

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. FRANCESCO LAURICELLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. n. 143/2017 R.G. Es.

PROMOSSO DA

UNIPOL SAI Assicurazioni S.P.A.

Avv.ti Patrizia Dioguardi e
Laura Golini

NEI CONFRONTI DI

XXXXXXXXXXXX XXXXX - XXXX.

di XXXXXXX XXXXX & X. s.a.s.

XXXXXX XXXXX

XXXXXX XXXXXXXXX

XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX

Avv.to Raimondo Maira

Avv.to Dario Frazzetta

non costituito

non costituito

CREDITORI INTERVENUTI

Agenzia delle Entrate Riscossione

Avv. Fabio Sutera

Caltanissetta, **8 giugno 2022**

L'Esperto Stimatore
Ing. Danilo A. Notarstafano
Viale della Regione, 6
Caltanissetta

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. 143/2017 R.G. Es.

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

Illustrissimo signor Giudice dell'Esecuzione, Dott. Francesco Lauricella, con decreto della S.V. del 06.10.2020, io sottoscritto Ing. Danilo A. Notarstefano, venivo nominato Esperto Stimatore nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 143/2017 R.G. Es., promossa da **UNIPOLSAI ASSICURAZIONI S.P.A.** con sede legale in Bologna, via Stalingrado n° 45, C.F. 00818570012, rappresentata e difesa dagli avv.ti Patrizia Dioguardi e Laura Golini, nei confronti di **XXXXXXXXXXXX XXXXX - XXXX - di XXXXXXXX XXXXX & X. S.A.S.** C.F. XXXXXXXXXXXXX, rappresentata e difesa dall'avv. Raimondo Maira, **XXXXXX XXXXX** C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rappresentata e difesa dall'avv. Dario Frazzetta, **XXXXXX XXXXXXXXXXXX** C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, non costituito, e **XXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXX** C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, non costituito.

In data **16.09.2020** prestavo telematicamente il giuramento di rito e, a seguire, acquisivo dal fascicolo telematico copia dell'atto di pignoramento e della certificazione notarile.

Effettuati gli studi della documentazione agli atti, in data **24.11.2020** e successive, accedevo telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate,

Ufficio Provinciale di Caltanissetta, per acquisire documentazione utile allo svolgimento del mandato.

In data **01.12.2020** effettuavo un primo sopralluogo presso l'immobile di cui alla lettrea A) dell'Atto di pignoramento, ubicato nella Zona Industriale del Comune di Caltanissetta ed a seguire, un secondo sopralluogo presso l'immobile di cui alla lettera D) dell'Atti di pignoramento, ubicato in via Gabriele Amico Valenti del Comune di Caltanissetta (Verbale – allegato 1).

Nel corso della stessa giornata.

In data **14.12.2020** mi recavo in viale Don Bosco del comune di Riesi ove sono ubicati gli immobili di cui alla lettera B3b) dell'Atto di pignoramento, accertando l'impossibilità di accedere agli stessi (Verbale – allegato 1). A seguire mi recavo in via Padova, sempre nel comune di Riesi, ove è ubicato l'immobile di cui alla lettera B2) dell'Atto di pignoramento, accertando, anche in questo caso, l'impossibilità ad accedere all'interno dell'immobile (Verbale – allegato 1). Nella stessa giornata effettuavo quindi il sopralluogo presso gli immobili ubicati in c.da Figotto del comune di Riesi, indicati alle lettere B1) e B3c) dell'Atto di pignoramento (Verbale – allegato 1).

In data **15.12.2020** mi recavo in viale Stefano Candura del comune di Caltanissetta, ove effettuavo il necessario sopralluogo presso l'immobile di cui alla lettera C1) dell'Atto di pignoramento (Verbale – allegato 1).

In data **23.02.2021**, avuta la disponibilità da parte dell'esecutata, mi recavo in via Padova del Comune di Riesi, ove effettuavo il necessario sopralluogo presso l'immobile di cui alla lettera B2) dell'Atto di pignoramento (Verbale – allegato 1).

In data **09.09.2021**, avuta la disponibilità da parte dell'esecutata, mi recavo in viale Don Bosco del Comune di Riesi, ove effettuavo il necessario sopralluogo presso l'immobile di cui alle lettere B3a) dell'Atto di pignoramento, accertando, ancora una volta, l'impossibilità ad accedere all'interno dell'immobile di cui alla lettera B3b) (Verbale – allegato 1).

In data **26.11.2021**, avuta la disponibilità da parte dell'esecutata, mi recavo, infine, in viale Don Bosco del Comune di Riesi, ove effettuavo il necessario sopralluogo presso l'immobile di cui alle lettere B3b) (Verbale – allegato 1).

Gli accertamenti in materia edilizia-urbanistica venivano effettuati presso il Comune di Riesi, in data 09.09.2021 ed in data 04.01.2022 (Verbale – allegato 2), nonché in data 17.12.2020, in data 22.12.200, in data 08.01.2021 ed in data 25.06.2021 (attestazioni – allegato 2), presso il Comune di Caltanissetta.

Per gli immobili oggetto di pignoramento facenti parte di edifici condominiali, e segnatamente per gli immobili di cui alle lettere B2) e D) dell'Atto di pignoramento, acquisivo altresì informazioni in ordine alla gestione condominiale per il tramite, rispettivamente del legale della esecutata XXXXXX XXXXX (allegato 3) e dell'Amministrato pro-tempore, Rag. Luigi Abate (allegato 4).

Ricercavo, quindi, presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, le agenzie immobiliari ed il sito "Aste Giudiziarie.it" tutti i possibili riferimenti merceologici utili alla stima di cui trattasi (allegato 5).

Sulla scorta degli atti esaminati, degli accertamenti condotti e degli studi effettuati, provvedevo pertanto a soddisfare i quesiti di cui al provvedimento di nomina, redigendo la presente relazione così articolata:

- I. IDENTIFICAZIONE DEI SINGOLI BENI PIGNORATI CON SPECIFICAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI.**
pag. 5
- II. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI, 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.**
pag. 16
- III. VERIFICHE SULLO STATO ATTUALE DI POSSESSO DEI BENI**
pag. 38
- IV. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI SULL'ATTIVITÀ EDIFICATORIA DEI BENI E DI NATURA STORICO-ARTISTICA.**
pag. 41
- V. VERIFICA DELL'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.**
pag. 42
- VI. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI VINCOLI CONDOMINIALI CANCELLABILI E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.**
pag. 43
- VII. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI NONCHÉ DELL'ESISTENZA DI DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ.**
pag. 44
- VIII. ACQUISIZIONE, OVE NON IN ATTI, DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI SINGOLI IMMOBILI (TERRENI) E QUELLO DI ATTESTAZIONE ENERGETICA SOLO IN PROSSIMITÀ DELL'AGGIUDICAZIONE (PER I FABBRICATI).**
pag. 50
- IX. NEL CASO DI IMMOBILI IN TUTTO O IN PARTE ABUSIVI, MA SANABILI, SPECIFICARE 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.

pag. 53

- X. STIMA AI VALORI DI MERCATO CORRENTI DEI BENI PIGNORATI 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.**

pag. 61

- XI. QUANTIFICARE, NELL'IPOTESI DI VENDITA DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIA DI IMMOBILI COSTRUITI CON EDILIZIA AGEVOLATA EX LEGGE N. 865/71, 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.**

pag. 76

- XII. SUSSISTENZA DI EVENTUALI CRITICITÀ CHE OSTINO ALLA VENDITA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.**

pag. 76

I. IDENTIFICAZIONE DEI SINGOLI BENI PIGNORATI CON SPECIFICAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI.

Seguendo l'ordine indicato nell'atto di pignoramento, sulla scorta della certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. redatta in data 05.01.2018 dal Dott. Alessio Ciofini, Notaio in Firenze, delle successive certificazioni notarile integrative del 14.03.2018, dello stesso Notaio Ciofini, e del 11.09.2018, del Notaio Giuliana Carano, nonché della documentazione catastale acquisita, gli immobili oggetto di pignoramento possono come di seguito identificarsi.

**A. PROPRIETA' DI XXXXXXXXXXXX XXXXX - XXXX - DI
XXXXXXXX XXXXX & X. S.A.S.**

**A Piena proprietà del Capannone industriale in corso di costruzione
sito c.da Calderaro Zona Industriale di Caltanissetta, catastalmente
identificato al foglio di mappa 172 particella 1797 subalterni 1, 2 e 3.**

Dalla visure storiche catastali n° T394795, n° T395116 e n° T395416 del
24.11.2020 (allegato 6), si evince che le unità immobiliari costituenti il
capannone industriale oggetto di pignoramento, e segnatamente le particelle
di cui ai sub 2 e 3, dal momento della loro costituzione, intervenuta il
09.04.2020, risultano intestate in **piena proprietà superficiaria** alla
**XXXXXXXXXXXX XXXXX - XXXX - DI XXXXXXXX XXXXX & X.
S.A.S.** con sede in Caltanissetta, P.IVA XXXXXXXXXXXXXXX.

L'intero capannone ricade sul lotto individuato al Catasto Terreni al foglio
172 particella 1797. Dall'esame della visura storica n. T393323 del
24.11.2020 (allegato 6), emerge che detta particella, censita come Ente
Urbano, di ha 00.44.83, è stata costituita con Tipo Mappale del 25/03/2010
protocollo n. CL0047992 in atti dal 25/03/2010 presentato il 25/03/2010 (n.
47992.2/2010), a seguito di fusione, previa soppressione delle originarie
particelle 1618, 1620 e 1622, indicate nell'atto di pignoramento (visure –
allegato 6).

Pertanto, il capannone industriale oggetto di pignoramento risulta così
censito al catasto fabbricati del comune di Caltanissetta:

- **Foglio 172, particella 1797 sub 1**, piano T, corte comune ai sub 2 e 3;
- **Foglio 172, particella 1797 sub 2**, piano T, in corso di costruzione;
- **Foglio 172, particella 1797 sub 3**, piano T, in corso di costruzione.

Dall'esame dell'elaborato planimetrico n. T394320 acquisito in data 24.11.2020 (allegato 6), emerge in realtà che il sub 2, indicato in visura come piano terra, rappresenta il piano soppalco dell'immobile in esame.

Per quanto desumibile dell'estratto del foglio di mappa 117 (allegato 6), il lotto di terreno ove è ubicato il capannone industriale oggetto di pignoramento, confina ad est e sud con viabilità della Zona Industriale di Caltanissetta, a nord con la particella 508 e ad ovest con le particelle 1727, 1729 e 1731.

B. PROPRIETA' DI XXXXXX XXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

B.1 Quota di proprietà di 1/2 del Lotto di terreno sito in c.da Figotto del Comune di Riesi, catastalmente identificato al foglio di mappa 36 particelle 1790 e 1791.

Dalle visure storiche n° T398828 e n° T399037 del 24.11.2020 (allegato 7), emerge che il lotto di terreno oggetto di pignoramento risulta così censito al catasto terreni del Comune di Riesi:

- **Foglio 36, particella 1790**, seminativo di 1^a classe, ha 00.24.30, R.D. € 20,08, R.A. € 3,14;

- **Foglio 36, particella 1791**, seminativo di 1^a classe, ha 00.24.20, R.D. € 20,00, R.A. € 3,12;

intestato, per la proprietà di 1/2, alla esecutata XXXXXX XXXXX nata a XXXXXXXXXXXX xx XXXXXX il XX.XX.XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, a far data dal 20.12.1988, a seguito della voltura in atti dal 02.12.1984 in forza dell'atto di divisione del 20.12.1988

rep. n. 82346 del Notaio Salvatore Romano di Caltanissetta, relativo alla più ampia estensione della originaria particella 696.

La rimanente quota di 1/2 di proprietà risulta intestata a XXXXXXXXXXXX
XXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX xx XXXXXX il XX.XX.XXXX C.F.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Per quanto desumibile dell'estratto del foglio di mappa 36 (allegato 7), il lotto di terreno di che trattasi confina nord-est con la particella 80, a nord-ovest con la particella 1729, a sud-ovest con strada vicinale e a sud-est con altro foglio di mappa.

B.2 Piena proprietà del porzione di fabbricato urbano ubicato in via Padova-Via Treviso del comune di Riesi, catastralmente identificato al foglio di mappa 33 particella 669 sub 48.

Dalla visura storica catastale n° T399324 del 24.11.2020 (allegato 8), emerge che l'immobile oggetto di pignoramento risulta così censito al catasto fabbricati del Comune di Riesi:

Foglio 33, particella 669, sub 48, cat. D/4, Rendita € 3.931,27;

intestato per l'intera proprietà alla esecutata XXXXXX XXXXX nata a
XXXXXXXXXX xx XXXXXX il XX.XX.XXXX C.F.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, fin dalla sua costituzione, intervenuta in data
11.11.1999 per fusione degli originari subalterni 6 e 46.

Lo stesso confina a nord con l'immobile di cui al subalterno 47 della stessa particella 669 e con area condominiale, ad est con la via Padova, a sud e ad ovest con area condominiale.

B.3.a Quota di proprietà di 1/2 del Locale Commerciale ubicato in viale Don Bosco n. 129 del comune di Riesi, catastalmente identificato al foglio di mappa 36, particella 558, sub 3.

Dalla visura storica catastale n° T400382 del 24.11.2020 (allegato 9), emerge che il locale commerciale oggetto di pignoramento risulta così censito al catasto fabbricati del Comune di Riesi:

Foglio 36, particella 558, sub 3, viale Don Bosco n. 129, piano T., cat. C/1, classe 2[^], cons. 81 mq, sup. catast. 89 mq, Rendita € 727,89;

intestato per l'intera proprietà, fin dall'impianto meccanografico del 01.01.1989, a XXXXXXXXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX xx XXXXXX il XX.XX.XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, coniuge della esecutata XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX xx XXXXXX il XX.XX.XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Lo stesso confina a nord-est con il viale Don Bosco, a sud-est con il sub 2 della stessa particella 558, a sud-ovest con le particelle 873 e 1603 e a nord-ovest con la particella 493.

B.3.b Quota di proprietà di 1/2 dell'appartamento ubicato in viale Don Bosco n. 127 del comune di Riesi, catastalmente identificato al foglio di mappa 36, particella 558, sub 4.

Dalla visura storica catastale n° T400535 del 24.11.2020 (allegato 10), emerge che l'appartamento oggetto di pignoramento risulta così censito al catasto fabbricati del Comune di Riesi:

Foglio 36, particella 558, sub 4, viale Don Bosco n. 127, piano1., cat. A/7, classe 1[^], cons. 7,5 vani, sup. catast. 159 mq (146 mq escluse aree scoperte), Rendita € 464,81;

intestato per l'intera proprietà, fin dall'impianto meccanografico del 01.01.1989, a XXXXXXXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX XX XXXXXXX il XX.XX.XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, coniuge della esecutata XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX XX XXXXXXX il XX.XX.XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Lo stesso confina a nord-est con il viale Don Bosco, a sud-est con la particella 560, a sud-ovest con le particelle 873 e 1603 e a nord-ovest con la particella 493.

B.3.c Quota di proprietà di 1/2 del fabbricato di civile abitazione e pertinente appezzamento di terreno ubicato in c.da Figotto del comune di Riesi, catastalmente identificato al foglio di mappa 46, particelle 414 e 400.

Dalle visure storiche catastali n° T401036 e n° T401821 del 24.11.2020 (allegato 11), emerge che sia il fabbricato, sia l'appezzamento di terreno hanno subito, rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento, variazioni catastali.

In particolare, il fabbricato di civile abitazione, indicato nell'atto di pignoramento con la particella 414 del foglio di mappa 46, è stato interessato il 30.07.2019 alla VARIAZIONE protocollo n. CL0026018, in atti dal 01.08.2019, per AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI

SPAZI INTERNI (n. 4876.1/2019). Pertanto lo stesso risulta così catastalmente censito:

Foglio 46, particella 414, sub 1, c.da Figotto s.n.c., piano T-S1, cat. A/3, classe 1[^], cons. 7,5 vani, sup. catast. 161 mq (141 mq escluse aree scoperte), Rendita € 313,75;

intestato per l'intera proprietà, fin dalla sua costituzione del 28.08.1990, a XXXXXXXXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX xx XXXXXX il XX.XX.XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, coniuge della esecutata XXXXXXX XXXXX nata a XXXXXXXXXXXX xx XXXXXX il XX.XX.XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

L'appezzamento di terreno, indicato nell'atto di pignoramento con la particella 400 del foglio di mappa 46, è stato interessato da una prima variazione con il Tipo mappale n. 12763.1/2017 del 14.03.2017, protocollo n. CL0012763, che ha soppresso la particella 400 di 2.926 mq, generando le particelle:

- 633 Ente Urbano di 1.636 mq
- 659 Ente Urbano di 8 mq
- 660 Fu D'Accert. di 1.282 mq

Contestualmente la particella 659, di 8 mq, è stata soppressa per fusione alla particella 414, ove ricade l'immobile oggetto di pignoramento prima individuato, di cui al sub 1, e la particella 633, di 1.636 mq, ha accorpato la particella 425, di 14 mq, già appartenente allo stesso proprietario (XXXXXXXXXXXX XXXXXX), giungendo così all'attuale consistenza di 1.650 mq.

Infine la particella 633, Ente Urbano di 1.650 mq, è stata interessata, in data 30.07.2019, al Catasto Fabbricati, dalla VARIAZIONE protocollo n. CL0026016, in atti dal 01/08/2019, DICH. UIU ART.19 DL78/10 DIV. VDE. (n. 4721.1/2019), che ha di fatto soppresso il subalterno 1, costituendo gli attuali sub 2 (corte e piscina), 3 (tettoia), 4 (locale di deposito), 5 (locale di deposito) e 6 (tettoia).

In definitiva, gli immobili di cui alla lettera B) punto 3) dell'atto di pignoramento, nello stesso catastalmente identificati con le particelle 414 e 400 del foglio di mappa 46 del Comune di Riesi, risultano nel loro complesso così catastalmente censiti:

Catasto Fabbricati

Foglio 46, particella 414, sub 1, c.da Figotto s.n.c., piano T-S1., cat. A/3, classe 1[^], cons. 7,5 vani, sup. catast. 161 mq (141 mq escluse aree scoperte), Rendita € 313,75;

Foglio 46, particella 633, sub 2, c.da Figotto s.n.c., piano T, B.C.N.C., Corte e Piscina scoperta, ai sub 3-4-5-6;

Foglio 46, particella 633, sub 3, c.da Figotto s.n.c., piano T., cat. C/2 (Tettoia Locale di deposito), classe 1[^], cons. 55 mq, sup. catast. 55 mq, Rendita € 122,14;

Foglio 46, particella 633, sub 4, c.da Figotto s.n.c., piano T., cat. C/2 (Tettoia), classe 1[^], cons. 10 mq, sup. catast. 14 mq, Rendita € 22,21;

Foglio 46, particella 633, sub 5, c.da Figotto s.n.c., piano T., cat. C/2 (Tettoia), classe 1[^], cons. 16 mq, sup. catast. 20 mq, Rendita € 35,53;

Foglio 46, particella 633, sub 6, c.da Figotto s.n.c., piano T., cat. C/2
(Tettoia Locale di deposito), classe 1[^], cons. 56 mq, sup. catast. 56 mq,
Rendita € 124,36;

Catasto Terreni

- **Foglio 46, particella 414**, Ente Urbano, ha 00.05.08;
- **Foglio 46, particella 633**, Ente Urbano, ha 00.16.50;
- **Foglio 46, particella 660**, Uliveto di 1[^] classe, ha 00.12.82, R.D. € 7,95,
R.A. € 3,97.

Il tutto intestato per l'intera proprietà a XXXXXXXXXXXX XXXXXX, nato a
XXXXXXXXXXXXXX XX XXXXXX il XX.XX.XXXX C.F.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, coniuge dell'esecutata XXXXXX XXXXX
nata a XXXXXXXXXXXX XX XXXXXX il XX.XX.XXXX C.F.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

L'intero confina ad est con la particella 401, a sud con la particella 593, ad
ovest con le particelle 399 e 451, e a nord con altro foglio di mappa.

**C. Quota di proprietà di 1/2 del fabbricato residenziale ubicato in viale
Stefano Candura del comune di Caltanissetta, catastalmente
identificato al foglio di mappa 117 particella 281 sub 1 e 2.**

Dalla visure storiche catastali n° T402913 e n° T378601 del 24.11.2020
(allegato 12), si evince che le unità immobiliari costituenti il fabbricato
residenziale oggetto di pignoramento, e segnatamente le particelle di cui ai
sub 1 (fabbricato principale) e 2 (fabbricato accessorio), risultano intestate

per la proprietà di 1/2 all'esecutato XXXXXX XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, a far data dal 20.07.1988, a seguito della voltura protocollo n. 3131 in forza dell'atto pubblico di acquisto del 20.07.1988 rep. n. 142073 del Notaio Giuseppe Ielo di Caltanissetta.

La rimanente quota di proprietà risulta oggi catastalmente intestata a:

- 1/4 a XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

- 1/4 a XXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXX il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

L'intero fabbricato ricade sul lotto individuato al Catasto Terreni al foglio 117 particella 281. Dall'esame della visura storica n. T402992 del 24.11.2020 (allegato 12), emerge che detta particella, censita come Ente Urbano, di ha 00.20.20, è stata costituita con Tipo di Frazionamento del 01.12.1980 in atti dal 20.10.1984 (n. 63683).

Pertanto, il fabbricato residenziale oggetto di pignoramento per la quota di proprietà di 1/2, risulta così censito al catasto fabbricati del comune di Caltanissetta:

- **Foglio 117, particella 281 sub 1**, Cat. A/2, Classe 2[^], piani T-1, cons. 7,5 vani, rendita Euro 522,91;
- **Foglio 117, particella 281 sub 2**, Cat. C/2, Classe 3[^], piani T, cons. 151 mq, sup. cat. 127 mq, rendita Euro 436,72.

Per quanto desumibile dall'estratto del foglio di mappa 117 (allegato 12), il lotto di terreno ove è ubicato il fabbricato residenziale oggetto di pignoramento per la quota di 1/2, confina a nord con le particelle 553 e 555,

ad est con le particelle 142 e 333, a sud con le particelle 254 e 141 e ad ovest con le particelle 141 e 553.

D. Quota di proprietà di 1/2 dell'appartamento ubicato in via Gabriele Amico Valenti n. 92/B del Comune di Caltanissetta, catastalmente identificato al foglio di mappa 126 particella 669 sub 55.

Dalla visura storica catastale n° T403245 del 24.11.2020 (allegato 13), si evince che l'appartamento oggetto di pignoramento risulta intestato per la proprietà di 1/2 all'esecutato XXXXXXXX XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, a far data dal 14.10.1986, a seguito della voltura in atti dal 26.10.1989 in forza dell'atto pubblico di acquisto del 14.10.1986 rep. n. 137245 del Notaio Giuseppe Ielo di Caltanissetta.

La rimanente quota di 1/2 di proprietà risulta catastalmente intestata a Xxxxxx XXXXX nata a Caltanissetta il XX/XX/XXXX C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

L'area di sedime dell'intero fabbricato, del quale l'appartamento fa parte, risulta individuata al Catasto Terreni al foglio 126 particella 669. Dall'esame della visura storica n. T402992 del 24.11.2020 (allegato 13), emerge che detta particella, censita come Ente Urbano, di ha 00.19.78, è stata costituita con Tipo di Mappale del 11.03.2004 protocollo n. CL0001393 in atti dal 11/03/2004 (n. 1393.1/1986).

Si evidenzia che la particella 9 che di fatto costituisce corte dell'intero complesso edilizio, del quale l'appartamento oggetto di pignoramento fa parte, risulta catastalmente intestata a soggetti terzi e ciò probabilmente in conseguenza di un mancato allineamento dell'intestazione.

Pertanto, l'appartamento oggetto di pignoramento per la quota di proprietà di 1/2, risulta così censito al catasto fabbricati del comune di Caltanissetta:

- **Foglio 126, particella 669 sub 55**, Cat. A/2, Classe 2[^], piano 3[°], cons. 5,0 vani, sup. cat. 122 mq, escluse le aree scoperte 117 mq, rendita Euro 348,61.

Lo stesso confina a nord, est e sud con area condominiale e ad ovest con altro appartamento di cui al subalterno 56.

II. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI, 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.

Prima di procedere alla descrizione degli immobili oggetto di pignoramento, propedeutica alla stima degli stessi, risulta opportuno individuare una loro possibile suddivisione in lotti, al fine di agevolare le future operazioni di vendita.

Nel caso specifico, sulla base delle singole ubicazioni, destinazioni ed autonomie funzionali, si ritiene di poter suddividere il complesso degli immobili oggetto di pignoramento, così come identificati al paragrafo precedente, nei lotti di seguito indicati.

LOTTO 1 (indicato alla lettera A) dell'atto di pignoramento)

Piena proprietà del capannone industriale in corso di costruzione sito in c.da Calderaro Zona Industriale di Caltanissetta, catastalmente identificato al foglio di mappa 172 particella 1797 subalterni 1, 2 e 3.

LOTTO 2 (indicato alla lettera B) punto 1) dell'atto di pignoramento)

Quota di proprietà di 1/2 del lotto di terreno ubicato in c.da Figotto del Comune di Riesi, catastalmente identificato al foglio di mappa 36 particelle 1790 e 1791.

LOTTO 3 (indicato alla lettera B) punto 2) dell'atto di pignoramento)

Piena proprietà del fabbricato urbano ubicato in via Padova del Comune di Riesi, catastalmente identificato al foglio di mappa 33 particella 669 subalterno 48.

LOTTO 4 (indicato alla lettera B) punto 3) atto di pignoramento)

Quota di proprietà di 1/2 del locale commerciale ubicato in via viale Don Bosco n. 129 del Comune di Riesi, catastalmente identificato al foglio di mappa 36, particella 558, subalterno 3.

LOTTO 5 (indicato alla lettera B) punto 3) atto di pignoramento)

Quota di proprietà di 1/2 dell'appartamento ubicato in viale Don Bosco n. 127 del Comune di Riesi, catastalmente identificato al foglio di mappa 36, particella 558, subalterno 4.

LOTTO 6 (indicato alla lettera B) punto 3) atto di pignoramento)

Quota di proprietà di 1/2 del fabbricato di civile abitazione, con accessori e pertinente appezzamento di terreno ubicato in c.da Figotto del Comune di Riesi, catastalmente identificati al foglio di mappa 46, particelle 414, 633 e 660 e relativi subalterni.

LOTTO 7 (indicato alla lettera C) atto di pignoramento)

Quota di proprietà di 1/2 del fabbricato residenziale ubicato in viale Stefano Candura del Comune di Caltanissetta, catastalmente identificato al foglio di mappa 117 particella 281 subalterni 1 e 2.

LOTTO 8 (indicato alla lettera D) atto di pignoramento)

Quota di proprietà di 1/2 dell'appartamento ubicato in via Gabriele Amico Valenti n. 92/B del Comune di Caltanissetta, catastalmente identificato al foglio di mappa 126 particella 669 subalterno 55.

Individuati i singoli lotti di vendita, si riportano di seguito le pertinenti descrizione, con contestuale verifica di conformità catastale tra situazione fattuale e situazione documentale.

LOTTO 1 – descrizione

Piena proprietà del capannone industriale in corso di costruzione sito c.da Calderaro Zona Industriale di Caltanissetta, catastalmente identificato al foglio di mappa 172 particella 1797 subalterni 1, 2 e 3

Trattasi di un capannone industriale, non ancora ultimato, ubicato tra le vie Massimo Ginevra e Paolo Mandalà della Zona Industriale di Caltanissetta (foto 1 e 2 - allegato 6), realizzato su un lotto di terreno catastalmente individuato con la particella 1797 del foglio di mappa 172 (documentazione catastale – allegato 6). In particolare, il capannone risulta censito al sub 2 con categoria “in corso di costruzione” e pertanto privo di rendita catastale.

L'accesso al lotto avviene dalla via Mandalà a mezzo di un cancello precario, residuo del cantiere di costruzione (foto 3 - allegato 6).

Il capannone presenta pianta rettangolare, delle dimensioni di mt 33,35x29,80 e si sviluppa su un unico livello interessato, solo in parte, dalla presenza di un soppalco anch'esso con pianta rettangolare delle dimensioni di mt 20,20x9,10 (elaborati grafici – allegato 6).

La struttura è realizzata con fondazione in c.c.a. in opera, pilastri e travi in c.a.v. e c.a.p., copertura con tegoli in c.a.p. e lastre di fibrocemento coibentate, e tamponamenti esterni in c.a.p. coibentati (foto da 4 a 7 - allegato 6).

Allo stato attuale il piano terra si articola in tre ambienti separati, oltre al blocco servizi e al vano scala per l'accesso al piano soppalco. In particolare si rileva un unico grande ambiente accessibile da tre dei quattro lati del capannone (foto da 8 a 12 - allegato 6), il blocco servizi con adiacente vano ripostiglio e ulteriore vano retrostante accessibile dall'esterno (foto da 13 a 20 - allegato 6). Attraverso un portone metallico posto nel prospetto principale (foto 21 - allegato 6) si accede nell'area stoccaggio materia prima, costituita da un unico grande ambiente (foto da 22 a 24 - allegato 6), ed analogamente, attraverso un portone posto nel prospetto posteriore (foto 25 - allegato 6) si accede al deposito prodotto finito dotato altresì di un altro accesso di dimensioni minori (foto da 26 a 28 - allegato 6).

Attraverso il vano scala (foto da 29 a 31 - allegato 6) si giunge al piano soppalco, dove una reception con pertinente wc (foto da 32 a 34 - allegato 6) disimpegna una sala dirigenza-riunioni con annesso servizio igienico (foto 35 e 36 - allegato 6) e un ampio vano da destinare all'amministrazione, con annesso wc, (foto 37 e 38 - allegato 6). Dalla stessa zona amministrazione si accede infine a tre distinti vani ufficio di cui uno con pertinente wc (foto da 39 a 41 - allegato 6).

Lo stato attuale si presenta quasi completo per quanto riguarda i prospetti, fatta eccezione per le coloriture dei portoni metallici, mentre l'interno è incompleto in alcune parti; in particolare al piano terra non risultano

completamente definiti i servizi igienici, i quali mancano delle porte interne e di alcune componenti impiantistiche. Ancor più incompleto risulta il piano soppalco nel quale sono definite sole le tramezzature interne con intonaco privo della finitura, manca completamente la pavimentazione e sono parzialmente realizzati gli impianti tecnici.

Quindi, essendo il capannone di fatto ancora incompleto, lo stesso risulta catastalmente censito con la categoria “in corso di costruzione” e, pertanto, privo delle relative planimetrie catastali. Nessuna verifica può, conseguentemente, effettuarsi in ordine alla conformità catastale.

Si riporta di seguito una sintesi dei dati metrici e della superficie commerciale complessiva:

Superficie lorda	Destinazione	Coeff. Dest.ne	Sup. Commerciale
mq 1.176,82	Capannone ind.	1,00	mq 1.176,82
			mq 1.176,82

LOTTO 2 – descrizione

Quota di proprietà di 1/2 del lotto di terreno ubicato in c.da Figotto del Comune di Riesi, catastalmente identificato al foglio di mappa 36 particelle 1790 e 1791.

Trattasi di un lotto di terreno ubicato nella periferia sud est del centro abitato (foto 1 e 2 - allegato 7), direttamente accessibile a mezzo di un cancello prospiciente sulla via Monte degli Ulivi (foto 3 - allegato 7), catastalmente identificato al foglio 36, particelle 1790 e 1791, per una **superficie complessiva di mq 4.850.**

L'attuale percezione del sito è caratterizzata dalla presenza di una recinzione di varia tipologia e di sommarie opere di sistemazione finalizzate alla realizzazione di una viabilità interna e di aree di stoccaggio (foto da 4 a 6 - allegato 7). All'interno del lotto si riscontra la presenza di un piccolo fabbricato di scarsa fattura saltuariamente destinato a ricovero di piccoli animali domestici (foto da 7 a 9 - allegato 7). Lo stesso è articolato in un unico ambiente di circa 12,58 mq avente un'altezza media di circa 2,45 m (elaborati grafici – allegato 7), privo di pavimentazione, impianti e finiture. In alcuni punti dell'area di sedime del lotto, si rileva la presenza di modeste quantità di materiale di incerta provenienza (foto da 10 a 12 - allegato 7). Con riferimento alla conformità rispetto all'estratto di mappa catastale acquisito (allegato 7), si evidenzia che il piccolo fabbricato rilevato sui luoghi non risulta inserito in mappa.

LOTTO 3 – descrizione

**Piena proprietà del fabbricato urbano ubicato in via Padova del
Comune di Riesi, catastalmente identificato al foglio di mappa 33
particella 669 sub 48.**

Trattasi di unità immobiliare occupante l'intero piano terra dell'edificio condominiale ubicato tra le vie Padova e Treviso nel centro urbano di Riesi (foto 1 - allegato 8), in catasto al foglio 33 part. 669 sub 48, Cat. D/4, piano T, rendita Euro 3.931,27. In particolare, l'accesso all'immobile avviene dalla via Padova a mezzo di un ingresso esclusivo prospiciente su corte privata (foto da 2 a 4 - allegato 8).

Attualmente, l'intera unità immobiliare è destinata a struttura ambulatoriale ospitante un centro dialisi privato e risulta articolato secondo le esigenze richieste per un'attività di tipo medico.

Nello specifico, dall'ingresso principale ci si immette nella sala d'attesa (foto 5 e 6 - allegato 8), dotata di servizio igienico (foto 7 - allegato 8), e dalla quale si accede direttamente anche al locale trattamento acque (foto 8 e 9 - allegato 8). Attraverso il primo disimpegno (foto 7 - allegato 8), dal quale si accede a due vani spogliatoio con annessi wc (foto da 12 a 15 - allegato 8), ci si immette in un secondo disimpegno (foto 16 - allegato 8) che introduce direttamente ad un'ampia sala destinata alle terapie di dialisi (foto da 17 a 19 - allegato 8) e ad un vano adiacente strumentale alla stessa attività (foto 20 - allegato 8). Il medesimo disimpegno consente altresì l'accesso ad un piccolo vano adibito a tisaneria (foto 21 - allegato 8).

La parte laterale destra del primo disimpegno serve invece una sala visite con pertinente wc (foto 22 e 23 - allegato 8) e, nella sua parte finale (foto 24 - allegato 8), un terzo spogliatoio anch'esso dotato di wc (foto 25 e 26 - allegato 8) ed un ulteriore wc con antibagno (foto 27 e 28 - allegato 8).

Proseguendo per il terzo disimpegno (foto 29 e 30 - allegato 8) si giunge nella parte finale dell'ambulatorio, accessibile anche a mezzo di una rampa coperta (foto 31 - allegato 8), dove sono ubicati un piccolo vano laboratorio (foto 32 - allegato 8), una ulteriore sala d'attesa con pertinente wc, allo stato attuale non utilizzata (foto da 33 a 35 - allegato 8), un vano ufficio con annesso wc (foto 36 e 37 - allegato 8), un vano magazzino (foto 38 - allegato 8) e dei piccoli ripostigli (foto 39 e 40 - allegato 8).

Il tutto per una superficie netta di mq 329,87, oltre a mq 46,31 di portici e balconi, a cui corrisponde una superficie lorda, ossia comprensiva delle murature di tamponatura esterna e dei tramezzi divisorii interni, di mq 364,27.

Le sue finiture interne, così come gli impianti rilevati, risultano in ottimo stato manutentivo e di efficienza, in relazione anche al tipo di attività che, allo stato attuale risulta pienamente in esercizio.

Rispetto alla planimetria catastale acquisita (allegato 8, si è riscontrata una sostanziale conformità di quanto ivi rappresentato con la situazione di fatto rappresentata nell'elaborato grafico di rilievo (allegato 8), fatta eccezione per lievi difformità dovute verosimilmente a imprecisioni di rappresentazione e a distorsioni del supporto cartaceo.

Si riporta di seguito una sintesi dei dati metrici e della superficie commerciale:

Superficie lorda	Destinazione	Coeff. Dest.ne	Sup. Commerciale
mq 364,27	Ambulatorio	1,00	mq 364,27
			mq 364,27

LOTTO 4 – descrizione

Quota di proprietà di 1/2 del locale commerciale ubicato in viale Don Bosco n. 129 del Comune di Riesi, catastalmente identificato al foglio di mappa 36, particella 558, sub 3.

Il lotto di cui trattasi è costituito da un locale commerciale ubicato lungo la principale arteria viaria di penetrazione al centro abitato di Riesi, ossia il

viale Don Bosco (foto 1 - allegato 9), sulla quale prospicie direttamente attraverso una sola ampia apertura regolata da serranda metallica (foto 2 e 3 - allegato 9). Lo stesso, facente di un piccolo edificio che ospita anche un appartamento al piano primo costituente l'unità immobiliare di cui al successivo lotto 5, risulta catastalmente censito al foglio 36 part 558 sub 3, Cat. C/1, Classe 1[^], piano T, cons. 81 mq, sup. cat. 89 mq, rendita Euro 727,89.

La sua articolazione consiste in un ambiente principale, filtrato da un disimpegno con bussola (foto da 4 a 8 - allegato 9), dal quale, attraverso un disimpegno (foto 9 - allegato 9) con latistante wc (foto 10 - allegato 9), si accede ad un vano retroloCALE privo di aperture esterne (foto da 11 a 14 - allegato 9) con annesso vano deposito (foto 15 - allegato 9).

Il tutto per una superficie netta di mq 78,14, a cui corrisponde una superficie lorda, ossia comprensiva delle murature di tamponatura esterna e dei tramezzi divisorii interni, di mq 90,46.

Il locale versa in precarie condizioni manutentive, derivanti dai postumi di un'attività commerciale preesistente nonché da vistose macchie di umidità da risalita (foto 6, 8 e 12 - allegato 9) e da lesioni nel vano retroloCALE (foto 15 - allegato 9). Le finiture e gli impianti risultano datati e necessitanti di lavori di manutenzione straordinaria.

Per l'immobile di che trattasi si è riscontrata una sostanziale conformità tra quanto graficamente rappresentato nella planimetria catastale, all'uopo acquisita (allegato 9), e quanto materialmente rilevato sui luoghi (elaborato grafico - allegato 9), a meno di una minore lunghezza del vano deposito posto all'angolo destro del parte retrostante del locale, probabilmente per la

realizzazione di un vano tecnico (foto 15 - allegato 9), e della realizzazione di un parete con porta a due ante all'ingresso del locale (foto 4 - allegato 9). Per le superiori difformità bisognerà procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale attraverso una pratica DOCFA, il cui costo può quantificarsi in € 600,00, previa regolarizzazione del titolo abilitativo edilizio di cui si dirà al successivo paragrafo IX.

Si riporta di seguito una sintesi dei dati metrici e della superficie commerciale:

Superficie lorda	Destinazione	Coeff. Dest.ne	Sup. Commerciale
mq 90,46	Commerciale	1,00	<u>mq 90,46</u>
			mq 90,46

LOTTO 5 – descrizione

Quota di proprietà di 1/2 dell'appartamento ubicato in viale Don Bosco n. 127 del Comune di Riesi, catastalmente identificato al foglio di mappa 36, particella 558, sub 4.

Trattasi di un'unità immobiliare residenziale ubicata al primo di un piccolo edificio sito lungo il viale Don Bosco, che costituisce la principale via di accesso al centro urbano di Riesi (foto 1 - allegato 10), e sulla quale prospicce direttamente (foto 2 - allegato 10). La stessa risulta catastalmente identificata al foglio 36, particella 558 sub 4, Cat. A/7, Classe 1[^], piano 1^o, cons. 7,5 vani, sup. cat. 159 mq, escluse le aree scoperte 146 mq, rendita Euro 464,81.

L'accesso all'appartamento avviene a mezzo di un vano scala ad uso esclusivo (foto da 3 a 5 - allegato 10) dal cui pianerottolo di arrivo ci si immette in un ingresso soggiorno (foto 6 e 7 - allegato 10) direttamente comunicante con un'ampia cucina (foto 8 e 9 - allegato 10) e pertinente wc (foto da 10 a 12 - allegato 10). Dall'ingresso-soggiorno si accede altresì al salone (foto 13 e 14 - allegato 10) e ad un disimpegno (foto da 15 a 17 - allegato 10) servente la zona notte, la quale risulta costituita da una camera da letto principale con annesso ripostiglio (foto 18 - allegato 10), una camera adibita a studio (foto 19 e 20 - allegato 10), un ampio wc (foto 21 e 22 - allegato 10) e una seconda camera da letto (foto 23 e 24 - allegato 10).

Il tutto per una superficie netta di mq 129,64, oltre a mq 78,97 di terrazze e balconi, a cui corrisponde una superficie lorda, ossia comprensiva delle murature di tamponatura esterna e dei tramezzi divisorii interni, di mq 147,37.

L'appartamento risulta altresì dotato di un'ampia terrazza, retrostante l'edificio, sulla quale può accedersi direttamente attraverso la cucina e la camera da letto matrimoniale (foto 25 e 26 - allegato 10). Sulla stessa terrazza si rileva la presenza di una canna fuXXXXX a servizio dell'unità immobiliare commerciale sottostante, di cui al predente lotto 4 (foto 25 e 26 - allegato 10).

Il livello di finitura e lo stato di manutenzione dell'immobile possono definirsi buoni in relazione alla sua epoca costruttiva. Tutti i pavimenti sono realizzati in gres porcellanato, così come i rivestimenti dei wc e gli intonaci sono rifiniti con ultimo strato in gesso ed idropittura. I servizi igienici ed i

relativi sanitari versano in ottime condizioni, gli infissi esterni sono realizzati in legno così come i relativi oscuranti a persiana e le porte interne.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico con pertinente quadro con interruttore differenziale, realizzato in ragione della vigente normativa all'epoca della costruzione, di impianto termico autonomo, con caldaia alimentata a gas metano ubicata nella terrazza (foto 27 - allegato 10), ed elementi radianti in alluminio. Si rileva altresì la presenza di alcuni climatizzatori elettrici con gruppo esterno.

Per l'immobile di che trattasi, dal confronto tra quanto graficamente rappresentato nella planimetria catastale all'uopo acquisita (allegato 10) e quanto materialmente rilevato sui luoghi (elaborato grafico - allegato 10), si è riscontrata una sostanziale difformità della distribuzione interna, oltre a variazioni relative alle aperture prospicienti sia sul viale Don Bosco (foto 2 - allegato 10), sia sulla retrostante terrazza di pertinenza (foto 25 e 26 - allegato 10).

Per le superiori difformità bisognerà procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale attraverso una pratica DOCFA, il cui costo può quantificarsi in € 600,00, previa regolarizzazione del titolo abilitativo edilizio di cui si dirà al successivo paragrafo IX.

Si riporta di seguito una sintesi dei dati metrici e della superficie commerciale:

Superficie lorda	Destinazione	Coeff. Dest.ne	Sup. Commerciale
mq 147,37	Vani abitativi	1,00	mq 147,37
mq 78,97	Balconi e terrazze	0,25	mq 19,74
			mq 167,11

LOTTO 6 – descrizione

Quota di proprietà di 1/2 del fabbricato di civile abitazione, con accessori e pertinente appezzamento di terreno ubicato in c.da Figotto del Comune di Riesi, catastalmente identificati al foglio di mappa 46, particelle 414, 633 e 660, e relativi subalterni.

Gli immobili facenti parte del presente lotto, sono ubicati nella zona sud del territorio agricolo del comune di Riesi denominata c.da Figotto (foto 1 - allegato 11), catastalmente identificati al foglio 46 particelle 414, 633 e 660. Nello specifico, il compendio immobiliare di cui trattasi è costituito da un fabbricato residenziale unifamiliare con corte (part. 414), un'area antistante ospitante una piscina con pertinenti fabbricati accessori (part. 633) e un piccolo appezzamento di terreno coltivato ad uliveto (part. 414) (foto 2 - allegato 11).

Si procede di seguito alla descrizione di ciascuno dei suddetti immobili, i quali saranno nell'ordine identificati con ulteriore lettera.

Lotto 6 sub a – (Fabbricato residenziale)

Trattasi di un fabbricato residenziale, censito al catasto fabbricati del Comune di Riesi al foglio 46, particella 414 sub 1, Cat. A/3, Classe 1[^], piano T-S1, cons. 7,5 vani, sup. cat. 161 mq, escluse le aree scoperte 141 mq, rendita Euro 313,75.

La parte abitativa principale si articola su un unico livello, rialzato rispetto alla quota di sistemazione esterna, oltre ad un piano cantinato, occupante una porzione dell'intera superficie (foto da 3 a 6 - allegato 11). L'accesso principale avviene attraverso un portico dal quale, a mezzo portoncino

d'ingresso (foto 7 - allegato 11), ci si immette in una cucina soggiorno con annesso ripostiglio (foto da 8 a 10 - allegato 11), da dove, attraverso una scaletta metallica dotata di montascala (foto 11 - allegato 11), si accede alla zona notte. In particolare, da un primo disimpegno si accede ad wc (foto 12 - allegato 11) e a due camere da letto di cui una con annesso wc (foto da 13 a 15 - allegato 11), mentre un secondo disimpegno (foto 16 - allegato 11) serve altre due camere da letto (foto 17 e 18 - allegato 11).

Attraverso un'apertura posta nel prospetto sud, si accede alla sottostante cantina seminterrata (foto 19 - allegato 11), la quale è articolata in un unico grande ambiente, dotato di wc, a sua volta suddiviso in differenti zone di utilizzo (foto da 20 a 24 - allegato 11). Dalla stessa cantina è possibile inoltre accedere, attraverso apposito sportello (foto 25 - allegato 11) ad un vuoto tecnico, avente un'altezza inferiore a 2,00 ml, adibito a locale di sgombero (foto 26 - allegato 11).

Il tutto per una superficie netta di mq 90,23, oltre a mq 68,29 di cantina e mq 32,26 di portici e balconi, a cui corrisponde una superficie lorda, ossia comprensiva delle murature di tamponatura esterna e dei tramezzi divisorii interni, di mq 110,17.

Nel complesso, l'immobile si presenta in discreto stato manutentivo, sia per la parte esterna, sia per le parti interne. In particolare, i prospetti, benché necessitanti di puntuali interventi di ripristino, non presentano rilevanti criticità (foto da 3 a 6 - allegato 11), così come il portico con copertura lignea che appare anch'essa integra (foto 6 - allegato 11).

L'interno della parte abitativa principale presenta buone finiture. Nello specifico si rilevano pavimenti in scaglie di marmo per la zona giorno e in

gres porcellanato per la zona notte, mentre i servizi igienici sono rivestiti con ceramica e dotati di tutti i servizi sanitari. Gli infissi sono in alluminio preverniciato con vetrocamera e dotati di oscurante a persiana. Analogamente alla parte abitativa principale, anche la cantina risulta ben rifinita ed utilizzabile a fini ricreativi.

Gli impianti elettrico ed idrico, benchè datati, appaiono in buone condizioni, mentre non risulta presente l'impianto termico, fatta eccezione per un primo camino presente nella parte abitativa principale (foto 9 - allegato 11) ed un secondo camino ubicato nella cantina (foto 21 - allegato 11).

Per l'immobile di che trattasi, dal confronto tra quanto graficamente rappresentato nella planimetria catastale all'uopo acquisita (allegato 11) e quanto materialmente rilevato sui luoghi (elaborato grafico – allegato 11), si è riscontrata una sostanziale conformità della distribuzione interna, fatta eccezione per un ampliamento del wc nel piano cantina.

Per la superiore difformità bisognerà procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale attraverso una pratica DOCFA, il cui costo può quantificarsi in € 600,00, previa regolarizzazione del titolo abilitativo edilizio di cui si dirà al successivo paragrafo IX.

Si riporta di seguito una sintesi dei dati metrici e della superficie commerciale:

Superficie lorda	Destinazione	Coeff. Dest.ne	Sup. Commerciale
mq 110,17	Vani abitativi	1,00	mq 110,17
mq 68,29	Cantina	0,50	mq 34,15
mq 32,26	Portico e balcone	0,25	mq 8,07
			mq 152,39

Lotto 6 sub b – (Piscina con pertinenze)

La Piscina insiste sulla particella 633 ed è costituita da un'area ospitante la vasca con le relative pertinenze, ciascuna identificata da un proprio subalterno (foto 27 - allegato 11).

In particolare si rilevano la piscina (sub 2), realizzata con struttura in calcestruzzo gettato in opera con circostante solarium attrezzato e pertinenti costruzioni accessorie (foto da 28 a 32 - allegato 11), per una superficie di circa 158 mq, una tettoia (sub 3) realizzata con pilastri in muratura di mattoni e copertura lignea, ospitante una zona bar (foto da 33 a 37 - allegato 11), per una superficie di mq 54,34, un piccolo fabbricato con struttura in muratura (sub 4), adibito a locale tecnico ospitante gli impianti della piscina bar (foto da 38 a 42 - allegato 11), per una superficie lorda di mq 14,47. Si rileva infine una ulteriore tettoia retrostante la piscina (sub 6), con annesso locale tecnico, la quale appare parzialmente dismessa per quanto riguarda la sua copertura realizzata con profili metallici e pannelli coibentati (foto da 43 a 45 - allegato 11), e una costruzione parzialmente demolita ricadente nell'area di sedime del sub 5 (foto 46 e 47 - allegato 11).

L'insediamento come sopra descritto, risulta definito e apparentemente funzionante per quanto riguarda la piscina (sub 2), la tettoia con angolo bar (sub 3) ed il locale tecnico ospitante gli impianti tecnici (sub 4), mentre la tettoia retrostante la piscina (sub 6) ed il limitrofo fabbricato (sub 5) sono stati parzialmente demoliti risultando pertanto non utilizzabili.

Nella parte retrostante della zona piscina trovasi una piccola estensione di terreno avente una superficie di mq 1.282, catastalmente identificata con la particella 660, il cui accesso avviene direttamente attraverso i ruderi della

particella 633 sub 5 e 6 (foto 47 e 48 - allegato 11). Sullo stesso si rileva la presenza di un uliveto sommariamente assestato di recente impianto, privo di impianto di irrigazione (foto 6 - allegato 11). Il suddetto immobile, data la sua modesta estensione, è da considerarsi strumentale agli immobili di cui ai punti precedenti, insieme ai quali costituisce un unico compendio immobiliare.

In ordine alla conformità alla documentazione catastale, la stessa si riscontra per i sub 2, 3 e 4, mentre per il sub 6, parzialmente demolito, si riscontra comunque una difformità determinata dalla presenza di un piccolo vano tecnico catastalmente non censito.

Le difformità rilevate verranno trattate ai successivi paragrafi VII e IX.

LOTTO 7 – descrizione

Quota di proprietà di 1/2 del Fabbricato residenziale ubicato in viale

**Stefano Candura del Comune di Caltanissetta, catastalmente
identificato al foglio di mappa 117 particella 281 sub 1 e 2.**

Il lotto di che trattasi è costituito da un'unità immobiliare residenziale con annesso fabbricato accessorio e pertinente corte, ubicati nella zona periferica sud del centro abitato di Caltanissetta (foto 1 - allegato 12). Lo stesso è raggiungibile attraverso una stradella di servizio dipartentesi da via Stefano Candura dalla quale vi si accede a mezzo di cancello privato (foto 2 - allegato 12). Catastalmente i due immobili sono censiti al foglio 117 particella 281, sub 1 Cat. A/2, Classe 2[^], piano T-1, cons. 7,5 vani, rendita Euro 522,91, il fabbricato residenziale, e sub 2 Cat. C/2, Classe 3[^], piano T,

Danilo A. Notarstefano

C.T.U. Ingegnere

Tribunale di Caltanissetta



cons. 151 mq, sup. cat. 127 mq, rendita Euro 436,72, il fabbricato accessorio, entrambi serviti dalla corte di pertinenza di cui al sub 3.

Il fabbricato residenziale si articola su due livelli, dei quali il piano terra costituisce la zona giorno ed il piano primo la zona notte (foto da 3 a 6 - allegato 12). Attraverso il portoncino d'ingresso, ubicato nel portico del prospetto principale sud (foto 7 - allegato 12), ci si immette nel salone d'ingresso (foto da 8 a 10 - allegato 12), dal quale si accede, oltre ad un wc e ad ripostiglio sottoscala, al soggiorno (foto 11 e 12 - allegato 12) ed a seguire nella cucina con annessa lavanderia (foto da 13 a 15 - allegato 12).

Attraverso una scala giorno dipartentesi dal salone (foto 16 - allegato 12), si arriva al disimpegno del piano primo (foto 17 - allegato 12) dal quale si accede alle tre camere da letto e ai due wc (foto da 18 a 22 - allegato 12).

A mezzo di una ulteriore scala avente accesso dal disimpegno del salone al piano terra (foto 23 - allegato 12), si raggiunge infine il locale cantina, con annessa lavanderia, posto al piano primo (foto da 24 a 26 - allegato 12).

Il fabbricato è altresì dotato, come detto di un portico sul prospetto principale e di una terrazza al piano primo, unitamente a due piccoli balconi.

Il fabbricato accessorio, ubicato nella porzione di corte retrostante il fabbricato residenziale, si articola su un unico livello terrano (foto 27 e 28 - allegato 12) e si compone di due distinti vani principali catastalmente destinati a magazzino. In particolare, il vano più grande risulta adibito a cantina e zona ricreativa, e come tale è stata rifinita con interventi manutentivi di buon livello (foto 29 e 30 - allegato 12). Dallo stesso si accede altresì ad un wc e ad un ripostiglio opportunamente disimpegnati (foto da 31 a 33 - allegato 12). In adiacenza alla suddetta cantina, è ubicato



un secondo vano con annesso ripostiglio, dotato di due ampie aperture (foto 34 - allegato 12) e attualmente destinato a locale di sgombero (foto 35 e 36 - allegato 12).

Il tutto per una superficie netta di mq 209,02, oltre a mq 51,29 di portici, terrazze e balconi, a cui corrisponde una superficie lorda, ossia comprensiva delle murature di tamponatura esterna, delle scale e dei tramezzi divisorii interni, di mq 278,79.

Il fabbricato residenziale, realizzato con struttura portante mista, appare in buone condizioni manutentive e dotato di finiture di ottimo livello. Si rilevano infatti pavimenti in ceramica al piano terra e parquet al piano primo, infissi con persiane oscuranti entrambi in legno, soffitti con cornici in cartongesso, nonché servizi igienici in buone condizioni e dotati di tutti i servizi sanitari. Anche gli impianti elettrici ed idrici risultano funzionanti e si rileva altresì la presenza di un impianto termico con elementi radianti di tipo tradizionale e ventilconvettori, alimentato da una caldaia a gas, oltre alla presenza di climatizzatori per il caso estivo.

Così come precisato al paragrafo precedente, all'atto degli accertamenti condotti presso l'agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Caltanissetta, è stata riscontrata esclusivamente la planimetria del subalterno 2, ossia del fabbricato accessorio destinato a "magazzino" mentre è risultata assente la planimetria relativa al fabbricato principale benchè censito al sub 1 con categoria A/2, classe 2[^], consistenza 7,5 vani.

In ordine al fabbricato accessorio, dal confronto tra la situazione documentale, ossia la planimetria catastale (allegato 12), e lo stato di fatto rilevato nel corso dell'eseguito sopralluogo (elaborato grafico - allegato 12),

è emersa una sostanziale conformità, pur riscontrandosi alcune criticità che saranno trattate nel paragrafo VII relativo agli accertamenti di natura urbanistica.

Si riporta di seguito una sintesi dei dati metrici e della superficie commerciale:

Superficie lorda	Destinazione	Coeff. Dest.ne	Sup. Commerciale
mq 278,79	Vani abitativi	1,00	mq 278,79
mq 182,18	Tettoia e Posti auto	0,30	mq 54,65
mq 51,29	Portici e balconi	0,25	<u>mq 12,82</u>
			mq 346,26

Va infine evidenziato che, a seguito di rilievo metrico del fabbricato principale, le cui risultanze sono riportate nelle pertinenti planimetrie (elaborati grafico - allegato 12), è emersa una difformità tra l'altezza utile del piano terra riportata negli elaborati di progetto, pari a 2,70 ml, e quella rilevata sui luoghi, variabile da 2,63 a 2,65 ml. La suddetta situazione implica una criticità sulla quale si disquisirà nei successivi paragrafi VII, IX, X e XII.

LOTTO 8 – descrizione

Quota di proprietà di 1/2 dell'appartamento ubicato in via Gabriele Amico Valenti n. 92/B del Comune di Caltanissetta, catastalmente identificato al foglio di mappa 126 particella 669 sub 55.

Trattasi di un appartamento per civile abitazione posto al 3° piano con ingresso dalla prima porta a destra salendo la scala dell'edificio

condominiale sito nel Comune di Caltanissetta, via Gabriele Amico Valenti n. 92/B (foto da 1 a 5 - allegato 13), censito al catasto fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio 126, particella 669 sub 55, Cat. A/2, Classe 2[^], piano 3[°], cons. 5,0 vani, sup. cat. 122 mq, escluse le aree scoperte 117 mq, rendita Euro 348,61.

L'unità immobiliare risulta composta da un ingresso-disimpegno (foto 6 - allegato 13) attraverso il quale si accede ad un vano soggiorno-pranzo (foto 7 e 8 - allegato 13) e ad un corridoio di disimpegno (foto 9 - allegato 13). Dal suddetto corridoio risultano accessibili il vano cucina (foto 10 e 11 - allegato 13), una camera da letto matrimoniale (foto 12 e 13 - allegato 13), un servizio igienico (foto 14 e 15 - allegato 13) ed una camera da letto singola (foto 16 e 17 - allegato 13). L'appartamento è dotato di due balconi, uno prospiciente sulla via Gabriele Amico Valenti (foto 17 e 18 - allegato 13), a servizio del soggiorno-ingresso e della camera da letto singola, ed uno prospiciente sul cortile condominiale (foto 19 e 20 - allegato 13), posto a servizio della cucina.

Il tutto per una superficie netta di mq 99,87, oltre mq 15,70 di balconi, a cui corrisponde una superficie lorda, ossia comprensiva delle murature di tamponatura esterna e dei tramezzi divisorii interni, di mq 116,30.

Il livello di finitura e lo stato di manutenzione dell'immobile, possono definirsi discreti in relazione alla sua epoca costruttiva. Quasi tutti i pavimenti sono realizzati in ceramica, così come il rivestimento del wc, mentre è stato oggetto di successivo intervento il pavimento della cucina, realizzato in gres porcellanato. Gli intonaci sono rifiniti con ultimo strato in gesso ed idropittura, fatta eccezione sempre per la cucina che presenta un

trattamento di tipo rustico con inserti in pietra da taglio. Il servizio igienico ed i relativi sanitari versano in buone condizioni essendo stato certamente oggetto di manutenzione straordinaria successivamente alla sua costruzione. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio preverniciato con vetrocamera, mentre le porte interne sono in legno con riquadri in vetro.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico con pertinente quadro con interruttore differenziale, realizzato in ragione della vigente normativa all'epoca della costruzione, di impianto termico autonomo, con caldaia alimentata a gas metano ubicata in balcone (foto 21 - allegato 13), ed elementi radianti in alluminio. Le camere da letto sono altresì dotate di climatizzatore elettrico con gruppo esterno installato sulle rispettive pareti esterne. La riserva idrica è di tipo condominiale con contatore alloggiato in apposito vano nel balcone (foto 22 - allegato 13).

Si riporta di seguito una sintesi dei dati metrici e della superficie commerciale:

Superficie lorda	Destinazione	Coeff. Dest.ne	Sup. Commerciale
mq 116,30	Vani abitativi	1,00	mq 116,30
mq 15,70	Balconi	0,25	<u>mq 3,93</u>
			mq 120,23

Per l'immobile di che trattasi si è riscontrata una sostanziale conformità tra quanto graficamente rappresentato nella planimetria catastale all'uopo acquisita (allegato 13) e quanto materialmente rilevato sui luoghi (elaborato grafico - allegato 13, a meno del numero e posizione delle porte di accesso al vano soggiorno. In particolare sono state riscontrate sui luoghi due porte

di accesso al suddetto vano, una dal disimpegno di ingresso e una dal contiguo corridoio, mentre in planimetria catastale è indicata una sola porta di accesso dal disimpegno di ingresso ed in posizione differente.

Per la superiori difformità bisognerà procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale attraverso una pratica DOCFA, il cui costo può quantificarsi in € 600,00, previa regolarizzazione del titolo abilitativo edilizio di cui si dirà al successivo paragrafo IX.

III. VERIFICHE SULLO STATO ATTUALE DI POSSESSO DEI BENI

Di seguito si riportano, per ciascuno degli immobili oggetto di pignoramento, le risultanze delle verifiche effettuate nel corso dei sopralluoghi (Verbali di sopralluogo - allegato 1) in ordine allo stato di occupazione degli stessi.

LOTTO 1 – stato di occupazione

**Piena proprietà del capannone industriale in corso di costruzione sito
c.da Calderaro Zona Industriale di Caltanissetta, catastalmente
identificato al foglio di mappa 172 particella 1797 subalterni 1, 2 e 3**

Il capannone industriale di che trattasi, peraltro allo stato incompleto, è risultato libero e nella disponibilità della società eseguita XXXXXXXXXXXX XXXXX - XXXX - di XXXXXXXX XXXXX & X. S.A.S., il cui Legale Rappresentante ne ha consentito l'accesso (Verbale – allegato 1).

LOTTO 2 – stato di occupazione

**Quota di proprietà di 1/2 del lotto di terreno ubicato in c.da Figotto del
Comune di Riesi, catastalmente identificato al foglio di mappa 36
particelle 1790 e 1791.**

Il lotto di terreno in esame è risultato libero e nella disponibilità dell'esecutata XXXXXX XXXXX e del proprio coniuge, XXXXXXXXXXXX XXXXXX, che ne ha consentito l'accesso (Verbale – allegato 1).

LOTTO 3 – stato di occupazione

**Piena proprietà del fabbricato urbano ubicato in via Padova del
Comune di Riesi, catastalmente identificato al foglio di mappa 33
particella 669 subalterno 48.**

L'immobile in esame, di proprietà della esecutata XXXXXX XXXXX, risulta condotto in locazione dalla società "XXXXXXXXX XXXXXX s.r.l." in forza del contratto di locazione del 01.07.2019, pertanto successivo alla data del pignoramento la cui notifica è intervenuta in data 13.10.2017 (allegato 1).

LOTTO 4 – stato di occupazione

**Quota di proprietà di 1/2 del locale commerciale ubicato in viale Don
Bosco n. 129 del Comune di Riesi, catastalmente identificato al foglio di
mappa 36, particella 558, subalterno 3.**

L'immobile in esame è risultato libero e nella disponibilità dei comproprietari, coniugi XXXXXX XXXXX, odierna esecutata, e XXXXXXXXXXXX XXXXXX che ne ha consentito l'accesso (Verbale – allegato 1).

LOTTO 5 – stato di occupazione

Quota di proprietà di 1/2 dell'appartamento ubicato in viale Don Bosco n. 127 del Comune di Riesi, catastalmente identificato al foglio di mappa 36, particella 558, subalterno 4.

L'immobile in esame risulta assegnato alla sig.ra XXXX XXXXX XXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) in forza della Sentenza emessa in data 08.11.2017 dal Tribunale di Caltanissetta nel procedimento iscritto al n. 405/2013 R.G., promosso dal sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), figlio della odierna esecutata XXXXXX XXXXX, contro la suddetta signora Xxxx avente ad oggetto "ricorso per la dichiarazione di cessazione degli effetti civili del matrimonio", prodotta nel corso delle presenti operazioni dal sig. XXXXXXXXXXX XXXXXX coniuge della esecutata XXXXXX XXXXX (allegato 1).

LOTTO 6 – stato di occupazione

Quota di proprietà di 1/2 del fabbricato di civile abitazione, con accessori e pertinente appezzamento di terreno ubicato in c.da Figotto del Comune di Riesi, catastalmente identificati al foglio di mappa 46, particelle 414, 633 e 660, e relativi subalterni.

Gli immobili in esame sono risultati liberi e nella disponibilità dei comproprietari, coniugi XXXXXX XXXXX, odierna esecutata, e XXXXXXXXXXX XXXXXX che ne ha consentito l'accesso (Verbale – allegato 1).

LOTTO 7 – stato di occupazione

**Quota di proprietà di 1/2 del Fabbricato residenziale ubicato in viale
Stefano Candura del Comune di Caltanissetta, catastalemete
identificato al foglio di mappa 117 particella 281 sub 1 e 2.**

Gli immobili in esame sono, allo stato, occupati dal nucleo familiare dell'esecutato XXXXXX XXXXXXXXXX (Verbale – allegato 1).

LOTTO 8 – stato di occupazione

**Quota di proprietà di 1/2 dell'Appartamento ubicato in via Gabriele
Amico Valenti n. 92/B del Comune di Caltanissetta, catastralmente
identificato al foglio di mappa 126 particella 669 sub 55.**

L'immobile in esame è, allo stato, occupato dal nucleo familiare dell'esecutato XXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXX (Verbale – allegato 1).

**IV. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI
ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI, CHE
RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I
VINCOLI SULL'ATTIVITÀ EDIFICATORIA DEI BENI E DI
NATURA STORICO-ARTISTICA.**

Dall'esame della certificazione notarile agli atti della procedura, emerge che le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento si riferiscono, fatta eccezione per una sentenza di condanna, ad ipoteche volontarie, legali e giudiziali, a favore di creditori tutti avvisati dal creditore precedente, che pertanto non rimarranno a carico degli acquirenti.

Con riferimento alla sentenza di condanna, si segnala che la stessa, emessa dal Tribunale di Gela in data 07.07.2004 rep. n. 400/2002, è stata iscritta al n. 3764 R.P. del 19.06.2006 a favore del Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XX.XX.XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e grava sui beni di cui ai lotti 4 e 5.

Con riferimento, invece, ad eventuali vincoli incidenti sulla natura edificatoria dei beni, si segnala che gli immobili di cui ai lotti 2 e 6 ricadono in area sottoposta, ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 42/2004, a tutela dal Piano Paesaggistico della provincia di Caltanissetta, individuata nel Paesaggio Locale n. 12 "Valle del Salso" con livello di tutela I.

V. VERIFICA DELL'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.

Degli immobili oggetto di pignoramento solo quelli identificati con i Lotti 3 e 8 fanno parte di edifici condominiali. Per gli stessi si è accertato, quanto di seguito riportato.

LOTTO 3 – oneri condominiali

Piena proprietà del fabbricato urbano ubicato in via Padova del Comune di Riesi, catastalmente identificato al foglio di mappa 33 particella 669 sub 48.

Per l'edificio del quale fa parte l'immobile oggetto di pignoramento non risulta nominato, allo stato attuale, alcun amministratore pro-tempore, così

come confermato dal legale dell'esecutata, avv. Dario Frazzetta, con nota PEC del 01.06.2022 (allegato 3). Conseguentemente non risulta possibile procedere ai chiesti accertamenti.

LOTTO 8 – oneri condominiali

Quota di proprietà di 1/2 dell'appartamento ubicato in via Gabriele Amico Valenti n. 92/B del Comune di Caltanissetta, catastalmente identificato al foglio di mappa 126 particella 669 sub 55.

Di seguito si riporta quanto comunicato, con nota PEC del 04.04.2022 (allegato 4), dall'amministratore pro-tempore del Condominio del quale fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento.

- *Quota mensile € 47,00 - pagata fino al mese di Gennaio 2022;*
- *Quote conguagli precedenti a debito: € 706,50;*
- *Procedimenti penali in corso: D.I. nei confronti del condominio per mancato pagamento di fornitori pari ad € 19.000,00 circa;*
- *Eventuali conguagli a debito da bilancio 2021.*

VI. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI VINCOLI CONDOMINIALI CANCELLABILI E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Per quanto accertato, sugli immobili di che trattasi, non risultano vincoli di natura condominiale.

**VII. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI
BENI PIGNORATI NONCHÉ DELL'ESISTENZA DI
DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ.**

Di seguito si riportano, per ciascuno dei beni pignorati, l'esito degli accertamenti condotti presso i pertinenti uffici tecnici in ordine alla loro regolarità edilizia.

LOTTO 1 – regolarità edilizia e agibilità

**Piena proprietà del capannone industriale in corso di costruzione sito
c.da Calderaro Zona Industriale di Caltanissetta, catastalmente
identificato al foglio di mappa 172 particella 1797 sub 1, 2 e 3**

Dagli accertamenti condotti presso la Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta, ed in particolare dall'esame della documentazione ivi acquisita (allegato 6), è emerso che la costruzione del capannone oggetto di pignoramento è stata autorizzata con una prima Concessione Edilizia, la n. 28831 del 29.10.2003, rilasciata dalla Direzione Urbanistica alla XXXX di XXXXXXXX XXXXX & X. s.a.s., alla quale è seguita la Concessione Edilizia in Variante n. 80/SUAP rilasciata il 30.06.2005 dallo Sportello Unico per le Attività Produttive alla stessa XXXX s.a.s..

Per quanto rilevato sui luoghi (elaborato grafico – allegato 6), si è accertato che la costruzione non è stata completata in quanto non sono state realizzate alcune partizioni interne, diverse opere di finitura, il completamento degli impianti e tutte le opere di sistemazione esterna.

Si è comunque riscontrata la sostanziale conformità, in termini planovolumetrici, di quanto realizzato rispetto agli elaborati di progetto di cui

all'ultima Concessione Edilizia rilasciata, oggi scaduta, mentre si rilevano difformità in ordine alle finestrate su prospetti e alla distribuzione interna del blocco servizi e del piano soppalco, delle quali si dirà al successivo paragrafo IX.

LOTTO 2 – regolarità edilizia e agibilità

Quota di proprietà di 1/2 del lotto di terreno ubicato in c.da Figotto del Comune di Riesi, catastalmente identificato al foglio di mappa 36 particelle 1790 e 1791.

Sul lotto di terreno oggetto di pignoramento è stata accertata, nel corso del sopralluogo eseguito, la presenza di un piccolo fabbricato in muratura posto nell'angolo nord dello stesso (foto 5 - allegato 7), avente pianta rettangolare delle dimensioni di mt 3,80 x 2,10 ed altezza media di mt 2,45 (elaborato grafico – allegato 7).

Per quanto accertato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riesi, detto fabbricato non è assistito da alcun titolo abilitativo edilizio, risultando pertanto abusivo. Sull'eventuale sanabilità dello stesso si dirà al successivo paragrafo IX.

LOTTO 3 – regolarità edilizia e agibilità

Piena proprietà del fabbricato urbano ubicato in via Padova del Comune di Riesi, catastalmente identificato al foglio di mappa 33 particella 669 sub 48.

Dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Riesi ed in particolare dall'esame della documentazione ivi acquisita

(allegato 8), è emerso che l'edificio del quale l'immobile oggetto di pignoramento fa parte è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 19/93 e successive varianti. Per l'immobile oggetto di pignoramento è stata successivamente rilasciata, in data 04.05.1999, l'Autorizzazione n. 19/1999 "per variazione di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 10 L.R. 37/1985" da "Magazzino" ad "Ambulatorio di emodialisi", nonché "per l'esecuzione di lavori edili ai sensi della art. 5 L.R. 37/1985" strumentali all'uso.

Al termine dei lavori autorizzati è stato, infine rilasciato, in data 25.11.2005, il Certificato di Agibilità n. 73/05.

Per quanto rilevato sui luoghi, si sono riscontrate alcune lievi difformità rispetto agli elaborati di progetto di cui all'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato, delle quali si dirà al successivo paragrafo IX.

LOTTO 4 – regolarità edilizia e agibilità

Quota di proprietà di 1/2 del Locale Commerciale ubicato in viale Don Bosco n. 129 del Comune di Riesi, catastalmente identificato al foglio di mappa 36, particella 558, sub 3.

Dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Riesi, ed in particolare dall'esame della documentazione ivi acquisita (allegato 9), è emerso che per l'immobile oggetto di pignoramento è stata rilasciata, in data 30.03.1990, al Sig. XXXXXXXXXX XXXXXX, coniuge della esecutata XXXXXX XXXXXX, la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 767 ai sensi della L. 47/85. A detta Concessione Edilizia non sono allegati elaborati grafici di progetto ma esclusivamente le planimetrie catastali degli immobili oggetto di condono, tra i quali quello in pignoramento.

Per quanto rilevato sui luoghi (elaborato grafico – allegato 9), si è accertata la sostanziale conformità dell'immobile oggetto di pignoramento rispetto alla planimetria allegata alla suddetta Concessione Edilizia, a meno di piccole difformità delle quali si dirà al successivo paragrafo IX.

LOTTO 5 – regolarità edilizia e agibilità

Quota di proprietà di 1/2 dell'appartamento ubicato in viale Don Bosco n. 127 del Comune di Riesi, catastalmente identificato al foglio di mappa 36, particella 558, sub 4.

Dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Riesi ed in particolare dall'esame della documentazione ivi acquisita (allegato 10), è emerso che per l'immobile oggetto di pignoramento è stata rilasciata, in data 30.03.1990, al Sig. XXXXXXXXXX XXXXXX, coniuge della eseguita XXXXXX XXXXXX, la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 767 ai sensi della L. 47/85. A detta Concessione Edilizia non sono allegati elaborati grafici di progetto ma esclusivamente le planimetrie catastali degli immobili oggetto di condono, tra i quali quello in pignoramento.

Per quanto rilevato sui luoghi (elaborato grafico – allegato 10), si sono riscontrate difformità rispetto alla planimetria allegata alla suddetta Concessione Edilizia, riguardanti la distribuzione interna e le aperture esterne, delle quali si dirà al successivo paragrafo IX.

LOTTO 6 – regolarità edilizia e agibilità

Quota di proprietà di 1/2 del fabbricato di civile abitazione, con accessori e pertinente appezzamento di terreno ubicato in c.da Figotto del Comune di Riesi, catastalmente identificati al foglio di mappa 46, particelle 414, 633 e 660, e relativi subalterni.

Dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Riesi, ed in particolare dall'esame della documentazione ivi acquisita (allegato 11), è emerso che il fabbricato oggetto di pignoramento di cui alla particella 414 sub 1, nonché il fabbricato accessorio (locale tecnico) di cui alla particella 633 sub 4, sono assistiti dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 268/86 ai sensi della Legge 47/85, rilasciata dal Comune di Riesi, in data 19.07.2019, a XXXXXXXXXXX XXXXXX, coniuge della esecutata XXXXXX XXXXX.

Per quanto rilevato sui luoghi (elaborato grafico – allegato 11), si è riscontrata una lieve difformità nel wc della cantina al piano seminterrato, di cui si dirà al successivo paragrafo IX.

Con riferimento, invece agli ulteriori manufatti insistenti sulla particella 633 e segnatamente la piscina, di cui al sub 2, la tettoia a servizio della piscina, di cui al sub 3, il locale tecnico di cui al sub 5 e la tettoia retropiscina (indicata negli elaborati come muri frangivento), di cui al sub 6, è emerso che per gli stessi è stata avanzata da XXXXXXXXXXX XXXXXX, coniuge della esecutata XXXXXX XXXXXX, in data 06.06.2020, istanza al Comune di Riesi, al fine di ottenere il rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Detta istanza è stata rigettata con nota del 11.12.2020 prot. 0019213 del Comune di Riesi, in forza del parere negativo espresso in data

18.11.2020, prot. 7925, dalla Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Caltanissetta che ha contestualmente ordinato alla ditta istante la demolizione delle opere abusive, di cui si dirà al successivo paragrafo IX.

LOTTO 7 – regolarità edilizia e agibilità

Quota di proprietà di 1/2 del fabbricato residenziale ubicato in viale Stefano Candura del Comune di Caltanissetta, catastalmente identificato al foglio di mappa 117 particella 281 sub 1 e 2.

Dagli accertamenti condotti presso la Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta, ed in particolare dall'esame della documentazione ivi acquisita (allegato 12), è emerso che per l'immobile oggetto di pignoramento è stata rilasciata, in data 01.08.2002, a XXXXXX XXXXXXXXXX, odierno esecutato, ed alla propria coniuge, la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3987/11047 ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94, per le opere eseguite in difformità alle precedenti Licenze di Costruzione n. 21779/3517 V[^] e n. 35523/5867 del 19.11.1976 e successiva Variante n. 21875 del 19.06.1978. Contestualmente alla Concessione in Sanatoria, è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità n. 3987/11047.

Per quanto rilevato sui luoghi (elaborato grafico – allegato 12), si sono riscontrate alcune difformità rispetto agli elaborati grafici allegati alla suddetta Concessione Edilizia in Sanatoria, delle quali si dirà al successivo paragrafo IX.

LOTTO 8 – regolarità edilizia e agibilità

Quota di proprietà di 1/2 dell'appartamento ubicato in via Gabriele Amico Valenti n. 92/B del Comune di Caltanissetta, catastalmente identificato al foglio di mappa 126 particella 669 sub 55.

Dagli accertamenti condotti presso la Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta ed in particolare dall'esame della documentazione ivi acquisita (allegato 13), è emerso che l'edificio del quale l'immobile oggetto di pignoramento fa parte, è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 4508/688-V[^] del 23.12.1983, successiva Variante n. 35452 del 24.12.1986 ed è stato dichiarato abitabile e agibile con provvedimento del 26.05.1986.

Per quanto rilevato sui luoghi (elaborati grafici – allegato 13), si sono riscontrate alcune difformità rispetto agli elaborati di progetto di cui all'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato dal Comune di Caltanissetta, delle quali si dirà al successivo paragrafo IX.

VIII. ACQUISIZIONE, OVE NON IN ATTI, DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI SINGOLI IMMOBILI (TERRENI) E QUELLO DI ATTESTAZIONE ENERGETICA SOLO IN PROSSIMITÀ DELL'AGGIUDICAZIONE (PER I FABBRICATI).

Per quanto attiene gli accertamenti in ordine alla destinazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento, va preliminarmente rilevato che tra questi, l'unico ad essere costituito da un appezzamento di terreno, privo di fabbricati, per il quale va quindi effettuato l'accertamento, è il fondo di cui

alla lettera B) punto 1) dell'atto di pignoramento, individuato nella presente relazione con il lotto 2.

Per il suddetto immobile è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica (allegato 7). Dallo stesso emerge che il lotto di terreno in esame ricade in zona C4 "Zona mista residenziale produttiva" del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Riesi, approvato con D.Dir. n. 933 del 30.07.2003. In particolare il lotto oggetto di pignoramento ricade nell'ambito n. 4 all'interno del quale sono previsti 5 comparti edificatori, dei quali il comparto 4 riguarda le due particelle catastali di cui si compone il lotto.

Secondo quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del richiamato P.R.G., l'edificazione in tale zona è così regolata:

L'edificazione è subordinata alla presentazione del progetto di comparto, nel rispetto delle seguenti norme:

- *Densità edilizia 2,0 mc/mq a completamento dell'esistente*
- *Altezza massima 8,00 m*
- *Sup. coperta max ammessa 40% del comparto, comprensivo di tettoie*
- *Volume abitativo-residenziale 30%*
- *Volume attività produttiva 70 %*
- *Distanza dai confini 5,00 m*
- *Volumi tecnici il 5% max del volume residenziale*

All'interno di ciascun comparto:

- a) almeno il 20% della superficie dovrà essere destinata a parcheggio e spazi di manovra ad esclusivo uso delle attività produttive;*
- b) il 5% sarà destinata a parcheggio per le abitazioni;*
- c) le rimanenti parti saranno attrezzate a verde con percorsi pedonali;*

- d) sono consentite tettoie per carico e scarico, nella misura massima del 10% del comparto;
- e) il rilascio della singola concessione per l'insediamento dell'attività produttiva è subordinato alla presentazione di una attenta e chiara relazione sul ciclo produttivo in riferimento alle scorie e rifiuti solidi, liquidi ed aerei derivati ed in generale sul grado di inquinamento prodotto;
- f) i manufatti da realizzare, anche se dedicate ad una attività produttiva, dovranno ottemperare a buone esigenze estetiche e di decoro urbano; dovranno, in maniera opportuna, essere dislocate sul terreno, dovranno armonizzare la parte produttiva con quella abitativa che saranno opportunamente raccordate nelle partiture architettoniche, nelle cromie, nei materiali costruttivi.

Per quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, l'area nella quale ricade il lotto in esame è sottoposta, ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 42/2004, a tutela dal Piano Paesaggistico della provincia di Caltanissetta, individuata nel Paesaggio Locale n. 12 "Valle del Salso" con livello di tutela I delle pertinenti Norme di Attuazione per le quali si rimanda all'allegato certificato.

Per quanto attiene, invece, alle attestazioni energetiche dei fabbricati oggetto di pignoramento, si procederà, su richiesta del professionista delegato alla vendita, alla redazione e produzione dei relativi Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.).

IX. NEL CASO DI IMMOBILI IN TUTTO O IN PARTE ABUSIVI, MA SANABILI, SPECIFICARE 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.

Dagli accertamenti compiuti presso gli uffici tecnici di competenza, non sono emerse pratiche di sanatoria in corso riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento. Come già descritto nel paragrafo VII, sono state però riscontrate varie difformità, nella maggior parte dei casi sanabili, fatta eccezione per quanto accertato negli immobili di cui ai lotti 2, 6 e 7, per i quali non risulta possibile procedere alla loro regolarizzazione.

Si riportano di seguito le risultante emerse per ciascun lotto.

LOTTO 1 – sanabilità

Piena proprietà del Capannone industriale in corso di costruzione sito c.da Calderaro Zona Industriale di Caltanissetta, catastalmente identificato al foglio di mappa 172 particella 1797 sub 1, 2 e 3

Per l'immobile di cui trattasi, si è riscontrata la sostanziale conformità, in termini plano-volumetrici, di quanto ad oggi realizzato (elaborato grafico – allegato 6) rispetto agli elaborati di progetto di cui all'ultima Concessione Edilizia n. 80/SUAP rilasciata dal Comune di Caltanissetta (allegato 6), ad oggi scaduta, mentre si rilevano difformità in ordine alle finestrate sui prospetti e alla distribuzione interna del blocco servizi e del piano soppalco.

Dovendo, in ogni caso, procedere al completamento dell'immobile, che comporterà l'implementazione di una nuova pratica edilizia che può inquadarsi nell'ambito di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività, le suddette difformità, assimilabili a varianti in corso d'opera, potranno essere inquadrate nell'ambito di una variante finale, senza costi aggiuntivi.

LOTTO 2 – sanabilità

Quota di proprietà di 1/2 del Lotto di terreno ubicato in c.da Figotto del Comune di Riesi, catastalmente identificato al foglio di mappa 36 particelle 1790 e 1791.

Sul lotto di terreno di che trattasi, è stata accertata la presenza di un piccolo fabbricato in muratura, della volumetria complessiva di circa 40 mc (foto 5, 6 e 7 - allegato 7), il quale, per quanto accertato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riesi, non è assistito da alcun titolo abilitativo edilizio. Per lo stesso occorrerà prevedere la demolizione, i cui costi, comprensivi anche degli oneri derivanti dallo smaltimento dei materiali di risulta, possono quantificarsi in € 1.200.

LOTTO 3 – sanabilità

Piena proprietà del fabbricato urbano ubicato in via Padova del Comune di Riesi, catastalmente identificato al foglio di mappa 33 particella 669 sub 48.

Per quanto rilevato sui luoghi (elaborato grafico – allegato 8), si sono riscontrate alcune lievi difformità rispetto agli elaborati di progetto di cui all'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato dal Comune di Riesi, ossia

l'Autorizzazione n. 19/1999 del 04.05.1999 (allegato 8). In particolare, trattasi di piccole variazioni nella distribuzione interna e di spostamento di alcune porte interne.

Le suddette difformità possono essere sanate attraverso una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata tardiva che impone il pagamento di una sanzione di € 1.000,00, oltre agli oneri tecnici quantificabili in € 600,00, per un totale di € 1.600,00.

LOTTO 4 – sanabilità

Quota di proprietà di 1/2 del Locale Commerciale ubicato in viale Don Bosco n. 129 del Comune di Riesi, catastalmente identificato al foglio di mappa 36, particella 558, sub 3.

Per quanto rilevato sui luoghi (elaborato grafico – allegato 9), rispetto alla planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 767 del 30.03.1990, si è accertata la sostanziale conformità dell'immobile rispetto alla planimetria allegata alla suddetta Concessione Edilizia (allegato 9), a meno di una diversa distribuzione interna e dell'eliminazione di una piccola scala che in origine serviva probabilmente a raggiungere un soppalco ivi presente. Le suddette difformità possono essere sanate attraverso una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata tardiva che impone il pagamento di una sanzione di € 1.000,00, oltre agli oneri tecnici quantificabili in € 600,00, per un totale di € 1.600,00.

LOTTO 5 – sanabilità

Quota di proprietà di 1/2 dell'Appartamento ubicato in viale Don Bosco n. 127 del Comune di Riesi, catastalmente identificato al foglio di mappa 36, particella 558, sub 4.

Per quanto rilevato sui luoghi (elaborato grafico – allegato 10), si sono riscontrate difformità, rispetto alla planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 767 del 30.03.1990, (allegato 10), afferenti sia alla distribuzione interna, sia alle aperture esterne in ordine al loro numero, alla posizione e alle dimensioni. Pertanto, trattandosi, oltre che di modifiche interne, anche di variazioni ai prospetti, le suddette difformità possono essere sanate attraverso una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria che impone il pagamento di una sanzione di € 1.000,00, oltre agli oneri tecnici quantificabili in € 800,00, per un totale di € 1.800,00.

LOTTO 6 sub a – sanabilità

Quota di proprietà di 1/2 del fabbricato di civile abitazione ubicato in c.da Figotto del Comune di Riesi, catastalmente identificati al foglio di mappa 46 particelle 414 sub 1.

Per quanto rilevato sui luoghi (elaborato grafico – allegato 11), si è riscontrata un piccola difformità distributiva rispetto agli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 268/86 del 19.07.2019, (allegato 11).

In particolare si è riscontrato un ampliamento interno del wc della cantina al piano seminterrato. Detta difformità può essere sanata attraverso una

Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata tardiva che impone il pagamento di una sanzione di € 1.000,00, oltre agli oneri tecnici quantificabili in € 600,00, per un totale di € 1.600,00.

LOTTO 6 sub b – sanabilità

Quota di proprietà di 1/2 della piscina con fabbricati accessori e pertinente appezzamento di terreno ubicato in c.da Figotto del Comune di Riesi, catastalmente identificati al foglio di mappa 46, particelle 633, con relativi subalterni, e 660.

Con riferimento ai manufatti insistenti sulla particella 633 e segnatamente la piscina, di cui al sub 2, la tettoia a servizio della piscina, di cui al sub 3, il locale tecnico di cui al sub 5 e la tettoia retropiscina (indicata negli elaborati come muri frangivento), di cui al sub 6, è emerso che per gli stessi è stata avanzata da XXXXXXXXXXXX XXXXXX, coniuge della esecutata XXXXXX XXXXXX, in data 06.06.2020, istanza al Comune di Riesi, al fine di ottenere il rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Detta istanza è stata rigettata con nota del 11.12.2020 prot. 0019213 del Comune di Riesi (allegato 11), in forza del parere negativo espresso in data 18.11.2020, prot. 7925, dalla Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Caltanissetta, che ha contestualmente ordinato alla ditta istante la demolizione delle opere abusive, come di seguito descritte:

- 1) *Tettoia con struttura in cemento armato avente superficie coperta di mq 53,40 circa e volumetria pari a mc 137,00 circa (n.d.r. sub 3);*

- 2) *Piscina parzialmente interrata, avente superficie coperta di mq 80,00 circa e volumetria pari a mc 140,00 realizzata in cemento armato (n.d.r. sub 2);*
- 3) *Locale tecnico a servizio della piscina, avente superficie coperta di mq 6,40 circa e volumetria di mc 16,00 circa, costituito da una struttura prefabbricata in cemento armato, delle dimensioni di metri 3,05x2,10 con altezza variabile da metri 2,60 a metri 2,50, con n. due porte d'accesso;*
- 4) *N. 2 muri paralleli della lunghezza di m. 13,00 circa ciascuno, dell'altezza media di m. 2,60 circa, posti al confine sud del lotto realizzati in parte con mattoni forati da 10 cm e in parte con mattoni da cm 30, intonacati su entrambe le facciate e muniti di infissi. Trattasi di muri perimetrali di precedenti edifici ad una sola elevazione non più esistenti come si desume dalla documentazione fotografica inoltrata (n.d.r. sub 6);*
- 5) *Pergotenda della lunghezza di mt 16,00 circa e della larghezza di m. 2,50 circa, a servizio della piscina realizzate con struttura verticale e orizzontale in legno con soprastanti teli ombreggianti e barriere frangivento in perlinato di legno.*

Per quanto accertato, avverso il suddetto provvedimento è stato promosso, dalla ditta proprietaria, un ricorso presso il Tribunale Amministrativo Regionale che ha esitato l'ordinanza cautelare n. 87/2021 Reg.Provv.Cau. emessa il 28/29 gennaio 2021 dal TAR Sicilia - Palermo, rispetto alla quale, per come comunicato dal legale dell'esecutata, avv. Dario Frazzetta, con nota

PEC del 01.06.2022 (allegato 3), sarebbe pendente appello cautelare proposto per il tramite dell'Avv. Vincenzo Vitello.

Nulla pertanto può, allo stato, dirsi in ordine alla sanabilità delle suddette opere. Si rinvia per le pertinenti considerazioni al paragrafo XII.

LOTTO 7 – sanabilità

Quota di proprietà di 1/2 del fabbricato residenziale ubicato in viale Stefano Candura del Comune di Caltanissetta, catastalmente identificato al foglio di mappa 117 particella 281 sub 1 e 2.

Per quanto rilevato sui luoghi (elaborato grafico – allegato 12), si sono riscontrate alcune difformità rispetto agli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3987/11047 del 01.08.2002 (allegato 12). Nello specifico, con riferimento al fabbricato residenziale di cui al sub 1, oltre ad una diversa configurazione del disimpegno antistante la camera da letto 1 ed il pertinente wc 1 al piano primo, è stata rilevata un'altezza utile del piano terra, variabile da 2,63 a 2,65 ml, inferiore all'altezza utile di 2,70 ml, indicata negli elaborati di progetto, coincidente quest'ultima con l'altezza minima prevista per gli immobili residenziali.

Essendo, la suddetta altezza minima, un parametro di natura igienico-sanitaria, e pertanto non derogabile o assoggettabile a tolleranza, ne consegue una non sanabilità, fatta salva la possibilità di porre in essere opportuni interventi invasivi finalizzati ad incrementare l'altezza utile, previa verifica della configurazione strutturale del fabbricato stesso, o in alternativa, variare la destinazione d'uso del piano terra.

Per quanto riguarda invece il fabbricato accessorio di cui al sub 2, si sono rilevati difformità più sostanziali, consistenti essenzialmente in un cambio di destinazione d'uso da tettoia e posti macchina al coperto a cantina e magazzino, previa chiusura della pilastrata anteriore con vetrate ed infissi, nel caso della cantina (foto 27 - allegato 12), e portoni con intelaiatura metallica nel caso del magazzino (foto 34 - allegato 12). La zona destinata a cantina è stata inoltre rifinita e dotata di wc.

La suddetta situazione ha determinato un aumento di volume urbanistico non consentito e pertanto non risulta sanabile, conseguendone la necessaria riduzione in pristino dei luoghi.

Si rinvia per le pertinenti considerazioni al paragrafo XII.

LOTTO 8 – sanabilità

Quota di proprietà di 1/2 dell'appartamento ubicato in via Gabriele Amico Valenti n. 92/B del Comune di Caltanissetta, catastalmente identificato al foglio di mappa 126 particella 669 sub 55.

Per quanto rilevato sui luoghi (elaborati grafici – allegato 13), si sono riscontrate alcune difformità rispetto agli elaborati di progetto (allegato 13) di cui all'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato dal Comune di Caltanissetta, ossia Licenza Edilizia in Variante n. 35452 del 24.12.1986. In particolare si rileva la fusione di due camere in un unico vano costituente l'odierno soggiorno, e l'accorpamento dell'originario ripostiglio e della lavanderia nella cucina.

La suddetta difformità può essere sanata attraverso una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata tardiva che impone il pagamento di una sanzione di

€ 1.000,00, oltre agli oneri tecnici quantificabili in € 600,00, per un totale di
€ 1.600,00.

**X. STIMA AI VALORI DI MERCATO CORRENTI DEI BENI
PIGNORATI 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.**

Nella considerazione che per due degli otto lotti ipotizzati, e segnatamente per il lotto 6 sub b ed il lotto 7, sono state riscontrate criticità in ordine agli aspetti urbanistici che, per come meglio sarà specificato al paragrafo XII, ad avviso dello scrivente, ne ostanto, allo stato, la vendita, le stime di seguito riportate escluderanno i suddetti lotti.

Le operazioni di stima sono state condotte in considerazione della diversità, in termini di caratteristiche e ubicazione, dei vari immobili costituenti i lotti come infra individuati e descritti. In particolare, trattasi di beni ubicati in due diversi comuni (Caltanissetta e Riesi) e aventi diverse destinazioni, e in ogni caso, tutti fabbricati, fatta eccezione per l'area edificabile di cui al lotto 2.

Si riporta pertanto una tabella riassuntiva con le principali caratteristiche di tutti gli immobili interessati:

<i>lotto</i>	<i>ubicazione</i>	<i>tipologia</i>	<i>consistenza</i>
1	Z.I. via Calderaro, Caltanissetta	capannone ind.	mq 1.176,82
2	c.da Figotto (via Monte degli Ulivi) Riesi	area edificabile	mq 4.850
3	via Padova, Riesi	commerciale	mq 364,27

4	viale Don Bosco, Riesi	locale commerciale	mq 90,46
5	viale Don Bosco, Riesi	appartamento	mq 167,11
6 sub a	contrada Figotto, Riesi	fabbricato con pertinenze	mq 152,39
8	via A. Valenti, Caltanissetta	appartamento	mq 120,23

Per la stima dei fabbricati si è scelto l'aspetto economico del valore di mercato e l'applicazione del metodo sintetico comparativo, sussistendo un mercato degli immobili oggetto di stima. Per i valori unitari di riferimento si è consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) e si sono altresì svolte indagini presso agenzie immobiliari ed operatori del settore.

Gli immobili assunti a riferimento, per avere un più ampio margine di confronto nel rispettivo territorio cittadino, sono stati attinti, sia nelle vicinanze dell'immobile oggetto di stima, sia in zone di analoghe caratteristiche, dove sono state riscontrate tipologie confrontabili.

Per quanto attiene l'area edificabile (Lotto 2) è stata condotta una mirata ricerca di atti di compravendita di beni immobili simili, all'esito della quale, non sono stati rintracciati dati utili. Pertanto, si è ritenuto di dover procedere alla determinazione del suo valore di mercato attraverso l'aspetto economico del valore di trasformazione con applicazione del procedimento sintetico.

Ciò precisato, per quanto attiene la banca dati dell'O.M.I., si sono rilevati i valori di seguito riportati, assimilabili, per caratteristiche ubicative e tipologiche, agli immobili in esame, riferiti al 2° semestre 2021 (allegato 5).

Z.I. Contrada Calderaro, Caltanissetta (lotto 1)

- codice di zona D11, microzona catastale n° 12, tipologia prevalente capannoni industriali.

Per la destinazione produttiva, capannoni industriali, stato conservativo normale, i valori oscillano tra €/mq 310 ed €/mq 435.

Via Monte degli Ulivi-C.da Figotto, Riesi (lotto 2)

- codice di zona D1, microzona catastale n° 3, tipologia prevalente capannoni tipici.

Per la destinazione produttiva, capannoni tipici, stato conservativo normale, i valori oscillano tra €/mq 260 ed €/mq 350.

Viale Don Bosco e Via Padova, Riesi (lotti 3, 4 e 5)

- codice di zona C1, microzona catastale n° 1, tipologia prevalente abitazioni civili.

Per la destinazione residenziale, abitazioni civili, stato conservativo normale, i valori oscillano tra €/mq 560 ed €/mq 830.

Per la destinazione commerciale, negozi, stato conservativo normale, i valori oscillano tra €/mq 330 ed €/mq 660.

Contrada Figotto, Riesi (lotto 6 sub a)

- codice di zona R1, microzona catastale n° 4, zone rurali.

Per la destinazione residenziale, ville e villini, stato conservativo normale, i valori oscillano tra €/mq 470 ed €/mq 700.

Via G. Amico Valenti, Caltanissetta (lotto 8)

- codice di zona D7, microzona catastale n° 3, tipologia prevalente abitazioni civili.

Per la destinazione residenziale, abitazioni civili, stato conservativo normale, i valori oscillano tra **€/mq 590 ed €/mq 790**.

Dall'esame degli annunci immobiliari, liberi e/o agenzie, si sono riscontrati i sotto elencati riferimenti (allegato 5).

Riferimento 1) Appartamento via Gabriele Amico Valenti n. 74, ubicato al piano 1°. La superficie commerciale dichiarata in annuncio è di mq 126. Il prezzo richiesto è di € 79.000 a cui corrisponde un prezzo unitario di **626,98 €/mq**.

Riferimento 2) Appartamento via Gabriele Amico Valenti n. 177, ubicato al piano 1°. La superficie commerciale dichiarata in annuncio è di mq 108. Il prezzo richiesto è di € 68.000 a cui corrisponde un prezzo unitario di **629,63 €/mq**.

Riferimento 3) Capannone artigianale c.da Calderaro Z.I. Caltanissetta. La superficie commerciale dichiarata in annuncio è di mq 4000. Il prezzo richiesto è di € 426.000 a cui corrisponde un prezzo unitario di **106,50 €/mq**.

Riferimento 4) Capannone artigianale c.da Calderaro Z.I. Caltanissetta. La superficie commerciale dichiarata in annuncio è di mq 620. Il prezzo richiesto è di € 307.000 a cui corrisponde un prezzo unitario di **495,16 €/mq**.

Tenuto conto dei suddetti valori di riferimento, in considerazione del loro stato manutentivo e di conservazione, si è quindi proceduto alla determinazione dei seguenti intervalli di valori unitari, distinti per comune e per tipologia di immobile:

Comune di Caltanissetta (intervalli di valori unitari)

- capannoni industriali (zona industriale)	310 - 435 €/mq
- ville e villini (zona periferica sud)	620 - 880 €/mq

- box (zona periferica sud)	440 - 620 €/mq
- appartamenti (zona periferica nord)	590 - 790 €/mq

Comune di Riesi (intervalli di valori unitari)

- capannoni tipici (zona industriale/artigianale)	260 - 350 €/mq
- locali commerciali (zona semicentrale)	330 - 660 €/mq
- appartamenti (zona semicentrale)	560 - 830 €/mq
- ville e villini (zona rurale)	470 - 700 €/mq

Pertanto, note le singole superfici commerciali, e gli intervalli di valori unitari come sopra individuati, si è calcolato il valore di ogni singolo lotto, al netto di eventuali oneri e spese da sostenere, come di seguito dettagliato.

Per il lotto 2, come detto, si procederà invece con la stima per trasformazione.

LOTTO 1 – stima

**Piena proprietà del Capannone industriale in corso di costruzione sito
c.da Calderaro Zona Industriale di Caltanissetta, catastalmente
identificato al foglio di mappa 172 particella 1797 sub 1, 2 e 3**

In ragione dei riferimenti reperiti, e delle condizioni intrinseche ed estrinseche infra descritte, con particolare riferimento al suo stato di incompletezza, si ritiene di dover collocare il valore dell'immobile oggetto di pignoramento al di sotto del valore minimo dell'intervallo rilevato, e quindi **il prezzo al mq di superficie commerciale si caratterizza in €/mq 300.**

Pertanto, sulla base della superficie commerciale, pari a **mq 1176,82**, e del valore unitario come sopra determinato, il più probabile valore commerciale si determina come di seguito:

$$\text{mq } 1.176,82 \times \text{€}/\text{mq } 300 = \text{€ } 353.046,00$$

pertanto, il valore di mercato del lotto 1 è pari a:

$$\text{Valore LOTTO 1} = \text{€ } 353.046,00$$

LOTTO 2 – stima

Quota di proprietà di 1/2 del Lotto di terreno ubicato in c.da Figotto del Comune di Riesi, catastalmente identificato al foglio di mappa 36 particelle 1790 e 1791.

Si procede, come cennato in premessa, alla determinazione del valore di mercato dell'area attraverso l'aspetto economico del valore di trasformazione con applicazione del procedimento sintetico.

Nello specifico, il valore di mercato dell'area, nell'ipotesi di una sua edificabilità, è determinato come quota percentuale del valore di mercato dell'edificazione, e segnatamente:

$$\mathbf{Va = Vmp \times Ia}$$

dove:

Va è il valore dell'area oggetto di stima

Vmp è il valore di mercato post trasformazione

Ia è l'incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione

Per l'individuazione del valore di mercato post trasformazione, ossia del manufatto edilizio realizzato, bisognerà individuare, sulla base degli indici e dei parametri della zona edificabile "C4" così come indicati nel relativo

certificato di destinazione urbanistica (allegato 7), la consistenza dei manufatti edilizi realizzabili e quindi la superficie lorda vendibile che moltiplicata per il valore unitario, in funzione delle possibili diverse destinazioni d'uso, riconduce appunto al valore di mercato post trasformazione.

Ai fini dell'individuazione dell'indice di edificabilità da applicare, può farsi riferimento a quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica acquisito (allegato 7) che riporta per la zona territoriale omogenea "C4" una densità edilizia di 2,00 mc/mq, che moltiplicata per la superficie del lotto, pari come detto a 4.850 mq, riconduce ad un volume complessivo realizzabile pari a:

$$\text{Vol.} = 4.850 \text{ mq} \times 2,0 \text{ mc/mq} = 9.700 \text{ mc}$$

Tenuto conto degli ulteriori specifici parametri edilizi previsti nella suddetta zona, così come dettagliato nel certificato di destinazione urbanistica, di detto volume il 30% può essere utilizzato a fini abitativi, mentre il 70% ad attività produttiva.

Si ha pertanto:

$$\text{Volume abitativo} = 9.700 \text{ mc} \times 0,30 = 2.910 \text{ mc}$$

$$\text{Volume attività produttiva} = 9.700 \text{ mc} \times 0,70 = 6.790 \text{ mc}$$

Dai suddetti volumi possono individuarsi le superfici lorde vendibili (Slv).

In particolare per la destinazione residenziale la Slv può determinarsi rapportando il volume realizzabile ad un'altezza lorda di mt 3,00 e tenendo

conto dell'incidenza percentuale delle superfici accessorie non vendibili (scale, androni, etc.), pari mediamente al 10%.

Per la destinazione ad attività produttiva la Slv può, invece, determinarsi esclusivamente rapportando il volume realizzabile ad un'altezza lorda di mt 6,00.

Si ha pertanto:

$$\text{Slv abitativa} = 2.910 \text{ mc} / 3,00 \times 0,90 = 873 \text{ mq}$$

$$\text{Slv attività produttiva} = 6.790 \text{ mc} / 6,00 = 1.132 \text{ mq}$$

Note le superfici lorde vendibili (Slv) ricavabili dal lotto a disposizione, occorre individuare il loro valore commerciale unitario.

Per la suddetta valutazione, in condizioni ordinarie, si è scelto l'aspetto economico del valore di mercato ed il metodo estimativo sintetico comparativo. Detto aspetto individua il più probabile valore che avrebbero i beni in una libera contrattazione e presuppone, per la sua corretta applicabilità, la sussistenza di un volume di scambi di beni simili a quello oggetto di stima.

Nel caso di specie, sulla base dei parametri acquisiti, come sopra riportati, nella considerazione che si tratta di immobili di nuova costruzione, ci si può collocare nella fascia alta dei intervalli individuati, determinando i seguenti valori unitari:

- | | |
|-----------------------|----------|
| - Residenziale | 700 €/mq |
| - Attività produttiva | 350 €/mq |

Moltiplicando detti valori unitari per le relative superfici lorde vendibili, si ottiene il più probabile valore di mercato dei manufatti edilizi realizzabili sul lotto di che trattasi, come di seguito riportato:

$$V_{mp} = 873 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} + 1.132 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.007.300,00$$

Individuato il valore del manufatto edilizio prodotto, l'applicazione della formula relativa al procedimento sintetico del valore di trasformazione presuppone l'individuazione dell'incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione.

Per l'individuazione di detta incidenza, espressa in termini percentuali, può farsi riferimento alla ordinaria prassi di mercato della c.d. "permuta edilizia" attraverso la quale un operatore imprenditoriale del settore edile acquisisce la proprietà del bene "area edificabile" non già attraverso l'acquisto diretto, ossia la corresponsione, al proprietario dell'area, del prezzo valore, ma attraverso la cessione, allo stesso, di una percentuale del prodotto edilizio realizzabile.

Tale percentuale, detta appunto "permuta", è ordinariamente compresa all'interno di un intervallo di variazione che va da un minimo del 12% ad un massimo del 25%, in funzione dell'appetibilità della zona ove l'area, e quindi l'edificio realizzato, ricade, della onerosità dell'intervento edilizio in relazione alle caratteristiche orologiche e geologiche del sito, della necessità o meno di realizzazione di opere di urbanizzazione ed alla possibilità della immediata edificabilità.

Per il caso di specie, in relazione alle caratteristiche del sito ed alle attuali condizioni del mercato immobiliare, può ipotizzarsi una percentuale di permuta pari al 12%, che imputata al valore complessivo del costruibile, determina il c.d. valore di trasformazione dell'area edificabile. Si ha quindi:

$$Va = Vmp \times Ia = \text{€ } 1.007.300 \times 0,12 = \text{€ } 120.876,00$$

Dal suddetto valore occorre detrarre le spese relative alla demolizione del fabbricato abusivo oggi presente sul lotto, pari a complessivi € 1.200 così come determinate paragrafo IX.

In definitiva, trattandosi della quota di 1/2 della proprietà, il valore di mercato del lotto 2 è quindi pari a:

$$\text{Valore LOTTO 2} = (\text{€ } 120.876,00 - \text{€ } 1.200,00)/2 = \text{€ } 59.838,00$$

LOTTO 3 – stima

**Piena proprietà del fabbricato urbano ubicato in via Padova del
Comune di Riesi, catastalmente identificato al foglio di mappa 33
particella 669 sub 48.**

In ragione dei riferimenti reperiti, e delle condizioni intrinseche ed estrinseche innanzi descritte, con particolare riferimento alle sue buone condizioni di finitura e manutentive, si ritiene di poter collocare il valore dell'immobile oggetto di pignoramento nella fascia media dell'intervallo rilevato, e quindi **il prezzo al mq di superficie commerciale si caratterizza in €/mq 600.**

Pertanto, sulla base della superficie commerciale, pari a **mq 364,27**, e del valore unitario come sopra determinato, il più probabile valore commerciale si determina come di seguito:

$$\text{mq } 364,27 \times \text{€}/\text{mq } 600 = \text{€ } 218.562,00$$

Dal suddetto valore occorre detrarre le spese relative agli oneri derivanti dalla C.I.L.A. tardiva, pari a complessivi **€ 1.600** così come determinati nel relativo paragrafo II.

In definitiva, il valore di mercato del lotto 1 è pari a:

$$\text{Valore LOTTO 3} = \text{€ } 218.562,00 - \text{€ } 1.600,00 = \text{€ } \underline{\underline{216.962,00}}$$

LOTTO 4 – stima

Quota di proprietà di 1/2 del locale commerciale ubicato in viale Don Bosco n. 129 del Comune di Riesi, catastalmente identificato al foglio di mappa 36, particella 558, sub 3.

In ragione dei riferimenti reperiti, e delle condizioni intrinseche ed estrinseche innanzi descritte, si ritiene di poter collocare il valore dell'immobile oggetto di pignoramento nella fascia medio-bassa dell'intervallo rilevato, e quindi **il prezzo al mq di superficie commerciale si caratterizza in €/mq 400.**

Pertanto, sulla base della superficie commerciale, pari a **mq 90,46**, e del valore unitario come sopra determinato, il più probabile valore commerciale si determina come di seguito:

$$\text{mq } 90,46 \times \text{€}/\text{mq } 400 = \text{€ } 36.184,00$$

Dal suddetto valore occorre detrarre le spese relative agli oneri derivanti dalla C.I.L.A. tardiva e dal relativo dall'aggiornamento catastale, pari a complessivi € 2.200, così come determinati nei relativi paragrafi II e IX.

In definitiva, trattandosi della quota di 1/2 della proprietà, il valore di mercato del lotto 4 è quindi pari a:

$$\text{Valore LOTTO 4} = (\text{€ } 36.184,00 - \text{€ } 2.200,00) / 2 = \underline{\text{€ } 16.992,00}$$

LOTTO 5 – stima

Quota di proprietà di 1/2 dell'appartamento ubicato in viale Don Bosco n. 127 del Comune di Riesi, catastalmente identificato al foglio di mappa 36, particella 558, sub 4.

In ragione dei riferimenti reperiti, e delle condizioni intrinseche ed estrinseche innanzi descritte, con particolare riferimento alla sua autonomia e alla buona condizione d'uso e manutenzione, nonché alla sua dimensione superiore alla media, si ritiene di poter collocare il valore dell'immobile oggetto di pignoramento nella fascia medio-bassa dell'intervallo rilevato, e quindi **il prezzo al mq di superficie commerciale si caratterizza in €/mq 600.**

Pertanto, sulla base della superficie commerciale, pari a **mq 167,11**, e del valore unitario come sopra determinato, il più probabile valore commerciale si determina come di seguito:

$$\text{mq } 167,11 \times \text{€/mq } 600 = \text{€ } 100.266,00$$

Dal suddetto valore occorre detrarre le spese relative agli oneri derivanti dalla C.I.L.A. tardiva e dal relativo dall'aggiornamento catastale, pari a complessivi € 2.400, così come determinati nei relativi paragrafi II e IX.

In definitiva, trattandosi della quota di 1/2 della proprietà, il valore di mercato del lotto 5 è quindi pari a:

$$\text{Valore LOTTO 5} = (\text{€ } 100.266,00 - \text{€ } 2.400,00)/2 = \underline{\text{€ } 48.933,00}$$

LOTTO 6 sub a – stima

Quota di proprietà di 1/2 del fabbricato di civile abitazione ubicato in c.da Figotto del Comune di Riesi, catastalmente identificati al foglio di mappa 46, particelle 414 sub 1.

In ragione dei riferimenti reperiti e delle condizioni intrinseche ed estrinseche innanzi descritte, con particolare riferimento alla sua condizione d'uso e manutenzione, si ritiene di poter collocare il valore dell'immobile oggetto di pignoramento nella fascia alta dell'intervallo rilevato, e quindi il **prezzo al mq di superficie commerciale si caratterizza in €/mq 700.**

Pertanto, sulla base della superficie commerciale, pari a **mq 152,39**, e del valore unitario come sopra determinato, il più probabile valore commerciale si determina come di seguito:

$$\text{mq } 152,39 \times \text{€}/\text{mq } 700 = \text{€ } 106.673,00$$

Dal suddetto valore occorre detrarre le spese relative agli oneri derivanti dalla C.I.L.A. tardiva e dal relativo dall'aggiornamento catastale, pari a complessivi € 2.200, così come determinati nei relativi paragrafi II e IX.

In definitiva, trattandosi della quota di 1/2 della proprietà, il valore di mercato del lotto 6 è quindi pari a:

$$\text{Valore LOTTO 6} = (\text{€ } 106.673,00 - \text{€ } 2.200) / 2 = \underline{\underline{\text{€ } 52.236,50}}$$

LOTTO 8 – stima

Quota di proprietà di 1/2 dell'appartamento ubicato in via Gabriele Amico Valenti n. 92/B del Comune di Caltanissetta, catastalmente identificato al foglio di mappa 126 particella 669 sub 55.

In ragione dei riferimenti reperiti, e delle condizioni intrinseche ed estrinseche innanzi descritte, si ritiene di poter collocare il valore dell'immobile oggetto di pignoramento nella fascia medio-alta dell'intervallo rilevato, e quindi **il prezzo al mq di superficie commerciale si caratterizza in €/mq 750.**

Pertanto, sulla base della superficie commerciale, pari a **mq 120,23**, e del valore unitario come sopra determinato, il più probabile valore commerciale si determina come di seguito:

$$\text{mq } 120,23 \times \text{€/mq } 750 = \text{€ } 90.172,50$$

Dal suddetto valore occorre detrarre le spese relative agli oneri derivanti dalla C.I.L.A. tardiva e dal relativo dall'aggiornamento catastale, pari a complessivi **€ 2.200**, così come determinati nei relativi paragrafi II e IX.

Trattandosi della quota di 1/2 della proprietà, il valore di mercato del lotto 8 è quindi pari a:

Valore LOTTO 8 = (€ 90.172,50 - € 2.200)/2 = € 43.986,25

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva riportante i valori di mercato dei singoli lotti come sopra determinati:

Lotto	Diritto	Immobile	Valore
1	Piena proprietà	Capannone industriale in corso di costruzione sito c.da Calderaro Zona Industriale di Caltanissetta, catastalmente identificato al foglio di mappa 172 particella 1797 sub 1, 2 e 3	€ 353.046,00
2	Quota di proprietà di 1/2	Lotto di terreno ubicato in c.da Figotto (Via Monte degli Ulivi) del Comune di Riesi, catastalmente identificato al foglio di mappa 36 particelle 1790 e 1791	€ 59.838,00
3	Piena proprietà	Fabbricato urbano ubicato in via Padova del Comune di Riesi, catastalmente identificato al foglio di mappa 33 particella 669 sub 48	€ 216.962,00
4	Quota di proprietà di 1/2	Locale commerciale ubicato in viale Don Bosco n. 129 del Comune di Riesi, catastalmente identificato al foglio di mappa 36, particella 558, sub 3	€ 16.992,00
5	Quota di proprietà di 1/2	Appartamento ubicato in viale Don Bosco n. 127 del Comune di Riesi, catastalmente identificato al foglio di mappa 36, particella 558, sub 4	€ 48.933,00
6 sub a	Quota di proprietà di 1/2	Fabbricato di civile abitazione ubicato in c.da Figotto del Comune di Riesi, catastalmente identificati al foglio di mappa 46, particelle 414 sub 1	€ 52.236,50
8	Quota di proprietà di 1/2	Appartamento ubicato in via Gabriele Amico Valenti n. 92/B del Comune di Caltanissetta, catastalmente identificato al foglio di mappa 126 particella 669 sub 55	€ 43.986,25

XI. QUANTIFICARE, NELL'IPOTESI DI VENDITA DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIA DI IMMOBILI COSTRUITI CON EDILIZIA AGEVOLATA EX LEGGE N. 865/71, 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.

Nessuno degli immobili oggetto di pignoramento rientra nella fattispecie in esame.

XII. SUSSISTENZA DI EVENTUALI CRITICITA' CHE

OSTINO ALLA VENDITA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.

Alla luce di quanto trattato nei precedenti paragrafi, si rilevano le seguenti criticità.

LOTTO 6 sub b – sanabilità

Quota di proprietà di 1/2 della piscina con fabbricati accessori e pertinente appezzamento di terreno ubicato in c.da Figotto del Comune di Riesi, catastalmente identificati al foglio di mappa 46, particelle 633, con relativi subalterni, e 660.

Per quanto accertato, per la realizzazione della piscina e dei pertinenti fabbricati, è stata avanzata da XXXXXXXXXXX XXXXXX, coniuge della esecutata XXXXXX XXXXX, in data 06.06.2020, istanza al Comune di Riesi, al fine di ottenere il rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Detta istanza è stata rigettata con nota del 11.12.2020 prot. 0019213 del Comune di Riesi (allegato 11), in forza del parere negativo espresso in data 18.11.2020, prot. 7925, dalla Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Caltanissetta, che ha contestualmente ordinato alla ditta istante la demolizione delle opere abusive.

Avverso il suddetto provvedimento è stato promosso, dalla ditta proprietaria, un ricorso presso il Tribunale Amministrativo Regionale che ha esitato l'ordinanza cautelare n. 87/2021 Reg.Provv.Cau. emessa il 28/29 gennaio 2021 dal TAR Sicilia - Palermo, rispetto alla quale, per come comunicato dal legale dell'esecutata, avv. Dario Frazzetta, con nota PEC del 01.06.2022 (allegato 3), *sarebbe pendente appello cautelare proposto per il tramite dell'Avv. Vincenzo Vitello.*

Quanto sopra, costituisce, ad avviso dello scrivente Esperto Stimatore, criticità che osta, allo stato, la vendita del lotto in esame.

LOTTO 7 – criticità

Quota di proprietà di 1/2 del fabbricato residenziale ubicato in viale Stefano Candura del Comune di Caltanissetta, catastalmente identificato al foglio di mappa 117 particella 281 sub 1 e 2.

Per il fabbricato residenziale di cui al sub 1 è stata rilevata un'altezza utile del piano terra, variabile da 2,63 a 2,65 ml, inferiore all'altezza utile di 2,70 ml, indicata negli elaborati di progetto, coincidente

quest'ultima con l'altezza minima prevista per gli immobili residenziali.

Essendo, la suddetta altezza minima, un parametro di natura igienico-sanitaria, e pertanto non derogabile o assoggettabile a tolleranza, ne consegue una non sanabilità, fatta salva la possibilità di porre in essere opportuni interventi invasivi finalizzati ad incrementare l'altezza utile, previa verifica della configurazione strutturale del fabbricato stesso, o in alternativa, variare la destinazione d'uso del piano terra.

Quanto accertato costituisce, ad avviso dello scrivente Esperto Stimatore, criticità che osta, allo stato, la vendita del lotto in esame.

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Verbali di sopralluogo

Allegato 2: Verbale di acquisizione documentale presso il Comune di Riesi e presso il Comune di Caltanissetta

Allegato 3: PEC dell'Avv. Dario Frazzetta del 01.06.2022

Allegato 4: PEC del Rag. Luigi Abate del 04.04.2022

Allegato 5: Riferimenti estimativi

Allegato 6: **Lotto 1** - Documentazione catastale, documentazione fotografica, elaborati di rilievo e documentazione urbanistico-edilizia

Danilo A. Notarstefano
C.T.U. Ingegnere
Tribunale di Caltanissetta

Allegato 7: Lotto 2 - Documentazione catastale, documentazione fotografica, elaborati di rilievo e certificato di destinazione urbanistica

Allegato 8: Lotto 3 - Documentazione catastale, documentazione fotografica, elaborati di rilievo e documentazione urbanistico-edilizia

Allegato 9: Lotto 4 - Documentazione catastale, documentazione fotografica, elaborati di rilievo e documentazione urbanistico-edilizia

Allegato 10: Lotto 5 - Documentazione catastale, documentazione fotografica, elaborati di rilievo e documentazione urbanistico-edilizia

Allegato 11: Lotto 6 sub a e - Lotto 6 sub b Documentazione catastale, documentazione fotografica, elaborati di rilievo e documentazione urbanistico-edilizia

Allegato 12: Lotto 7 - Documentazione catastale, documentazione fotografica, elaborati di rilievo e documentazione urbanistico-edilizia

Allegato 13: Lotto 8 - Documentazione catastale, documentazione fotografica, elaborati di rilievo e documentazione urbanistico-edilizia

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

Caltanissetta, 8 giugno 2022

L'E.d.G.

Ing. Danilo A. Notarstefano

