fuori terra);

Distanza minima tra i fabbricati ml 16.00;

Distanza minima dai confini mt 8.00;

Distanza minima dalle strade vicinali o di bonifica mt 10.00, per le strade valgono le norme del D.M. 02-04-1968;

Lotto minimo mq 10000;

Rapporto di copertura max 15%;

Costruzioni accessorie ammesse per una superficie occupata non superiore al 3% di quella del lotto;

Piani fuori terra max n° 2.

La particella 3263 (26%) di cui al foglio di mappa 11 ricade in zona "E" AGRICOLA.

ARTICOLO 9 (prescrizioni di zona)

Destinazioni specifiche: L'uso agricolo del suolo.

Destinazioni consentite: Case per abitazione per i bisogni dell'azienda, costruzioni destinate ad attività zootecniche, a depositi, fienili magazzini, rimesse, piccole industrie per la lavorazione di prodotti dl suolo e zootecnici, complessi di interesse turistico.

ARTICOLO 11 (tipi di interventi)

Il P.R.G. si attua attraverso intervento diretto oppure piano urbanistico preventivo, quando si tratti di complessi.

ARTICOLO 12 (prescrizioni di zona)

1. Per gli edifici a servizio dell'agricoltura sono fissate le seguenti limitazioni:

Rapporto di copertura max 3%;

Altezza massima mt 8.00;

Lotto minimo non fissato;

Distacchi dal ciglio stradale: valgono i limiti previsti dal D.M. 02-04-1968.

Per le strade interpoderali il distacco minimo dal ciglio stradale è di mt 10.00;

Distanza dal confine minimo mt 5.00

Sono consentite altezze superiori a mt 8.00 per gli edifici a carattere speciale (silos, serbatoi e simili);

2. Per gli edifici a carattere residenziale sono fissate le seguenti limitazioni:

Densità fondiaria 0.03 mc/mq;

Distanza minima tra i fabbricati mt 15.00;

Distanza minima dal confine mt 7.50;

Altezza massima mt 8.00;
Piani fuori terra max n°2;
Lotto minimo mq 10000;
Distacchi da ciglio stradale come al comma 1;
Rapporto di copertura max 1%;
Lunghezza dei prospetti max mt 30.00;
Ai fini del rispetto dei limiti di densità fondiaria e del rapporto di copertura non vanno computati i volumi degli edifici a servizio della agricoltura.
che il vigente P.R.G. è stato approvato con DD.AA. n° 163/1975, n° 329/1982 e n° 369/1985 ed è in itinere la revisione del predetto strumento urbanistico generale, mediante approvazione dello Schema di Massima adottato con Deliberazione di CC. n° 22 del 15/04/1999.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA ANTONIO SEGNI N 25

A seguito di istanza presentata in data 14/02/2025 ed assunta al protocollo del Comune di Sommatino al n° 0001760 Pratica n 20, si è ottenuto in data 25/02/2025 prot. n. 0002065 il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui si estrapola quanto certificato dal Comune di Sommatino:

che visti la tavola del PRG vigenti in scala 1:10000 e del foglio di mappa 1:2000 e controllata l'ubicazione della predetta particella nei suddetti elaborati grafici, il PRG vigente in questo Comune e le relative norme di Attuazione; Certifica che la destinazione urbanistica della particella 3263 (74%) di cui al foglio 11 ricade in zona "C2" EDILIZIA RADA A VILLE

ARTICOLO 9 (prescrizioni di zona)

È costituita da aree destinate alla edilizia rada a ville.

Vanno rispettate i seguenti indici:

Densità fondiaria 0.75 mc/mq;

Altezza massima 8 mt (non più di due piani fuori terra);

Distanza minima tra i fabbricati ml 16.00;

Distanza minima dai confini mt 8.00;

Distanza minima dalle strade vicinali o di bonifica mt 10.00, per le strade valgono le norme del D.M. 02-04-1968;

Lotto minimo mq 10000;

Rapporto di copertura max 15%;

Costruzioni accessorie ammesse per una superficie occupata non superiore al 3% di quella del lotto;

Piani fuori terra max n° 2.

La particella 3263 (26%) di cui al foglio di mappa 11 ricade in zona "E" AGRICOLA.

ARTICOLO 9 (prescrizioni di zona)

Destinazioni specifiche: L'uso agricolo del suolo.

Destinazioni consentite: Case per abitazione per i bisogni dell'azienda, costruzioni destinate ad attività zootecniche, a depositi, fienili magazzini, rimesse, piccole industrie per la lavorazione di prodotti di suolo e zootecnici, complessi di interesse turistico.

ARTICOLO 11 (tipi di interventi)

Il P.R.G. si attua attraverso intervento diretto oppure piano urbanistico preventivo, quando si tratti di complessi.

ARTICOLO 12 (prescrizioni di zona)

1. Per gli edifici a servizio dell'agricoltura sono fissate le seguenti limitazioni:

Rapporto di copertura max 3%;

Altezza massima mt 8.00;

Lotto minimo non fissato;

Distacchi dal ciglio stradale: valgono i limiti previsti dal D.M. 02-04-1968.

Per le strade interpoderali il distacco minimo dal ciglio stradale è di mt 10.00;

Distanza dal confine minimo mt 5.00

Sono consentite altezze superiori a mt 8.00 per gli edifici a carattere speciale (silos, serbatoi e simili);

2. Per gli edifici a carattere residenziale sono fissate le seguenti limitazioni:

Densità fondiaria 0.03 mc/mq;

Distanza minima tra i fabbricati mt 15.00;

Distanza minima dal confine mt 7.50;

Altezza massima mt 8.00;

Piani fuori terra max n°2;

Lotto minimo mq 10000;

Distacchi da ciglio stradale come al comma 1;

Rapporto di copertura max 1%;

Lunghezza dei prospetti max mt 30.00;

Ai fini del rispetto dei limiti di densità fondiaria e del rapporto di copertura non vanno computati i volumi degli edifici a servizio della agricoltura.

che il vigente P.R.G. è stato approvato con DD.AA. n° 163/1975, n° 329/1982 e n° 369/1985 ed è in itinere la revisione del predetto strumento urbanistico generale, mediante approvazione dello Schema di Massima adottato con Deliberazione di CC. n° 22 del 15/04/1999.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA ANTONIO SEGNI N° 25

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito di ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Sommatino, lo scrivente ha potuto appurare che l'immobile fa parte di un complesso edificato dalla "**** Omissis ****" con sede in Sommatino (CL) in via Piave n° 28. La "**** Omissis ****" è stata ammessa, dall'Assessorato Regionale alla Cooperazione, con nota del 18/11/1994 prot. n. 7797 a godere dei benefici previsti dalla L. R. del 20/12/1975 n. 79, per la costruzione di n. 34 alloggi sociali del tipo unifamiliare.

Con deliberazione n. 39 del 09/05/1995 di Consiglio Comunale, il Comune di Sommatino ha assegnato alla Cooperativa l'area ai sensi dell'art. 51 della L. R. n.° 865 del 1971 per la realizzazione del programma 91, e precisamente una superficie complessiva di mq. 30.000,00, ricadente nella zona C2 del vigente P.R.G del Comune di Sommatino; i progetti di localizzazione art. 51 L. 865/71 sono da considerare anch'essi come strumenti urbanistici attuativi di competenza comunale. Gli atti rilasciati a suddetta Società sono:

1) Concessione Edilizia n. 8/98 (protocollo n.12032/95, Pratica n. 113/95) del 30 marzo 1998;
2) Concessione edilizia n. 33/2001, (prot. n. 6055/2001, Pratica 113/1995) del 16 agosto 2001;
3) Concessione edilizia in variante n° 43 (Prot. Gen. 0009971, Pratica 65/2006) del 27 ottobre 2006; tutte rilasciate dal Comune di Sommatino con cui la società ha costruito un complesso edilizio costituito da 34 alloggi unifamiliari con locali autorimesse.

Il lotto in questione viene identificato nelle planimetrie depositate al comune con il numero "5A".

Lo scrivente ha potuto appurare che il Legale Rappresentante della "**** Omissis ****" ha fatto richiesta di agibilità prot. n 2725 del 13 marzo 2007 e che l'Area Tecnica dal Comune di Sommatino ha fatto richiesta di integrazione prot. n 5313 del 14 marzo 2007. Nessuna evidenza si ha di successive integrazioni fatte dalla "**** Omissis ****". In data 23-02-2025 ed assunta con protocollo n° 2004 del 24-02-2025, lo scrivente ha fatto richiesta al Comune di Sommatino dei documenti di agibilità ed autorizzazione allo scarico per l'immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Sommatino al foglio 11 particella 3263 sub 1 e sub 2. Con nota del 06/03/2025 prot. n. 2505 il Comune di Sommatino evidenzia che:

- 1) in data 14/03/2007 con prot. gen. 5313 la **** Omissis **** richiedeva un certificato di abitabilità, alla richiesta veniva assegnata il numero di pratica 8/2007 e che tale certificazione non è stata mai rilasciata;
- 2) in data 26/09/2006 con prot. gen. 9365 veniva richiesto dalla stessa cooperativa, la richiesta di allaccio alla rete fognaria e che tale richiesta risulta inevasa.

Si desume pertanto, da quanto potuto riscontrare dalla nota del Comune di Sommatino, che l'immobile risulta sprovvisto di Certificato di Agibilità e di Autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Sommatino ed istanza presentata in data 24/02/2025 assunta al protocollo del Comune di Sommatino al n° 2004, lo scrivente ha potuto appurare che per l'immobile non risultano presenti Autorizzazioni o Agibilità come certificato dall'Ufficio Tecnico di Sommatino con nota del 06 Marzo 2025 prot. n° 2505 (vedi allegato 8). Si precisa che l'immobile ricade come particella per il 74% in zona "C2" "Edilizia Rada a ville" mentre per il 26% in zona "E" "Agricola". Le misure riscontrate in sede di sopralluogo non eccedono, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure progettuali. (Art 13 comma 5 legge Regionale 16/2016). Lo scrivente non ha potuto provvedere a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile e gli eventuali possibili interventi migliorativi dell'immobile, in quanto ai sensi dell'art. 6 comma 5 del D. Lgs 192/05, una copia del libretto d'impianto deve essere allegato al momento di trasmissione al sistema informatico APE- Sicilia (ENEA). In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato la planimetria catastale in atti e la planimetria di progetto depositata al comune, emergono le seguenti difformità al piano terra:

- 1) spostamento del muro divisorio tra la cucina e l'ingresso al piano terra;
- 2) diversa dislocazione della finestra della cucina posta sul prospetto ovest;
- 3) spostamento del muro divisorio tra il wc 2 e la camera da letto 1 con creazione di una nicchia;
- 4) spostamento del muro divisorio interno nella camera da letto 3 ed il salone;
- 5) diversa realizzazione del ripostiglio ricavato nel corridoio.

Mentre il piano sottotetto risulta essere un unico ambiente con alcuni tramezzi divisorii che dovranno essere abbattuti e per i quali si dovrà provvedere al ripristino delle superfici autorizzate dal Comune e come da planimetria catastale. Le variazioni ai prospetti e le piccole difformità interne sono soggette a regime comunicativo della Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art. 10 comma 1 della L.R. n° 16 del 10 agosto 2016 e successive modifiche ed integrazioni. Ai sensi dell'articolo 36-bis " Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali", introdotto dal D.L. 69/2024 convertito con modifica della L. 105/2024 e recepito dall'art.16 L.R. 27/2024, in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Così come previsto dall'art. 37 comma 2° e comma 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nell'ipotesi di intervento realizzato in assenza di SCIA, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso. Secondo quanto sopra esposto, lo scrivente ha effettuato le dovute ricerche presso il comune di Sommatino, accedendo alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico e reperendo notizie in merito al PRG vigente allo stato attuale e negli anni passati. Sulla scorta di quanto appurato si può affermare che le opere riscontrate sono sanabili e che la diversa distribuzione di opere intere così come la parziale modifica del prospetto, risultavano sanabili sia al momento di esecuzione dell'abuso, presumibilmente attorno all'epoca di realizzazione, in base alle tipologie edilizie con le quali sono state realizzate, sia al momento attuale in riferimento a quanto realizzabile. Per

quanto attiene all'irrogazione della sanzione amministrativa ai sensi dell'art 1 di cui all'art 37 del D.P.R. 380/01 recepito dinamicamente dall'art.1 L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. modificato dal d.L. 69/2024 conv. con mod. dalla L. 105/2024, le variazioni ai prospetti e le variazioni interne non determinano né un incremento del valore immobiliare né della rendita catastale attuale. Il totale della sanzione da corrispondere è pari a circa € 1.032,00. Le spese tecniche per la presentazione degli elaborati al Comune, della successiva variazione catastale all'Agenzia delle Entrate, e dalla successiva richiesta di agibilità dell'immobile è stimata in € 2.000,00, a questi si aggiungeranno i diritti fissi da pagare presso i vari enti stimabili in € 500. Il totale da corrispondere è quantificabile presumibilmente in € 2.500,00 a cui dovranno sommarsi i costi per l'irrogazione della sanzione pari presumibilmente a € 1.032,00. Per ciò detto, per il ripristino dello stato dei luoghi, lo scrivente ha redatto apposito computo metrico (Allegato 18) il cui costo complessivo per il ripristino dello stato di fatto è stimato in € 12.548,40. Lo scrivente allo stato attuale non ha ritenuto necessario effettuare la variazione catastale per dette difformità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA ANTONIO SEGNI N 25

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito di ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Sommatino, lo scrivente ha potuto appurare che l'immobile fa parte di un complesso edificato dalla "**** Omissis ****" con sede in Sommatino (CL) in via Piave n 28. La "**** Omissis ****" è stata ammessa, dall'Assessorato Regionale alla Cooperazione, con nota del 18/11/1994 prot. n. 7797 a godere dei benefici previsti dalla L. R. del 20/12/1975 n. 79, per la costruzione di n. 34 alloggi sociali del tipo unifamiliare.

Con deliberazione n. 39 del 09/05/1995 di Consiglio Comunale, il Comune di Sommatino ha assegnato alla Cooperativa l'area ai sensi dell'art. 51 della L. R. n.º 865 del 1971 per la realizzazione del programma 91, e precisamente una superficie complessiva di mq. 30.000,00, ricadente nella zona C2 del vigente P.R.G del Comune di Sommatino; i progetti di localizzazione art. 51 L. 865/71 sono da considerare anch'essi come strumenti urbanistici attuativi di competenza comunale. Gli atti rilasciati a suddetta Società sono:

- 1) Concessione Edilizia n. 8/98 (protocollo n.12032/95, Pratica n. 113/95) del 30 marzo 1998;
- 2) Concessione edilizia n. 33/2001, (prot. n. 6055/2001, Pratica 113/1995) del 16 agosto 2001;
- 3) Concessione edilizia in variante n 43 (Prot. Gen. 0009971, Pratica 65/2006) del 27 ottobre 2006; tutte rilasciate dal Comune di Sommatino con cui la società ha costruito un complesso edilizio costituito da 34 alloggi unifamiliari con locali autorimesse.

Il lotto in questione viene identificato nelle planimetrie depositate al comune con il numero "5A".

Lo scrivente ha potuto appurare che il Legale Rappresentante della "**** Omissis ****" ha fatto richiesta di agibilità prot. n 2725 del 13 marzo 2007 e che l'Area Tecnica dal Comune di Sommatino ha fatto richiesta di integrazione prot. n 5313 del 14 marzo 2007. Nessuna evidenza si ha di successive integrazioni fatte dalla "**** Omissis ****". In data 23-02-2025 ed assunta con protocollo n° 2004 del 24-02-2025, lo scrivente ha fatto richiesta al Comune di Sommatino dei documenti di agibilità ed autorizzazione allo scarico per l'immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Sommatino al foglio 11 particella 3263 sub 1 e sub 2. Con nota del 06/03/2025 prot. n. 2505 il Comune di Sommatino evidenzia che:

- 1) in data 14/03/2007 con prot. gen. 5313 la **** Omissis **** richiedeva un certificato di abitabilità, alla richiesta veniva assegnata il numero di pratica 8/2007 e che tale certificazione non è stata mai rilasciata;
- 2) in data 26/09/2006 con prot. gen. 9365 veniva richiesto dalla stessa cooperativa, la richiesta di allaccio alla rete fognaria e che tale richiesta risulta inevasa.

Si desume pertanto, da quanto potuto riscontrare dalla nota del Comune di Sommatino, che l'immobile risulta sprovvisto di Certificato di Agibilità e di Autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

A seguito di ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Sommatino ed istanza presentata in data 24/02/2025 assunta al protocollo del Comune di Sommatino al n° 2004, lo scrivente ha potuto appurare che per l'immobile non risultano presenti Autorizzazioni o Agibilità come certificato dall'Ufficio Tecnico di Sommatino con nota del 06 Marzo 2025 prot. n° 2505 (vedi allegato 8). Si precisa che l'immobile ricade come particella per il 74% in zona "C2" "Edilizia Rada a ville" mentre per il 26% in zona "E" "Agricola". Le misure riscontrate in sede di sopralluogo non eccedono, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure progettuali. (Art 13 comma 5 legge Regionale 16/2016). In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato la planimetria catastale in atti e la planimetria di progetto depositata al comune, emergono le seguenti difformità al piano seminterrato:

- 1) Realizzazione di alcuni tramezzi interni diversi rispetto a quanto autorizzato;
- 2) realizzazione di un salone cucina nell'area non utilizzabile;
- 3) realizzazione di un WC nell'area non utilizzabile;
- 4) realizzazione di alcune superfici finestrate che si affacciano in pozzi luce seminterrati.

Si dovrà procedere all'abbattimento di alcune pareti esistenti e si dovrà provvedere al ripristino delle superfici autorizzate dal Comune e come da planimetria catastale. Per l'intervento di ripristino interno si dovrà dare comunicazione assieme alle variazioni proposte per il sub 2: per tali interventi di ripristino non risulta necessario il pagamento di sanzioni. Per ciò detto, per il ripristino dello stato dei luoghi, lo scrivente ha redatto apposito computo metrico (Allegato 17) il cui costo complessivo per il ripristino dello stato di fatto è stimato in € 6.524,49. Lo scrivente allo stato attuale non ha ritenuto necessario effettuare la variazione catastale per dette difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA ANTONIO SEGNI N 25

Il fabbricato non presenta vincoli ed oneri condominiali. Si specifica da colloqui intercorsi in sede di sopralluogo con gli odierni esecutati, che si sono approntati interventi in merito alle infiltrazioni riscontrate sul tetto della scala interna e che si sono risolti intervenendo nella parte di tetto da dove avveniva l'infiltrazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA ANTONIO SEGNI N 25

Il box non presenta vincoli ed oneri condominiali.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25

Il bene immobile è sito nel comune di Sommatino (CL) con ingresso dal civico n° 25 di Via Antonio Segni. Si segnala che nelle visure catastali il bene pignorato risulta essere identificato come indirizzo Contrada Torre Chimera. Il bene risulta censito al N.C.E.U. di Sommatino (CL) al foglio 11 particella 3263 sub 2, classe 2, categoria A/2, consistenza 8 Vani, piano T-1, superficie catastale mq 188, Rendita euro 309,87. L'accesso al lotto è garantito da un cancello carrabile e da un cancelletto pedonale. Attraversata la corte esterna pertinenziale l'immobile, salendo gli scalini posti esternamente, si accede alla porta d'ingresso dell'appartamento posto al piano terra. La corte esterna è pertinenziale all'immobile censito al N.C.E.U. di Sommatino (CL) al foglio 11 particella 3263 sub 2 come Bene Comune Non Censibile la cui superficie catastale è di circa 976 mq. L'appartamento al piano terra è composto da una cucina di mq 21,05, un salone di mq 24,81, un ripostiglio di mq 1,83, un corridoio di mq 6,48, un disimpegno di mq 4,14, un wc 1 di mq 5,95, un wc 2 di mq 6,45, una camera da letto 1 di mq 10,43, una camera da letto 2 di mq 12,50, una camera da letto 3 di mq 15,93, una scala di accesso al piano sottotetto di 7,22 mq per una superficie totale lorda pari a mq 135,00, una superficie non residenziale dei tre balconi pari a mq 10,29 ed una superficie non residenziale del terrazzo di mq 10,61. Dalla scala interna si accedere al piano primo sottotetto, dove, attraversato un pianerottolo di mq 5,20 si accederà al locale lavanderia di mq 8,75 ed al locale cantina di mq 8,38. Il piano sottotetto non riporta alcuni tramezzi come da planimetria catastale e da progetto approvato dal comune, pertanto, si dovranno realizzare secondo il computo allegato alla presente relazione. La superficie lorda non residenziale del piano sottotetto è pari a mq 32,80. L'immobile presenta tre balconi al piano terra, il più grande si affaccia sul prospetto nord, il secondo si affaccia su prospetto nord-ovest ed il terzo sul prospetto sud del cortile interno, mentre il terrazzo si affaccia sul prospetto sud. L'immobile risulta in buono stato di conservazione e presenta prospetto in buono stato; risulta dotato di impianto idrico, di impianto elettrico, di impianto di scarico e di impianto di riscaldamento. Internamente l'immobile presenta alcune lesioni, tracce di umidità e di muffa nella camera da letto 3, presenza di muffa nella cucina e macchia per infiltrazioni nella scala di accesso al sottotetto. Si evidenzia che allo stato attuale l'alimentazione elettrica avviene da contatore elettrico posto esternamente e che alimenta anche il box del piano seminterrato censito al sub 1. L'attuale adduzione idrica avviene mediante autobotte privata. Il vano contatore acqua posto all'esterno della proprietà risulta con tubo ingresso predisposto e sigillato, pertanto si dovrà provvedere ad un nuovo allaccio. L'appartamento in oggetto trova ubicazione in un'immobile senza ascensore. Si precisa che nella corte di pertinenza è presente un box in alluminio che dovrà essere dismesso. La zona in oggetto, periferica al comune di Sommatino, è completamente urbanizzata e dotata di impianti di illuminazione gestiti dal Comune, oltre che di reti separate per l'approvvigionamento delle acque potabile e di scarico. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, ma non risultano essere presenti vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. Dalla lettura della Concessione Edilizia n. 8/98 (protocollo n.12032/95, Pratica n. 113/95) del 30 marzo 1998 essa risulta rilasciata ai sensi dell'art 51 della legge n. 865 del 22/10/1971 in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata edilizia agevolata. Dall'atto

di assegnazione di porzioni di immobile da parte della società Rep. n. 17.228 Racc. n. 6.279 (Vedi allegato 9) risulta che:" Art. 1) La società cooperativa edilizia "**** Omissis ****", con sede a Sommatino (CL) in via Piave n. 28, come sopra rappresentata, assegna in via definitiva e trasferisce al socio signor**** Omissis ****, che accetta e acquista, la piena proprietà del seguente bene immobile facente parte del complesso edilizio sito a Sommatino (CL) in via Antonio Segni.....".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3263, Sub. 2, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 78.000,00

VALUTAZIONE FABBRICATO

Scelta del criterio di stima

Per la determinazione del valore commerciale del bene, cioè del più probabile valore di vendita, lo scrivente, dato l'esiguo numero di transazioni che caratterizzano il mercato degli edifici nel comune in esame, ha ritenuto opportuno utilizzare le quotazioni riportate nella banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Per il calcolo della "superficie commerciale" si è tenuto in considerazione il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Si sono tenuti in considerazione due diversi metodi di stima di fabbricati, dalla media dei due valori, è scaturito il valore di vendita

Stima sintetica sulla base di valori commerciali unitari

È stata fatta una prima valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso. L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per Abitazione di tipo civile (Cat. Catastale A/2) siti nel comune di Sommatino in zona periferica di via Napoli, via Carlo Marx in stato conservativo normale, per il primo semestre 2024, prevede un range che va da un minimo di €. 400,00 a un massimo di €. 600,00 per superficie lorda, mentre per le Ville e Villini in stato conservativo normale, per il primo semestre 2024, prevede un range che va da un minimo di €. 550,00 a un massimo di €. 780,00 per superficie lorda

Valore di mercato immobile = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito totale

Si ritiene congruo applicare, viste le condizioni dell'immobile, un valore medio tra i due valori delle zone in esame per categoria catastale Civile Abitazione (A2) pari a

$V_m = € (400,00 + 600,00) / 2 = € 1.000,00 / 2 = € 500,00$

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 188,00.

Principali coefficienti di merito immobile

Piano	Note	Coefficiente di merito
Terra-Primo	Senza ascensore	-10%
Stato di conservazione	Note	Coefficiente di merito
Buono stato		0%
Luminosità	Note	Coefficiente di merito
luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%

Esposizione e vista	Note	Coefficiente di merito
esterna		+5%
Edificio	Note	Coefficiente di merito
1-20 anni	normale	0%
Riscaldamento	Note	Coefficiente di merito
Autonomo		+5%

Coefficiente di merito totale= $(-10\%+0\%+5\%+5\%+0+5\%)=+5\%$

Valore di mercato immobile: $500,00 \text{ €/mq} \times 188,00 \text{ mq} \times (+5\%) = \text{€ } 98.700,00$ (diconsi euro novantottomilasettecento/00).

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi

È stato applicato un secondo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Il valore si ottiene applicando la formula $V2 = Bf / r$

occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione (r).

Determinazione del beneficio fondiario

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato.

Si ottiene espletando la formula: $Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$.

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate. Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Attraverso un'indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione medio è dello 0,04, applicabile per immobili ubicati nella stessa zona in condizioni normali.

Determinazioni di Rlt

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per Abitazione di tipo di tipo civile (Cat. Catastale A/2) siti nel comune di Sommatino in zona periferica di via Napoli, via Carlo Marx in stato conservativo normale, per il primo semestre 2024, prevede un range di affitto per quanto concerne le unità immobiliari destinate ad abitazione va da un minimo di 1,60 €/mq x mese a un massimo di 2,40 €/mq x mese per superficie lorda, mentre per le Ville e Villini in stato conservativo normale, per il primo semestre 2024, prevede un range di affitto per quanto concerne le unità immobiliari destinate ad abitazione va da un minimo di 1,70 €/mq x mese a un massimo di 2,50 €/mq x mese per superficie lorda

Si ritiene congruo applicare, viste le condizioni dell'immobile, un valore medio tra i due valori delle zone in esame per categoria catastale Civile Abitazione (A2).

Si ha quindi: Valore medio canone di locazione dei due valori= 2,00 €/mq x mese

Superficie totale da considerare mq 188,00

Canone annuo totale per locazione = $\text{mq } 188,00 \times 2,00 \text{ €/mq mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 4.512,00$ (Rtl)

Calcolo Bf = $Rlt - \text{spese} = \text{€ } 4.512,00 - 20\% = \text{€ } 3.609,60$ (Beneficiario fondiario)

Valore di mercato $V2 = Bf / r = \text{€ } 3.609,60 / 0,04 = \text{€ } 90.240,00$ (diconsi euro novantamiladuecentoquaranta/00).

Mediando le stime ottenute dai due differenti criteri avremo: € (98.700,00 + 90.240,00)/2=€ 94.470,00 (diconsi euro novantaquattromilaquattrocentosettanta/00).

Secondo quanto espresso nei paragrafi precedenti, vanno sottratte le spese per la regolarizzazione delle irregolarità riscontrate e per l'ottenimento dei titoli abilitativi al mantenimento delle situazioni di abuso sopra che si ritengono congrue nel complesso in € 3.532,00 a cui vanno sommate le spese per il ripristino dello stato di fatto il cui valore è stimato in € 12.548,40.

Pertanto il valore del bene oggetto di stima sarà pari a:

Valore edificio= € (94.470,00 -3.532,00 -12.548,40)= € 78.389,60 che arrotondato vale € 78.000,00 (Diconsi euro settantottomila/00)

Bene N° 2 - Garage ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25

Il bene immobile è sito nel comune di Sommatino (CL) con ingresso dal civico n° 25 di Via Antonio Segni. Si segnala che nelle visure catastali il bene pignorato risulta essere identificato come indirizzo Contrada Torre Chimera. Esso risulta censito al N.C.E.U. di Sommatino (CL) al foglio 11 particella 3263 sub 1, classe 2, categoria C/6, consistenza 25 mq, piano S1, superficie catastale mq 32, Rendita euro 45,19. L'accesso al box seminterrato avviene da saracinesca che si affaccia su corte esterna. La corte esterna è pertinenziale all'immobile censito al N.C.E.U. di Sommatino (CL) al foglio 11 particella 3263 sub 2 come Bene Comune Non Censibile. Il Box al piano seminterrato è composto al momento attuale da vari ambienti, per i quali è previsto il ripristinato dello stato autorizzativo da parte dal Comune di Sommatino e secondo planimetria catastale al fine di rendere fruibile l'immobile per una superficie totale lorda pari a mq 32,00, una superficie utile non residenziale pari a mq 24,97. Dalla scala interna del piano seminterrato censito al sub 1 si può accedere al piano terra e primo censito al sub 2 L'immobile al piano seminterrato risulta avere tre pareti contro terra poste ai prospetti, nord, est ed ovest. L'accesso, mediante la saracinesca d'ingresso, avviene dal prospetto sud che si affaccia su via Antonio Segni. L'area non utilizzabile secondo le planimetrie catastali è pari a 104 mq. Al momento attuale il piano seminterrato viene utilizzato per l'intera superficie della sagoma dell'immobile. Sono stati realizzati alcuni spazi utilizzati con destinazione d'uso di cucina-salotto con annesso un wc collegati all'impianto idrico e di scarico dell'immobile posto al piano terra. L'areazione è realizzata attraverso finestre che si affacciano su pozzi luce interrati e per il quali è stato previsto la loro chiusura. Le pareti divisorie interne, realizzate in maniera abusiva, l'impianto idrico e di scarico, dovranno essere smantellati per ripristinare lo stato dei luoghi. Si evidenzia che allo stato attuale l'alimentazione elettrica avviene da contatore elettrico posto esternamente. Il quadro elettrico generale è posto al piano terra del sub 2 e, attraverso linea condivisa, alimenta anche il box del piano seminterrato censito al sub 1. La zona in oggetto, periferica al comune di Sommatino, è completamente urbanizzata e dotata di impianti di illuminazione gestiti dal Comune, oltre che di reti separate per l'approvvigionamento delle acque potabile e di scarico. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, ma non risultano essere presenti vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. Dalla lettura della Concessione Edilizia n. 8/98 (protocollo n.12032/95, Pratica n. 113/95) del 30 marzo 1998 essa risulta rilasciata ai sensi dell'art 51 della legge n. 865 del 22/10/1971 in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata edilizia agevolata. Dall'atto di assegnazione di porzioni di immobile da parte della società Rep. n. 17.228 Racc. n. 6.279 (Vedi allegato 9) risulta che:" Art. 1) La società cooperativa edilizia "**** Omissis ****", con sede a Sommatino (CL) in via Piave n. 28, come sopra rappresentata, assegna in via definitiva e trasferisce al socio signor **** Omissis ****, che accetta e acquista, la piena proprietà del seguente bene immobile facente parte del complesso edilizio sito a Sommatino (CL) in via Antonio Segni.....".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3263, Sub. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 2.900,00

VALUTAZIONE FABBRICATO

Scelta del criterio di stima

Per la determinazione del valore commerciale del bene, cioè del più probabile valore di vendita, lo scrivente, dato l'esiguo numero di transazioni che caratterizzano il mercato degli edifici nel comune in esame, ha ritenuto opportuno utilizzare le quotazioni riportate nella banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Per il calcolo della "superficie commerciale" si è tenuto in considerazione il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate)

Si sono tenuti in considerazione due diversi metodi di stima di fabbricati, dalla media dei due valori, è scaturito il valore di vendita

Stima sintetica sulla base di valori commerciali unitari

È stata fatta una prima valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso. L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per Box (Cat. Catastale C/6) siti nel comune di Sommatino in zona periferica di via Napoli, via Carlo Marx in stato conservativo normale, per il primo semestre 2024, prevede un range che va da un minimo di €. 310,00 a un massimo di €. 390,00 per superficie lorda.

Valore di mercato immobile = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito totale

Si ritiene congruo applicare, viste le condizioni dell'immobile, un valore medio pari a

$$Vm = (\text{€ } 310,00 + \text{€ } 390,00) / 2 = \text{€ } 700,00 / 2 = \text{€ } 350,00$$

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 32,00.

Principali coefficienti di merito immobile

Stato locativo di tutte le tipologie	Note	Coefficiente di merito
libero		0%
Piano	Note	Coefficiente di merito
A piano seminterrato con accesso carraio		-15%

Coefficiente di merito totale = -15%

Valore di mercato immobile: $350,00 \text{ €/mq} \times 32,00 \text{ mq} \times (-15\%) = \text{€ } 9.520,00$ (diconsi euro novemilacinquecentoventi/00).

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi

È stato applicato un secondo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Il valore si ottiene applicando la formula $V2 = Bf / r$

occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione (r).

Determinazione del beneficio fondiario

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato.

Si ottiene espletando la formula: $Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$.

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate. Le spese di parte padronale comprendenti,

quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, affitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

- **Determinazione del saggio di capitalizzazione**

Attraverso un'indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione medio è dello 0,04, applicabile per immobili ubicati nella stessa zona in condizioni normali.

- **Determinazioni di Rlt**

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per Box (Cat. Catastale C/6) siti nel comune di Sommatino in zona periferica di via Napoli, via Carlo Marx in stato conservativo normale, per il primo semestre 2024, prevede un range di affitto per quanto concerne le unità immobiliari destinate ad abitazione va da un minimo di 1 €/mq x mese a un massimo di 1,40 €/mq x mese per superficie lorda. Si ha quindi: Valore medio canone di locazione = 1,20 €/mq x mese

Superficie totale da considerare mq 32,00

Canone annuo totale per locazione = mq 32,00 x 1,20 €/mq mese x 12 mesi = € 460,80 (Rtl)

Calcolo Bf = Rtl - spese = € 460,80 - 20% = € 368,64 (Beneficiario fondiario)

Valore di mercato $V2 = Bf / r = € 368,64 / 0,04 = € 9.216,00$ (diconsi euro novemiladuecentosedici/00).

Mediando le stime ottenute dai due differenti criteri avremo: € $(9.520,00 + 9.216,00) / 2 = € 9.368,00$ (diconsi euro novemilatrecentosessantotto/00).

Secondo quanto espresso nei paragrafi precedenti, vanno sottratte le spese per il ripristino dello stato di fatto le cui spese sono state quantificate nel complesso in € 6.524,49.

Pertanto il valore del bene oggetto di stima sarà pari a:

Valore edificio = € $(9.368,00 - 6.524,49) = € 2.843,51$ che arrotondato vale € 2.900,00 (Diconsi euro duemilanovecento/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25	188,00 mq	414,90 €/mq	€ 78.000,00	100,00%	€ 78.000,00
Bene N° 2 - Garage Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25	32,00 mq	90,63 €/mq	€ 2.900,00	100,00%	€ 2.900,00
Valore di stima:					€ 80.900,00

Nel ringraziare per la fiducia accordatami, riassumo sinteticamente quanto riferito nella relazione che precede e alle conclusioni alle quali sono giunto.

Il bene n° 1 è sito nel comune di Sommatino (CL) con ingresso dal civico n° 25 di Via Antonio Segni. Esso risulta censito al N.C.E.U. di Sommatino (CL) al foglio 11 particella 3263 sub 2, classe 2, categoria A/2, consistenza 8 Vani, piano T-1, superficie catastale mq 188, Rendita euro 309,87. L'abitazione risulta per intero intestato agli odierni esecutari, per cui non vi sono quote da separare in favore della procedura e si ritiene utile predisporre un piano per la vendita individuato in un unico lotto il cui valore del bene 1 risulta ammontante ad € € 78.000,00. È stato possibile procedere ad un completo accertamento del bene oggetto di pignoramento. La documentazione depositata dal creditore procedente risulta completa ed il pignoramento ha colpito effettivamente le quote di pertinenza dei debitori. L'immobile non ha le caratteristiche di abitazione di lusso e le imposte da pagare sono proporzionate al valore di aggiudicazione. Risulta conforme agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca di realizzazione e per lo stesso si è ritrovata documentazione relativa ai permessi di costruire, ma risultano privi di Certificato di abitabilità ed autorizzazione allo scarico per come attestato dall' Ufficio Tecnico del Comune di Sommatino. Per le variazioni ai prospetti e le variazioni interne potrà essere presentata SCIA in sanatoria. Per le difformità interne e dei prospetti riscontrate in sede di sopralluogo, ritenute sanabili per quanto già esposto, si è quantificato presumibilmente una spesa tecnica di € 2.500,00 oltre il pagamento di una sanzione amministrativa di € 1.032,00. L'immobile risulta dotato di Permessi di costruire, di planimetria catastale e di Certificato di Destinazione urbanistica, tutti allegati alla presente. L'immobile risulta non completo e difforme al piano sottotetto secondo i Permessi di Costruire autorizzati dal comune di Sommatino, per questo le spese di ripristino dello stato di fatto sono state quantificate in € 12.548,40. L'immobile risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, ma non risultano essere presenti vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. Dalla lettura della Concessione Edilizia n. 8/98 (protocollo n.12032/95, Pratica n. 113/95) del 30 marzo 1998 essa risulta rilasciata ai sensi dell'art 51 della legge n. 865 del 22/10/1971 in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata edilizia agevolata. Dall'atto di assegnazione di porzioni di immobile da parte della società Rep. n. 17.228 Racc. n. 6.279 (Vedi allegato 9) risulta che: " Art. 1) La società cooperativa edilizia "**** Omissis ****", con sede a Sommatino (CL) in via Piave n. 28, come sopra rappresentata, assegna in via definitiva e trasferisce al socio signor **** Omissis ****, che accetta e acquista, la piena proprietà del seguente bene immobile facente parte del complesso edilizio sito a Sommatino (CL) in via Antonio Segni.....".

Il bene n° 2 è sito nel comune di Sommatino (CL) con ingresso dal civico n° 25 di Via Antonio Segni. Esso risulta censito al N.C.E.U. di Sommatino (CL) al foglio 11 particella 3263 sub 1, classe 2, categoria C/6, consistenza 25 mq, piano S1, superficie catastale mq 32, Rendita euro 45,19. Il box risulta per intero intestato agli odierni esecutari, per cui non vi sono quote da separare in favore della procedura e si ritiene utile predisporre un piano per la vendita individuato in un unico lotto il cui valore del bene 2 risulta ammontante ad € € 2.900,00. È stato possibile procedere ad un completo accertamento del bene oggetto di pignoramento. La documentazione depositata dal creditore procedente risulta completa ed il pignoramento ha colpito effettivamente le quote di pertinenza dei debitori. L'immobile non ha le caratteristiche di abitazione di lusso e le imposte da pagare sono proporzionate al valore di aggiudicazione. Risulta conforme agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca di realizzazione e per lo stesso si è ritrovata documentazione relativa ai permessi di costruire, ma risultano privi di Certificato di abitabilità ed autorizzazione allo scarico per come attestato dall' Ufficio Tecnico del Comune di Sommatino. Per le difformità interne riscontrate in sede di sopralluogo, ritenute sanabili per quanto già esposto, si ritiene necessario procedere ad una unica scia in sanatoria per quanto esposto per il bene n° 1, le cui spese sono già state calcolate nel paragrafo precedente. L'immobile risulta dotato di Permessi di costruire, di planimetria catastale e di Certificato di Destinazione urbanistica, tutti allegati alla presente. L'immobile risulta non conforme ai Permessi di Costruire autorizzati dal comune di Sommatino, per questo le spese di ripristino dello stato di fatto sono state quantificate in € 6.524,49. L'immobile risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, ma non risultano essere presenti vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. Dalla lettura della Concessione Edilizia n. 8/98 (protocollo

n.12032/95, Pratica n. 113/95) del 30 marzo 1998 essa risulta rilasciata ai sensi dell'art 51 della legge n. 865 del 22/10/1971 in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata edilizia agevolata. Dall'atto di assegnazione di porzioni di immobile da parte della società Rep. n. 17.228 Racc. n. 6.279 (Vedi allegato 9) risulta che:" Art. 1) La società cooperativa edilizia "**** Omissis ****", con sede a Sommatino (CL) in via Piave n. 28, come sopra rappresentata, assegna in via definitiva e trasferisce al socio signor **** Omissis ****, che accetta e acquista, la piena proprietà del seguente bene immobile facente parte del complesso edilizio sito a Sommatino (CL) in via Antonio Segni.....".

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Caltanissetta, li 05/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Nicoletti Giuseppe



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura catastale attuale e storica foglio 11 part 3263 sub 1 (Allegato 1)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura catastale attuale e storica foglio 11 part 3263 sub 2 (Allegato 2)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Foglio di mappa (Allegato 3)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elaborato Planimetrico (Allegato 4)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione ipotecaria foglio 11 part 3263 sub 1 e sub 2 (Allegato 5)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato destinazione urbanistica (Allegato 6)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota del Comune di Sommatino assenza Agibilità ed Autorizzazione allo Scarico (Allegato 7)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Nota Caltaqua per debito acqua (Allegato 8)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di assegnazione ai soci porzione immobile rep. 17228 racc. 6279 (Allegato 9)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale foglio 11 part 3263 sub 1 (Allegato 10)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale foglio 11 part 3263 sub 2 (Allegato 11)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di residenza e di stato civile (Allegato 12)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale operazioni peritali (Allegato 13)
- ✓ N° 1 Foto - Foto immobile foglio 11 part 3263 sub 1 e sub 2 (Allegato 14)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria stato autorizzativo e stato di fatto con abusi foglio 11 part 3263 sub 1 (Allegato 15)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria stato autorizzativo e stato di fatto con abusi foglio 11 part 3263 sub 2 (Allegato 16)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Computo edile foglio 11 part 3263 sub 1 (Allegato 17)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Computo edile foglio 11 part 3263 sub 2 (Allegato 18)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizie ed allegati grafici (Allegato 19)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Spese sostenute (Allegato 20)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Trasmissione perizia alle parti (Allegato 21)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Istanza di liquidazione CTU (Allegato 22)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25

Il bene immobile è sito nel comune di Sommatino (CL) con ingresso dal civico n° 25 di Via Antonio Segni. Si segnala che nelle visure catastali il bene pignorato risulta essere identificato come indirizzo Contrada Torre Chimera. Il bene risulta censito al N.C.E.U. di Sommatino (CL) al foglio 11 particella 3263 sub 2, classe 2, categoria A/2, consistenza 8 Vani, piano T-1, superficie catastale mq 188, Rendita euro 309,87. L'accesso al lotto è garantito da un cancello carrabile e da un cancelletto pedonale. Attraversata la corte esterna pertinenziale l'immobile, salendo gli scalini posti esternamente, si accede alla porta d'ingresso dell'appartamento posto al piano terra. La corte esterna è pertinenziale all'immobile censito al N.C.E.U. di Sommatino (CL) al foglio 11 particella 3263 sub 2 come Bene Comune Non Censibile la cui superficie catastale è di circa 976 mq. L'appartamento al piano terra è composto da una cucina di mq 21,05, un salone di mq 24,81, un ripostiglio di mq 1,83, un corridoio di mq 6,48, un disimpegno di mq 4,14, un wc 1 di mq 5,95, un wc 2 di mq 6,45, una camera da letto 1 di mq 10,43, una camera da letto 2 di mq 12,50, una camera da letto 3 di mq 15,93, una scala di accesso al piano sottotetto di 7,22 mq per una superficie totale lorda pari a mq 135,00, una superficie non residenziale dei tre balconi pari a mq 10,29 ed una superficie non residenziale del terrazzo di mq 10,61. Dalla scala interna si accede al piano primo sottotetto, dove, attraversato un pianerottolo di mq 5,20 si accederà al locale lavanderia di mq 8,75 ed al locale cantina di mq 8,38. Il piano sottotetto non riporta alcuni tramezzi come da planimetria catastale e da progetto approvato dal comune, pertanto, si dovranno realizzare secondo il computo allegato alla presente relazione. La superficie lorda non residenziale del piano sottotetto è pari a mq 32,80. L'immobile presenta tre balconi al piano terra, il più grande si affaccia sul prospetto nord, il secondo si affaccia su prospetto nord-ovest ed il terzo sul prospetto sud del cortile interno, mentre il terrazzo si affaccia sul prospetto sud. L'immobile risulta in buono stato di conservazione e presenta prospetto in buono stato; risulta dotato di impianto idrico, di impianto elettrico, di impianto di scarico e di impianto di riscaldamento. Internamente l'immobile presenta alcune lesioni, tracce di umidità e di muffa nella camera da letto 3, presenza di muffa nella cucina e macchia per infiltrazioni nella scala di accesso al sottotetto. Si evidenzia che allo stato attuale l'alimentazione elettrica avviene da contatore elettrico posto esternamente e che alimenta anche il box del piano seminterrato censito al sub 1. L'attuale adduzione idrica avviene mediante autobotte privata. Il vano contatore acqua posto all'esterno della proprietà risulta con tubo ingresso predisposto e sigillato, pertanto si dovrà provvedere ad un nuovo allaccio. L'appartamento in oggetto trova ubicazione in un immobile senza ascensore. Si precisa che nella corte di pertinenza è presente un box in alluminio che dovrà essere smesso. La zona in oggetto, periferica al comune di Sommatino, è completamente urbanizzata e dotata di impianti di illuminazione gestiti dal Comune, oltre che di reti separate per l'approvvigionamento delle acque potabile e di scarico. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, ma non risultano essere presenti vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. Dalla lettura della Concessione Edilizia

n. 8/98 (protocollo n.12032/95, Pratica n. 113/95) del 30 marzo 1998 essa risulta rilasciata ai sensi dell'art 51 della legge n. 865 del 22/10/1971 in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziaria edilizia agevolata. Dall'atto di assegnazione di porzioni di immobile da parte della società Rep. n. 17.228 Racc. n. 6.279 (Vedi allegato 9) risulta che: " Art. 1) La società cooperativa edilizia "**** Omissis ****", con sede a Sommatino (CL) in via Piave n. 28, come sopra rappresentata, assegna in via definitiva e trasferisce al socio signor **** Omissis ****, che accetta e acquista, la piena proprietà del seguente bene immobile facente parte del complesso edilizio sito a Sommatino (CL) in via Antonio Segni.....".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3263, Sub. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: A seguito di istanza presentata in data 14/02/2025 ed assunta al protocollo

del Comune di Sommatino al n° 0001760 Pratica n 20, si è ottenuto in data 25/02/2025 prot. n. 0002065 il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui si estrapola quanto certificato dal Comune di Sommatino: che visti la tavola del PRG vigenti in scala 1:10000 e del foglio di mappa 1:2000 e controllata l'ubicazione della predetta particella nei suddetti elaborati grafici, il PRG vigente in questo Comune e le relative norme di Attuazione; Certifica che la destinazione urbanistica della particella 3263 (74%) di cui al foglio 11 ricade in zona "C2" EDILIZIA RADA A VILLE ARTICOLO 9 (prescrizioni di zona) E' costituita da aree destinate alla edilizia rada a ville. Vanno rispettate i seguenti indici: Densità fondiaria 0.75 mc/mq; Altezza massima 8 mt (non più di due piani fuori terra); Distanza minima tra i fabbricati ml 16.00; Distanza minima dai confini mt 8.00; Distanza minima dalle strade vicinali o di bonifica mt 10.00, per le strade valgono le norme del D.M. 02-04-1968; Lotto minimo mq 10000; Rapporto di copertura max 15%; Costruzioni accessorie ammesse per una superficie occupata non superiore al 3% di quella del lotto; Piani fuori terra max n° 2. La particella 3263 (26%) di cui al foglio di mappa 11 ricade in zona "E" AGRICOLA. ARTICOLO 9 (prescrizioni di zona) Destinazioni specifiche: L'uso agricolo del suolo. Destinazioni consentite: Case per abitazione per i bisogni dell'azienda, costruzioni destinate ad attività zootecniche, a depositi, fienili magazzini, rimesse, piccole industrie per la lavorazione di prodotti dl suolo e zootecnici, complessi di interesse turistico. ARTICOLO 11 (tipi di interventi) Il P.R.G. si attua attraverso intervento diretto oppure piano urbanistico preventivo, quando si tratti di complessi. ARTICOLO 12 (prescrizioni di zona) 1. Per gli edifici a servizio dell'agricoltura sono fissate le seguenti limitazioni: Rapporto di copertura max 3%; Altezza massima mt 8.00; Lotto minimo non fissato; Distacchi dal ciglio stradale: valgono i limiti previsti dal D.M. 02-04-1968. Per le strade interpoderali il distacco minimo dal ciglio stradale è di mt 10.00; Distanza dal confine minimo mt

5.00 Sono consentite altezze superiori a mt 8.00 per gli edifici a carattere speciale (silos, serbatoi e simili); 2. Per gli edifici a carattere residenziale sono fissate le seguenti limitazioni: Densità fondiaria 0.03 mc/mq; Distanza minima tra i fabbricati mt 15.00; Distanza minima dal confine mt 7.50; Altezza massima mt 8.00; Piani fuori terra max n°2; Lotto minimo mq 10000; Distacchi da ciglio stradale come al comma 1; Rapporto di copertura max 1%; Lunghezza dei prospetti max mt 30.00; Ai fini del rispetto dei limiti di densità fondiaria e del rapporto di copertura non vanno computati i volumi degli edifici a servizio della agricoltura. che il vigente P.R.G. è stato approvato con DD.AA. n° 163/1975, n° 329/1982 e n° 369/1985 ed è in itinere la revisione del predetto strumento urbanistico generale, mediante approvazione dello Schema di Massima adottato con Deliberazione di CC. n° 22 del 15/04/1999.

• **Bene N° 2 - Garage ubicato a Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25**

Il bene immobile è sito nel comune di Sommatino (CL) con ingresso dal civico n° 25 di Via Antonio Segni. Si segnala che nelle visure catastali il bene pignorato risulta essere identificato come indirizzo Contrada Torre Chimera. Esso risulta censito al N.C.E.U. di Sommatino (CL) al foglio 11 particella 3263 sub 1, classe 2, categoria C/6, consistenza 25 mq, piano S1, superficie catastale mq 32, Rendita euro 45,19. L'accesso al box seminterrato avviene da saracinesca che si affaccia su corte esterna. La corte esterna è pertinenziale all'immobile censito al N.C.E.U. di Sommatino (CL) al foglio 11 particella 3263 sub 2 come Bene Comune Non Censibile. Il Box al piano seminterrato è composto al momento attuale da vari ambienti, per i quali è previsto il ripristinato dello stato autorizzativo da parte dal Comune di Sommatino e secondo planimetria catastale al fine di rendere fruibile l'immobile per una superficie totale lorda pari a mq 32,00, una superficie utile non residenziale pari a mq 24,97. Dalla scala interna del piano seminterrato censito al sub 1 si può accedere al piano terra e primo censito al sub 2 L'immobile al piano seminterrato risulta avere tre pareti contro terra poste ai prospetti, nord, est ed ovest. L'accesso, mediante la saracinesca d'ingresso, avviene dal prospetto sud che si affaccia su via Antonio Segni. L'area non utilizzabile secondo le planimetrie catastali è pari a 104 mq. Al momento attuale il piano seminterrato viene utilizzato per l'intera superficie della sagoma dell'immobile. Sono stati realizzati alcuni spazi utilizzati con destinazione d'uso di cucina-salotto con annesso un wc collegati all'impianto idrico e di scarico dell'immobile posto al piano terra. L'areazione è realizzata attraverso finestre che si affacciano su pozzi luce interrati e per il quali è stato previsto la loro chiusura. Le pareti divisorie interne, realizzate in maniera abusiva, l'impianto idrico e di scarico, dovranno essere smantellati per ripristinare lo stato dei luoghi. Si evidenzia che allo stato attuale l'alimentazione elettrica avviene da contatore elettrico posto esternamente. Il quadro elettrico generale è posto al piano terra del sub 2 e, attraverso linea condivisa, alimenta anche il box del piano seminterrato censito al sub

1. La zona in oggetto, periferica al comune di Sommatino, è completamente urbanizzata e dotata di impianti di illuminazione gestiti dal Comune, oltre che di reti separate per l'approvvigionamento delle acque potabile e di scarico. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, ma non risultano essere presenti vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. Dalla lettura della Concessione Edilizia n. 8/98 (protocollo n.12032/95, Pratica n. 113/95) del 30 marzo 1998 essa risulta rilasciata ai sensi dell'art 51 della legge

n. 865 del 22/10/1971 in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata edilizia agevolata. Dall'atto di assegnazione di porzioni di immobile da parte della società Rep. n. 17.228 Racc. n. 6.279 (Vedi allegato 9) risulta che: " Art. 1) La società cooperativa edilizia "**** Omissis ****", con sede a Sommatino (CL) in via Piave n. 28, come sopra rappresentata, assegna in via definitiva e trasferisce al socio signor **** Omissis ****, che accetta e acquista, la piena proprietà del seguente bene immobile facente parte del complesso edilizio sito a Sommatino (CL) in via Antonio Segni.....".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3263, Sub. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: A seguito di istanza presentata in data 14/02/2025 ed assunta al protocollo del Comune di Sommatino al n° 0001760 Pratica n 20, si è ottenuto in data 25/02/2025 prot. n. 0002065 il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui si estrapola quanto certificato dal Comune di Sommatino: che visti la tavola del PRG vigenti in scala 1:10000 e del foglio di mappa 1:2000 e controllata l'ubicazione della predetta particella nei suddetti elaborati grafici, il PRG vigente in questo Comune e le relative norme di Attuazione; Certifica che la destinazione urbanistica della particella 3263 (74%) di cui al foglio 11 ricade in zona "C2" EDILIZIA RADA A VILLE ARTICOLO 9 (prescrizioni di zona) È costituita da aree destinate alla edilizia rada a ville. Vanno rispettate i seguenti indici: Densità fondiaria 0.75 mc/mq; Altezza massima 8 mt (non più di due piani fuori terra); Distanza minima tra i fabbricati ml 16.00; Distanza minima dai confini mt 8.00; Distanza minima dalle strade vicinali o di bonifica mt 10.00, per le strade valgono le norme del D.M. 02-04-1968; Lotto minimo mq 10000; Rapporto di copertura max 15%; Costruzioni accessorie ammesse per una superficie occupata non superiore al 3% di quella del lotto; Piani fuori terra max n° 2. La particella 3263 (26%) di cui al foglio di mappa 11 ricade in zona "E" AGRICOLA. ARTICOLO 9 (prescrizioni di zona) Destinazioni specifiche: L'uso agricolo del suolo. Destinazioni consentite: Case per abitazione per i bisogni dell'azienda, costruzioni destinate ad attività zootecniche, a depositi, fienili magazzini, rimesse, piccole industrie per la lavorazione di prodotti del suolo e zootecnici, complessi di interesse turistico. ARTICOLO 11 (tipi di interventi) Il P.R.G. si attua attraverso intervento diretto oppure piano urbanistico preventivo, quando si tratti di complessi. ARTICOLO 12 (prescrizioni di zona) 1. Per gli edifici a servizio dell'agricoltura sono fissate le seguenti limitazioni: Rapporto di copertura max 3%; Altezza massima mt 8.00; Lotto minimo non fissato; Distacchi dal ciglio stradale: valgono i limiti previsti dal D.M. 02-04-1968. Per le strade interpoderali il distacco minimo dal ciglio stradale è di mt 10.00; Distanza dal confine minimo mt

5.00 Sono consentite altezze superiori a mt 8.00 per gli edifici a carattere speciale (silos, serbatoi e simili); 2. Per gli edifici a carattere residenziale sono fissate le seguenti limitazioni: Densità fondiaria 0.03 mc/mq; Distanza minima tra i fabbricati mt 15.00; Distanza minima dal confine mt 7.50; Altezza massima mt 8.00; Piani fuori terra max n°2; Lotto minimo mq 10000; Distacchi da ciglio stradale come al comma 1; Rapporto di copertura max 1%; Lunghezza dei prospetti max mt 30.00; Ai fini del rispetto dei limiti di densità fondiaria e del rapporto di copertura non vanno computati i volumi degli edifici a servizio della agricoltura. che il vigente P.R.G. è stato approvato con DD.AA. n° 163/1975, n° 329/1982 e n° 369/1985 ed è in itinere la revisione del predetto strumento urbanistico generale, mediante approvazione dello Schema di Massima adottato con Deliberazione di CC. n° 22 del 15/04/1999.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 117/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3263, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	188,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato detentivo e non risultano contratti di locazione in essere. Lo stesso risulta abitato dagli odierni esecutati. Si precisa che sono presenti infiltrazioni provenienti dal tetto piano sovrastante il solaio del piano sottotetto (Vedasi allegato fotografico n 15) che risultano ad oggi risolti. Si evidenzia la presenza di alcune crepe alla camera da letto 3 e la presenza di muffa in alcune pareti delle stanze (Vedasi allegato fotografico n 15).		
Descrizione:	Il bene immobile è sito nel comune di Sommatino (CL) con ingresso dal civico n° 25 di Via Antonio Segni. Si segnala che nelle visure catastali il bene pignorato risulta essere identificato come indirizzo Contrada Torre Chimera. Il bene risulta censito al N.C.E.U. di Sommatino (CL) al foglio 11 particella 3263 sub 2, classe 2, categoria A/2, consistenza 8 Vani, piano T-1, superficie catastale mq 188, Rendita euro 309,87. L'accesso al lotto è garantito da un cancello carrabile e da un cancelletto pedonale. Attraversata la corte esterna pertinenziale, salendo gli scalini posti esternamente, si accede alla porta d'ingresso dell'appartamento posto al piano terra. La corte esterna è pertinenziale all'immobile censito al N.C.E.U. di Sommatino (CL) al foglio 11 particella 3263 sub 2 come Bene Comune Non Censibile la cui superficie catastale è di circa 976 mq. L'appartamento al piano terra è composto da una cucina di mq 21,05, un salone di mq 24,81, un ripostiglio di mq 1,83, un corridoio di mq 6,48, un disimpegno di mq 4,14, un wc 1 di mq 5,95, un wc 2 di mq 6,45, una camera da letto 1 di mq 10,43, una camera da letto 2 di mq 12,50, una camera da letto 3 di mq 15,93, una scala di accesso al piano sottotetto di 7,22 mq per una superficie totale lorda pari a mq 135,00, una superficie non residenziale dei tre balconi pari a mq 10,29 ed una superficie non residenziale del terrazzo di mq 10,61. Dalla scala interna si accede al piano primo sottotetto, dove, attraversato un pianerottolo di mq 5,20 si accederà al locale lavanderia di mq 8,75 ed al locale cantina di mq 8,38. Il piano sottotetto non riporta alcuni tramezzi come da planimetria catastale e da progetto approvato dal comune, pertanto, si dovranno realizzare secondo il computo allegato alla presente relazione. La superficie lorda non residenziale del piano sottotetto è pari a mq 32,80. L'immobile presenta tre balconi al piano terra, il più grande si affaccia sul prospetto nord, il secondo si affaccia su prospetto nord-ovest ed il terzo sul prospetto sud del cortile interno, mentre il terrazzo si affaccia sul prospetto sud. L'immobile risulta in buono stato di conservazione e presenta prospetto in buono stato; risulta dotato di impianto idrico, di impianto elettrico, di impianto di scarico e di impianto di riscaldamento. Internamente l'immobile presenta alcune lesioni, tracce di umidità e di muffa nella camera da letto 3, presenza di muffa nella cucina e macchia per infiltrazioni nella scala di accesso al sottotetto. Si evidenzia che allo stato attuale l'alimentazione elettrica avviene da contatore elettrico posto esternamente e che alimenta anche il box del piano seminterrato censito al sub 1. L'attuale adduzione idrica avviene mediante autobotte privata. Il vano contatore acqua posto all'esterno della proprietà risulta con tubo ingresso predisposto e sigillato, pertanto si dovrà provvedere ad un nuovo allaccio. L'appartamento in oggetto trova ubicazione in un'immobile senza ascensore. Si precisa che nella corte di pertinenza è presente un box in alluminio che dovrà essere dismesso. La zona in oggetto, periferica al comune di Sommatino, è completamente urbanizzata e dotata di impianti di illuminazione gestiti dal Comune, oltre che di reti separate per l'approvvigionamento delle acque potabile e di scarico. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, ma non risultano essere presenti vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. Dalla lettura della Concessione Edilizia n. 8/98 (protocollo n.12032/95, Pratica n. 113/95) del 30 marzo 1998 essa risulta rilasciata ai sensi dell'art 51 della legge n. 865 del 22/10/1971 in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata edilizia agevolata. Dall'atto di assegnazione di porzioni di immobile da parte della società Rep. n. 17.228 Racc. n. 6.279 (Vedi allegato 9) risulta che: " Art. 1) La società cooperativa edilizia **** Omissis **** con sede a Sommatino (CL) in via Piave n. 28, come sopra rappresentata, assegna in via definitiva e trasferisce al socio signor **** Omissis ****, che accetta e acquista, la piena proprietà del seguente bene immobile facente parte del complesso edilizio sito a Sommatino (CL) in via Antonio Segni.....".		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Al momento del primo accesso nell'immobile pignorato, effettuato in data 22/02/2025, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dagli odierni esecutati **** Omissis ****, **** Omissis **** e dal figlio.

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Sommatino (CL) - Via Antonio Segni n 25		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3263, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	32,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato detentivo e non risultano contratti di locazione in essere. Lo stesso risulta utilizzato dagli odierni esecutati.		
Descrizione:	Il bene immobile è sito nel comune di Sommatino (CL) con ingresso dal civico n° 25 di Via Antonio Segni. Si segnala che nelle visure catastali il bene pignorato risulta essere identificato come indirizzo Contrada Torre Chimera. Esso risulta censito al N.C.E.U. di Sommatino (CL) al foglio 11 particella 3263 sub 1, classe 2, categoria C/6, consistenza 25 mq, piano S1, superficie catastale mq 32, Rendita euro 45,19. L'accesso al box seminterrato avviene da saracinesca che si affaccia su corte esterna. La corte esterna è pertinenziale all'immobile censito al N.C.E.U. di Sommatino (CL) al foglio 11 particella 3263 sub 2 come Bene Comune Non Censibile. Il Box al piano seminterrato è composto al momento attuale da vari ambienti, per i quali è previsto il ripristinato dello stato autorizzativo da parte dal Comune di Sommatino e secondo planimetria catastale al fine di rendere fruibile l'immobile per una superficie totale lorda pari a mq 32,00, una superficie utile non residenziale pari a mq 24,97. Dalla scala interna del piano seminterrato censito al sub 1 si può accedere al piano terra e primo censito al sub 2 L'immobile al piano seminterrato risulta avere tre pareti contro terra poste ai prospetti, nord, est ed ovest. L'accesso, mediante la saracinesca d'ingresso, avviene dal prospetto sud che si affaccia su via Antonio Segni. L'area non utilizzabile secondo le planimetrie catastali è pari a 104 mq. Al momento attuale il piano seminterrato viene utilizzato per l'intera superficie della sagoma dell'immobile. Sono stati realizzati alcuni spazi utilizzati con destinazione d'uso di cucina-salotto con annesso un wc collegati all'impianto idrico e di scarico dell'immobile posto al piano terra. L'areazione è realizzata attraverso finestre che si affacciano su pozzi luce interrati e per il quali è stato previsto la loro chiusura. Le pareti divisorie interne, realizzate in maniera abusiva, l'impianto idrico e di scarico, dovranno essere smantellati per ripristinare lo stato dei luoghi. Si evidenzia che allo stato attuale l'alimentazione elettrica avviene da contatore elettrico posto esternamente. Il quadro elettrico generale è posto al piano terra del sub 2 e, attraverso linea condivisa, alimenta anche il box del piano seminterrato censito al sub 1. La zona in oggetto, periferica al comune di Sommatino, è completamente urbanizzata e dotata di impianti di illuminazione gestiti dal Comune, oltre che di reti separate per l'approvvigionamento delle acque potabile e di scarico. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, ma non risultano essere presenti vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. Dalla lettura della Concessione Edilizia n. 8/98 (protocollo n.12032/95, Pratica n. 113/95) del 30 marzo 1998 essa risulta rilasciata ai sensi dell'art 51 della legge n. 865 del 22/10/1971 in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata edilizia agevolata. Dall'atto di assegnazione di porzioni di immobile da parte della società Rep. n. 17.228 Racc. n. 6.279 (Vedi allegato 9) risulta che: " Art. 1) La società cooperativa edilizia "**** Omissis ****", con sede a Sommatino (CL) in via Piave n. 28, come sopra rappresentata, assegna in via definitiva e trasferisce al socio signor **** Omissis ****, che accetta e acquista, la piena proprietà del seguente bene immobile facente parte del complesso edilizio sito a Sommatino (CL) in via Antonio Segni....." ..		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del primo accesso nell'immobile pignorato, effettuato in data 22/02/2025, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dagli odierni esecutati **** Omissis ****, **** Omissis **** e dal figlio. o.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA ANTONIO SEGNI N 25

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO
Iscritto a Caltanissetta il 19/07/2022
Reg. gen. 7878 - Reg. part. 11724
Quota: 1/1
Importo: € 76.435,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO
Iscritto a Caltanissetta il 29/04/2024
Reg. gen. 4937 - Reg. part. 358
Quota: 1/1
Importo: € 12.394,96
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Caltanissetta il 14/01/2025
Reg. gen. 328 - Reg. part. 291
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA ANTONIO SEGNI N 25

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO
Iscritto a Caltanissetta il 19/07/2022
Reg. gen. 7878 - Reg. part. 11724
Quota: 1/1
Importo: € 76.435,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO



Iscritto a Caltanissetta il 29/04/2024

Reg. gen. 4937 - Reg. part. 358

Quota: 1/1

Importo: € 12.394,96

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Caltanissetta il 14/01/2025

Reg. gen. 328 - Reg. part. 291

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

