

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scarpulla Andrea Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 153/2017 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

1



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali	8
Stato conservativo.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Lotto 2.....	13
Descrizione.....	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	15
Stato conservativo.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	18
Lotto 3.....	20
Descrizione.....	20
Completezza documentazione ex art. 567	20
Titolarità	20



Confini	21
Consistenza	21
Dati Catastali	21
Stato conservativo.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti	22
Stato di occupazione	22
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali	24
Lotto 4.....	26
Descrizione.....	26
Completezza documentazione ex art 567	26
Titolarità	26
Confini	26
Dati Catastali	26
Stato di occupazione	27
Provenienze Ventennali.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	28
Normativa urbanistica	28
Stima / Formazione lotti	29
Lotto 1	30
Lotto 2	30
Lotto 3	31
Lotto 4	31
Riepilogo bando d'asta.....	34
Lotto 1	34
Lotto 2	34
Lotto 3	34
Lotto 4	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 153/2017 del R.G.E.	36
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 169.552,00	36
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 172.626,00	36
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 75.410,00	37
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 2.000,00	37



INCARICO

All'udienza del 23/02/2018, il sottoscritto Ing. Scarpulla Andrea Salvatore, con studio in Via Ferdinando I, 12 - 93100 - Caltanissetta (CL), email andreascarpulla@alice.it, PEC andreasalvatore.scarpulla@ingpec.eu, Tel. 347.4967052, Fax 0934.596270, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/03/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

In data 12/05/2018 ho comunicato alle parti, con lettera racc. A.R. e con PEC, la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 25/05/2018 alle ore 10.00, con appuntamento sui luoghi, in Delia via Armando Diaz n. 137, presso gli immobili pignorati.

In tale occasione ho avuto la presenza del sig. **** Omissis **** e del **** Omissis ****, giuste deleghe (qui allegate) rispettivamente del sig. **** Omissis ****, debitore esecutato, e della sig.ra **** Omissis ****, legale rappresentante della società esecutata "**** Omissis ****.

Accompagnato dagli stessi, ho eseguito un'attenta ricognizione dei locali commerciali, dell'appartamento e dell'appezzamento di terreno pignorati. Ho altresì effettuato un dettagliato rilievo fotografico, qui allegato.

Al termine delle operazioni peritali il sig. **** Omissis **** ha prodotto i seguenti documenti:

- 1) Contratto di locazione registrato relativo al locale commerciale di via A. Diaz. n.ri 139, 141 e 143, a favore della società **** Omissis ****
- 2) Contratto di locazione relativo al locale commerciale di via A. Diaz. n.ri 133 e 135, a favore del sig. **** Omissis ****, privo di firma e dati di registrazione, riservandosi di trasmetterne allo scrivente, nei giorni a seguire, la copia firmata e registrata.

In adempimento a tale onere, con mail del 23/08/18, l'Avv. **** Omissis ****, in nome e per conto della propria assistita, società "**** Omissis **** mi ha trasmesso il summenzionato contratto di locazione.

Con PEC del 12/05/2018 ho richiesto all'ufficio Stato Civile di Delia il certificato matrimoniale con regime patrimoniale del debitore esecutato, qui allegato.

Giorno 25 maggio 2018, mi sono recato presso la sezione Urbanistica del Comune di Delia per eseguire le necessarie ricerche in merito alla conformità catastale ed alla regolarità urbanistica dei beni pignorati.

In data 06/08/2018, presso la Camera di Commercio di Caltanissetta, ho richiesto la visura camerale della società esecutata, qui allegata.

In adempimento all'incarico ricevuto, esperiti tutti i necessari accertamenti ed adempimenti tecnici, ho redatto la presente relazione. I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Delia (CL) - via Armando Diaz n.ri 133-135, piano T (Coord. Geografiche: Lat. 37,357530°; Long. 13,921550°)
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Delia (CL) - via Armando Diaz n.ri 139-141-143, piano T (Coord. Geografiche: Lat. 37,357530°; Long. 13,921550°)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Delia (CL) - via Armando Diaz n. 137, piano 1 (Coord. Geografiche: Lat. 37,357530°; Long. 13,921550°)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Delia (CL) - via Armando Diaz (Coord. Geografiche: Lat. 37,357971°; Long. 13,921697°).

Con atto del 29/11/2017 è stato pignorato l'immobile così descritto alla lettera A):

"Locale destinato ad attività artigianale sito in Delia (CL), nella via Armando Diaz n. 133, esteso mq 542. Al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Delia, al foglio 8, particelle:

- **2825 sub 13** (ex p.lle sub 1-2-3-11) Piano T, categoria C/1, classe 3, mq 226;
- **2825 sub 14** (ex p.lle sub 1-2-3-11) Piano T, categoria C/1, classe 3, mq 222".

Invece, dai rilievi effettuati sui luoghi nonché in conformità alle risultanze urbanistiche e catastali, si rileva che i beni pignorati consistono in n. 2 distinti locali con destinazione commerciale costituenti rispettivamente il LOTTO N.1 ed il LOTTO N.2 della presente relazione di stima, catastalmente così identificati:

- **p.lla 2825 sub 13**, Piano T, categoria C/1, classe 2, mq 226;
- **p.lla 2825 sub 14**, Piano T, categoria C/1, classe 2, mq 222.



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Delia (CL) - via Armando Diaz n.ri 133-135, piano T

DESCRIZIONE

LOCALE COMMERCIALE con superficie commerciale di mq 288 ca. sito in Delia (CL) nella via Armando Diaz n.ri 133-135. Identificato al NCEU del Comune di Delia al **Fg. 8, p.lla 2825, sub 13**, piano T, categ. C/1, cl. 2, mq 226.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il diritto reale di proprietà è pervenuto giusto atto di compravendita in Notar Vita Spanò di Sommatino del 22/12/1999 Rep. 3513, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 30/12/1999 ai n.ri 12928/10790 da potere del signor **** Omissis **** e da potere del signor **** Omissis ****

CONFINI

Il locale confina a NORD e ad EST con corte condominiale, a SUD con la via A. DIAZ e ad OVEST con il sub 14 e con androne condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezz a	Piano
Locale commerciale	264,57 mq	286,11 mq	1,00	286,11 mq	4,00 m	T

Accessorio indiretto	7,17 mq	9,25 mq	0,25	2,31 mq	2,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				288,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				288,42 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 22/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 2825, Sub. 1 Categoria C3 Cl.3, Cons. 216 mq Rendita € 981,68 Piano T
Dal 01/01/1992 al 22/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 2825, Sub. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 60 mq Rendita € 1.174,42 Piano T
Dal 01/01/1992 al 22/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 2825, Sub. 3 Categoria C3 Cl.3, Cons. 225 mq Rendita € 1.022,58 Piano T
Dal 22/12/1999 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 2825, Sub. 1 Categoria C3 Cl.3, Cons. 216 mq Rendita € 981,68 Piano T
Dal 22/12/1999 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 2825, Sub. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 60 mq Rendita € 1.174,42 Piano T
Dal 22/12/1999 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 2825, Sub. 3 Categoria C3 Cl.3, Cons. 225 mq Rendita € 1.022,58 Piano T



Dal 13/05/2002 al 17/06/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 2825, Sub. 11 Categoria C3 Cl.3, Cons. 542 mq Rendita € 1.959,44 Piano T
Dal 17/06/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 2825, Sub. 13 Categoria C1 Cl.2, Cons. 226 mq Superficie catastale 318 mq Rendita € 2.602,84 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	8	2825	13		C1	2	226 mq	318 mq	2602,84	T		

8

Corrispondenza catastale

In corso di sopralluogo (25/05/2018) ho riscontrato la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Più precisamente, come meglio si evince dallo schema planimetrico dello stato di fatto qui allegato, ho rilevato una diversa distribuzione interna nel retro bottega realizzata tramite la costruzione di nuove pareti divisorie, al momento ancora in fase di completamento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, salvo il completamento dei lavori in corso, risulta rifinito ed in buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato, è sito a Delia in via A. Diaz n. 137. E' stato realizzato negli anni '80 ed è composto da tre elevazioni fuori terra destinate a civile abitazione e locali commerciali. La struttura dell'edificio è del tipo intelaiata in cemento armato con rompaganature in blocchi di laterizio forati rifiniti con intonaco tipo Li Vigni; la copertura dell'edificio è a tetto piano.

L'androne e le scale sono pavimentati in marmo; le pareti ed i soffitti sono rifiniti a ducotone;



portone d'ingresso in alluminio anodizzato di colore bianco e vetri. Le pareti dei pianerottoli di accesso alle singole unità immobiliari dei piani primo e secondo risultano rivestite con perline in legno.

Privo di ascensore, dotato di impianto citofonico centralizzato, nel complesso l'edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Il locale commerciale, nella sua attuale configurazione, è composto da un vano principale di ca. 180 mq e altezza di m 4,00, con due accessi dalla via A. Diaz ai civici n. 133 e n. 135 ed altre n. 3 aperture sulla corte condominiale.

Il retro bottega, della superficie complessiva di ca. 88 mq ed altezza di m 3,85, è composto da n. 2 vani con apertura su corte condominiale, da altri due vani privi di apertura verso l'esterno, disimpegno, antibagno e n.3 w.c. Infine è presente un locale accessorio indiretto avente altezza di m 2,00, con accesso dalla corte condominiale, utilizzato come locale autoclave.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetri con saracinesche in ferro. La pavimentazione è in mattoni in grès. Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con ducotone ad eccezione delle pareti dell'antibagno e dei w.c. che risultano rivestite con piastrelle di ceramica per un'altezza di ca. m 2,00; le porte interne, ove presenti, sono in legno tipo industriale. Le rifiniture sono adeguate all'uso cui è destinato l'immobile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

A tal proposito si precisa che, al momento del sopralluogo, l'immobile risultava condotto dal sig. **** Omissis ****, titolare dell'omonima impresa individuale, con contratto di locazione commerciale stipulato tra la sig.ra **** Omissis ****, quale legale rappresentante della società "**** Omissis **** ed il sig. **** Omissis ****, per la durata di anni sei decorrenti dal 01/03/2018, relativo all'immobile sito in Delia (Cl) in via A. Diaz n° 133 e 135, piano terra, attualmente censito al foglio n. 8, particella 2825 sub 13, catg. C/1, cl. 2.

Con mail del 23/08/2018, qui allegata, l'avv. **** Omissis ****, in nome e per conto della propria assistita, società **** Omissis **** ha trasmesso al sottoscritto CTU il summenzionato contratto di locazione; ha altresì riferito che *il contratto non risulta registrato in quanto il conduttore (sig. **** Omissis ****), anche a seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente, ha ritenuto opportuno rilasciare l'immobile.*

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/1973 al 22/12/1999		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Diliberto Salvatore di Palermo	10/11/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Caltanissetta	20/11/1973	16904	15157
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/1999		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vita Spanò di Sommatino	22/12/1999	3513	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Caltanissetta	30/12/1999	12928	10790
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 06/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario

Iscritto a Caltanissetta il 02/02/2006

Reg. gen. 2463 - Reg. part. 792

Importo: € 800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 400.000,00



Trascrizioni

- **Atto di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Caltanissetta il 19/12/2017

Reg. gen. 12034 - Reg. part. 10197

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

Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Delia prot. 10375/2018 del 28/08/2018 (qui allegato), si rileva che l'area su cui sorge l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato ricade in parte in zona "B" ed in parte in zona "C3" del vigente P.R.G., la cui attività edificatoria è regolamentata dalle Norme di Attuazione ivi riportate.

11

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio di cui fa parte il bene oggetto di stima, è stato edificato in forza del "Nulla Osta per esecuzione opere edili" rilasciato dal Sindaco del Comune di Delia in data 02/01/1974; in data 05/11/1984 veniva rilasciata la relativa autorizzazione di abitabilità.

Con concessioni/autorizzazioni edilizie del 30/03/1999, 26/05/2000, 30/05/2013 e 03/02/2015, sono stati realizzati interventi di fusione, frazionamento e cambio di destinazione d'uso degli immobili siti al piano terra del suddetto edificio, che hanno portato all'odierna configurazione planimetrica degli stessi, rispettivamente il LOTTO N.1 (sub 13) ed il LOTTO N.2 (sub 14) della presente relazione di stima. (eccetto la diversa distribuzione interna nel retro bottega del sub 13 rilevata in corso di sopralluogo ed al momento ancora in fase di completamento in assenza di titolo abilitativo).

In data 19/06/2013 è stata rilasciata dal dirigente dell'U.T.C. di Delia l'agibilità dell'immobile sito in Delia in via A. Diaz n. 133 censito in catasto al foglio di mappa n. 8, particella 2825 sub 13, con destinazione a locali commerciali.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In corso di sopralluogo (25/05/2018) ho riscontrato la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Più precisamente, come meglio si evince dallo schema planimetrico dello stato di fatto qui allegato, ho rilevato una diversa distribuzione interna nel retro bottega realizzata tramite la costruzione di nuove pareti divisorie, al momento ancora in fase di completamento.

Per la regolarizzazione di tali difformità edilizie l'eventuale aggiudicatario, in alternativa al ripristino dei luoghi, ai sensi dell'art. 6-bis del DPR. 380/01 - Testo unico per l'edilizia come recepito dall'art.3 - L.R. 16/2016, dovrà provvedere alla presentazione di una CILA in sanatoria (comunicazione inizio lavori asseverata).

Successivamente dovrà altresì provvedere all'aggiornamento catastale e, ai sensi dell'art. 24 del DPR. 380/01 - Testo unico per l'edilizia, come recepito dall'art. 1 - L.R. 16/2016, alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità.

Per tali adempimenti si prevede la spesa complessiva di **€ 3.500,00** comprensiva di sanzione pecuniaria, onorari tecnici, iva ed oneri di legge.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Delia (CL) - via Armando Diaz n.ri 139-141-143, piano T

DESCRIZIONE

LOCALE COMMERCIALE con superficie commerciale di mq 287 ca. sito in Delia (CL) nella via Armando Diaz n.ri 139-141-143. Identificato al NCEU del Comune di Delia al **Fg. 8, p.lla 2825, sub 14**, piano T, categ. C/1, cl. 2, mq 222.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il diritto reale di proprietà è pervenuto giusto atto di compravendita in Notar Vita Spanò di Sommatino del 22/12/1999 Rep. 3513, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 30/12/1999 ai n.ri 12928/10790 da potere del signor **** Omissis **** e da potere del signor **** Omissis ****

CONFINI

Il locale confina a NORD e ad OVEST con corte condominiale, a SUD con la via A. DIAZ e ad EST con il sub 13 e con androne condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza a	Piano

Locale commerciale	262,96 mq	284,61 mq	1,00	284,61 mq	4,00 m	T
Accessorio indiretto	8,74 mq	12,38 mq	0,25	3,10 mq	2,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				287,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				287,71 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 22/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 2825, Sub. 1 Categoria C3 Cl.3, Cons. 216 mq Rendita € 981,68 Piano T
Dal 01/01/1992 al 22/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 2825, Sub. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 60 mq Rendita € 1.174,42 Piano T
Dal 01/01/1992 al 22/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 2825, Sub. 3 Categoria C3 Cl.3, Cons. 225 mq Rendita € 1.022,58 Piano T
Dal 22/12/1999 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 2825, Sub. 1 Categoria C3 Cl.3, Cons. 216 mq Rendita € 981,68 Piano T
Dal 22/12/1999 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 2825, Sub. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 60 mq Rendita € 1.174,42 Piano T
Dal 22/12/1999 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 2825, Sub. 3 Categoria C3 Cl.3, Cons. 225 mq Rendita € 1.022,58

		Piano T
Dal 13/05/2002 al 17/06/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 2825, Sub. 11 Categoria C3 Cl.3, Cons. 542 mq Rendita € 1.959,44 Piano T
Dal 17/06/2013 al 18/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 2825, Sub. 12 Categoria C3 Cl.3, Cons. 273 mq Rendita € 986,95 Piano T
Dal 18/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 2825, Sub. 14 Categoria C1 Cl.2, Cons. 222 mq Superficie catastale 317 mq Rendita € 2.556,77 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	8	2825	14		C1	2	222 mq	317 mq	2556,77	T		

15

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta rifinito ed in buono stato conservativo, salvo lievi screpolature dell'intonaco nelle pareti di uno dei due vani destinati ad ufficio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato, è sito a Delia in via A. Diaz n. 137. E' stato realizzato negli anni '80 ed è composto da tre elevazioni fuori terra destinate a civile abitazione e locali commerciali. La struttura dell'edificio è del tipo intelaiata in cemento armato con tompagnature in blocchi di laterizio forati rifiniti con intonaco tipo Li Vigni; la copertura dell'edificio è a tetto piano.



L'androne e le scale sono pavimentati in marmo; le pareti ed i soffitti sono rifiniti a ducotone; portone d'ingresso in alluminio anodizzato di colore bianco e vetri. Le pareti dei pianerottoli di accesso alle singole unità immobiliari dei piani primo e secondo risultano rivestite con perline in legno.

Privo di ascensore, dotato di impianto citofonico centralizzato, nel complesso l'edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Il locale commerciale è composto da un vano principale di ca. 176 mq e altezza di m 4,00, con tre accessi dalla via A. Diaz ai civici n.ri 139-141-143 ed altre n. 3 aperture sulla corte condominiale.

La parte retrostante del locale, della superficie complessiva di ca. 90 mq ed altezza di m 3,85, è composta da un vano destinato ad amministrazione, n.2 vani ufficio, archivio, deposito, servizio igienico, corridoio e da un piccolo ripostiglio. Infine è presente un locale accessorio indiretto avente altezza di m 2,00, con accesso dalla corte condominiale, utilizzato come riserva idrica.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetri con saracinesche in ferro. La pavimentazione è in mattoni in grès nella parte destinata ad uffici ed in cemento industriale nel vano principale. Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con ducotone; le pareti del w.c. sono rivestite con piastrelle di ceramica per un'altezza di ca. m 2,00; le porte interne sono in legno tipo industriale. Le rifiniture sono adeguate all'uso cui è destinato l'immobile.

16

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/04/2015
- Scadenza contratto: 31/01/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 800,00

Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta condotto dal sig. **** Omissis ****, Amministratore Unico della società "**** Omissis ****", con contratto di locazione commerciale stipulato tra la sig.ra **** Omissis ****, quale legale rappresentante della società **** Omissis **** ed il sig. **** Omissis ****, per la durata di anni sei decorrenti dal 01/02/2015, relativo all'immobile sito in Delia (Cl) in via A. Diaz n° 143, 141 e 139, piano terra, censito al foglio n. 8, particella 2825 sub 12, attualmente catg. C/3, cl. 3.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/1973 al 22/12/1999		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Diliberto Salvatore di Palermo	10/11/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Caltanissetta	20/11/1973	16904	15157
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/1999		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vita Spanò di Sommatino	22/12/1999	3513	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Caltanissetta	30/12/1999	12928	10790
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

17

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 06/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario

Iscritto a Caltanissetta il 02/02/2006

Reg. gen. 2463 - Reg. part. 792

Importo: € 800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 400.000,00

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Caltanissetta il 19/12/2017

Reg. gen. 12034 - Reg. part. 10197

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Delia prot. 10375/2018 del 28/08/2018 (qui allegato), si rileva che l'area su cui sorge l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato ricade in parte in zona "B" ed in parte in zona "C3" del vigente P.R.G., la cui attività edificatoria è regolamentata dalle Norme di Attuazione ivi riportate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio di cui fa parte il bene oggetto di stima, è stato edificato in forza del "Nulla Osta per esecuzione opere edili" rilasciato dal Sindaco del Comune di Delia in data 02/01/1974; in data 05/11/1984 veniva rilasciata la relativa autorizzazione di abitabilità.

Con concessioni/autorizzazioni edilizie del 30/03/1999, 26/05/2000, 30/05/2013 e 03/02/2015, sono stati realizzati interventi di fusione, frazionamento e cambio di destinazione d'uso degli immobili siti al piano terra del suddetto edificio, che hanno portato all'odierna configurazione planimetrica degli stessi, rispettivamente il LOTTO N.1 (sub 13) ed il LOTTO N.2 (sub 14) della presente relazione di stima. (eccetto la diversa distribuzione interna nel retro bottega del sub 13 rilevata in corso di sopralluogo ed al momento ancora in fase di completamento in assenza di titolo abilitativo).

In data 24/02/2015 è stata rilasciata dal dirigente dell'U.T.C. di Delia l'agibilità dell'unità

immobiliare sita a Delia in via A. Diaz piano terra ai civici nn. 139, 141 e 143 censita in catasto al foglio di mappa n. 8, particella 2825 sub 14, destinata ad attività commerciale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Delia (CL) - via Armando Diaz n. 137, piano 1

DESCRIZIONE

APPARTAMENTO per civile abitazione con superficie commerciale di mq 165 ca. sito in Delia (CL) nella via Armando Diaz n.ri 137. Identificato al NCEU del Comune di Delia al **Fg. 8, p.lla 2825, sub 4**, piano 1, categ. A/2, cl. 2, Consistenza 6,5 vani, sup. catastale mq 161.

L'appartamento è ubicato al piano primo dell'edificio, con ingresso salendo la scala prima porta a sinistra. E' costituito da ingresso, tre vani utili (camere da letto), cucina non abitabile con annessa veranda, sala da pranzo, soggiorno, bagno, lavanderia, disimpegno, due ripostigli, due balconi e terrazzino.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

20

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Il diritto reale di proprietà è pervenuto al sig. **** Omissis **** giusto atto di compravendita in Notar Salvatore Diliberto di Palermo del 10/11/1973, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 20/11/1973 ai n.ri 16904/15157 da potere di **** Omissis **** nata a Lentini il 10/04/1926, inerente un appezzamento di terreno sito in territorio di Delia individuato al N.C.T. al foglio 8, particella 1791.

Con "Nulla Osta per esecuzione opere edili" del 02/01/1974, il Comune di Delia ha autorizzato i sig.ri **** Omissis **** a costruire una "Nuova costruzione Fabbricato Urbano in via Armando Diaz", di cui fa parte il compendio pignorato.

Con atto in data 13/05/1998 a rogito del notaio Gabriele Vancheri dei distretti notarili di Caltanissetta e Gela gli sposi **** Omissis **** hanno scelto il regime della separazione dei beni.

CONFINI

Il locale confina a NORD e ad OVEST con corte condominiale, a SUD con la via A. DIAZ e ad EST con vano scala condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,76 mq	150,47 mq	1,00	150,47 mq	2,85 m	1
Balcone scoperto	18,81 mq	18,81 mq	0,25	4,70 mq	0,00 m	1
Terrazza	19,37 mq	19,37 mq	0,30	5,81 mq	0,00 m	1
Veranda	4,80 mq	4,80 mq	0,80	3,84 mq	2,85 m	1
Totale superficie convenzionale:				164,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				164,82 mq		

21

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	2825	4		A2	2	6,5 vani	161 mq	419,62	1	

Corrispondenza catastale

In corso di sopralluogo (25/05/2018) ho riscontrato la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Più precisamente, come meglio si evince dallo schema planimetrico dello stato di fatto qui allegato, ho rilevato una diversa distribuzione interna tramite la demolizione e la realizzazione di nuove pareti divisorie, la realizzazione di un piccolo ripostiglio esterno di circa 2,5 mq nel terrazzo a nord dell'appartamento e la chiusura di una porzione di ca. mq 5 del balcone nel fronte ovest dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta rifinito ed in buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato, è sito a Delia in via A. Diaz n. 137. E' stato realizzato negli anni '80 ed è composto da tre elevazioni fuori terra destinate a civile abitazione e locali commerciali. La struttura dell'edificio è del tipo intelaiata in cemento armato con compagnature in blocchi di laterizio forati rifiniti con intonaco tipo Li Vigni; la copertura dell'edificio è a tetto piano.

L'androne e le scale sono pavimentati in marmo; le pareti ed i soffitti sono rifiniti a ducotone; portone d'ingresso in alluminio anodizzato di colore bianco e vetri. Le pareti dei pianerottoli di accesso alle singole unità immobiliari dei piani primo e secondo risultano rivestite con perline in legno.

Privo di ascensore, dotato di impianto citofonico centralizzato, nel complesso l'edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'appartamento è ubicato al piano primo dell'edificio, con ingresso salendo la scala prima porta a sinistra. E' costituito da ingresso, tre vani utili (camere da letto), cucina non abitabile con annessa veranda, sala da pranzo, soggiorno, bagno, lavanderia, disimpegno, due ripostigli, due balconi e terrazzino.

L'immobile è rifinito coerentemente con l'uso abitativo cui è destinato: i tramezzi interni sono in laterizi forati rifiniti al civile; pareti e soffitti rifiniti con gesso scagliola e tinteggiati a ducotone; la pavimentazione è in parte in mattoni di grès ed in parte in marmo; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro-camera con avvolgibili in plastica; i servizi igienici sono piastrellati con mattoni di ceramica per un'altezza di m 2,50 e dotati di sanitari standard (vaso, lavabo/lavatoio, vasca/doccia, bidet); le porte interne sono in legno laccato.

L'abitazione dispone di servizio elettrico e idrico sottotraccia; è dotata di impianto autonomo con caldaia murale a gas metano sia per il riscaldamento a termosifoni che per la produzione di acqua calda. La riserva idrica è costituita da cisterna condominiale ubicata al piano terra con pompa di sollevamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento, al momento del sopralluogo, risulta occupato dal debitore esecutato, sig. **** Omissis ****, con la propria famiglia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 06/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario
Iscritto a Caltanissetta il 02/02/2006
Reg. gen. 2463 - Reg. part. 792
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del 13/08/2013
Iscritto a Caltanissetta il 27/08/2013
Reg. gen. 8904 - Reg. part. 674
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 331.958,82
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del 27/10/2014
Iscritto a Caltanissetta il 04/11/2014
Reg. gen. 12006 - Reg. part. 888
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro D**** Omissis ****
Capitale: € 602.696,69

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Caltanissetta il 19/12/2017
Reg. gen. 12034 - Reg. part. 10197
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Delia prot. 10375/2018 del 28/08/2018 (qui allegato), si rileva che l'area su cui sorge l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato ricade in parte in zona "B" ed in parte in zona "C3" del vigente P.R.G., la cui attività edificatoria è regolamentata dalle Norme di Attuazione ivi riportate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio di cui fa parte il bene oggetto di stima, è stato edificato in forza del "Nulla Osta per esecuzione opere edili" rilasciato dal Sindaco del Comune di Delia in data 02/01/1974; in data 05/11/1984 veniva rilasciata la relativa autorizzazione di abitabilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In corso di sopralluogo (25/05/2018) ho riscontrato la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Più precisamente, come meglio si evince dallo schema planimetrico dello stato di fatto qui allegato, ho rilevato una diversa distribuzione interna tramite la demolizione e la realizzazione di nuove pareti divisorie, la realizzazione di un piccolo ripostiglio esterno di circa 2,5 mq nel terrazzo a nord dell'appartamento e la chiusura di una porzione di ca. mq 5 del balcone nel fronte ovest dell'immobile.

Per la regolarizzazione della difformità edilizia relativa alla diversa distribuzione interna l'eventuale aggiudicatario, ai sensi dell'art. 6-bis del DPR. 380/01 - Testo unico per l'edilizia come recepito dall'art.3 - L.R. 16/2016, dovrà provvedere alla presentazione di una CILA in sanatoria (comunicazione inizio lavori asseverata).

Per quanto concerne la chiusura di porzioni dei balconi l'eventuale aggiudicatario, in alternativa al ripristino dei luoghi, ai sensi dell'art. 20 comma 5 della L.R. 4/2003, potrà provvedere alla regolarizzazione degli interventi già realizzati purché le chiusure risultino realizzate con strutture precarie e non risulti in alcun modo variata la destinazione d'uso delle superfici modificate.

Successivamente dovrà altresì provvedere all'aggiornamento catastale e, ai sensi dell'art. 24 del DPR. 380/01 - Testo unico per l'edilizia, come recepito dall'art. 1 - L.R. 16/2016, alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità.

Per tali adempimenti si prevede la spesa complessiva di **€ 7.000,00** comprensiva di sanzione pecuniaria, onorari tecnici, iva ed oneri di legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Le rate mensili per le spese condominiali sono di circa € 15,00 per ogni appartamento. In atto i

pagamenti sono regolari e non risultano debiti verso il Condominio; non risultano deliberate spese condominiali imminenti. Pertanto non vi sono oneri condominiali che resteranno a carico dell'eventuale aggiudicatario del bene.



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Delia (CL) - via Armando Diaz



DESCRIZIONE

APPEZZAMENTO DI TERRENO della superficie catastale di are 09.13, in territorio di Delia, via Armando Diaz. Censito al C.T. **foglio 8, p.lla 1791** di are 04.93 e **p.lla 2727** di are 04.20.

Il fondo, accessibile da strada privata che si diparte dalla via A. Diaz, non è recintato; al momento del sopralluogo si presenta incolto. Non insistono fabbricati rurali. Non è servito da rete idrica ed elettrica.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il diritto reale di proprietà è pervenuto giusto atto di compravendita in Notar Vita Spanò di Sommatino del 22/12/1999 Rep. 3513, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 30/12/1999 ai n.ri 12928/10790 da potere del signor **** Omissis **** e da potere del signor **** Omissis ****

CONFINI

Il terreno confina a NORD e ad OVEST con strada privata, a SUD con corpo box accessorio dell'edificio p.lla 2825 di cui fanno parte gli immobili pignorati e ad EST con proprietà **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)



Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
8	1791				ULIVETO	2	00.04.93	2,8	1,78	
8	2727				ULIVETO	2	00.04.20	2,39	1,52	

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/1973 al 22/12/1999		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Diliberto Salvatore di Palermo	10/11/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Caltanissetta	20/11/1973	16904	15157
Dal 22/12/1999		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vita Spanò di Sommatino	22/12/1999	3513	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Caltanissetta	30/12/1999	12928	10790
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

27

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 06/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del 13/08/2013

Iscritto a Caltanissetta il 27/08/2013

Reg. gen. 8904 - Reg. part. 674

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 331.958,82

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Caltanissetta il 19/12/2017

Reg. gen. 12034 - Reg. part. 10197

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Delia prot. 10375/2018 del 28/08/2018 (qui allegato), si rileva che il bene in oggetto ricade in zona "C3" del vigente P.R.G., la cui attività edificatoria è regolamentata dalle Norme di Attuazione ivi riportate.

Si precisa che, come si evince dall'attestazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Delia in data 01/09/1988 prot. n. 3097, "la superficie complessiva di mq 2610, delle particelle originarie n. 1791 e n. 2727 del Foglio Mappale n.8 del Comune di Delia, è stata impegnata ai fini volumetrici a servizio dei fabbricati di proprietà dei Signori **** Omissis ****", oggi p.lla 2825 di cui fa parte il compendio pignorato.

Pertanto, il bene pignorato consiste in area edificabile priva di capacità edificatoria.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si ritiene di applicare il **metodo di stima sintetico-comparativo**, attribuendo agli immobili da valutare l'equo valore, in analogia ai prezzi di mercato normalmente praticati per quegli immobili, già venduti, che più si avvicinano all'immobile in esame sulla base delle seguenti variabili: caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicazione territoriale, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, ad un'attenta e puntuale ricerca di mercato presso i competenti Uffici pubblici, studi di enti di ricerca ed operatori immobiliari, alla consultazione delle valutazioni riportate nelle pubblicazioni specializzate, nelle banche dati dei siti internet www.agenziadelterritorio.it, www.asteannunci.it e www.astegiudiziarie.it, ed infine alla personale conoscenza del mercato immobiliare, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Tutti i valori riscontrati adottano come parametro, per i fabbricati, il metro quadrato di superficie commerciale, che è la superficie ottenuta considerando per intero i muri perimetrali e per metà quelli divisorii con altre unità o parti comuni; la superficie dei terrazzi, balconi, locali accessori diretti e indiretti (Box, cantine, etc.) viene conguagliata alla superficie di stima con applicazione di adeguati coefficienti riduttivi.

Dall'analisi dei prezzi accertati, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare, della vigente disciplina urbanistica, dell'attuale rapporto domanda-offerta, nonché delle modalità di vendita (asta giudiziaria), si ritiene equo assegnare i seguenti valori unitari:

LOTTO n. 1 - LOCALE COMMERCIALE ubicato a Delia (CL) - via Armando Diaz n.ri 133-135, piano T -
Valore unitario = **€/mq 950,00;**

LOTTO n. 2 - LOCALE COMMERCIALE ubicato a Delia (CL) - via Armando Diaz n.ri 139-141-143, piano T - Valore unitario = **€/mq 350,00;**

LOTTO n. 3 - APPARTAMENTO ubicato a Delia (CL) - via Armando Diaz n. 137, piano 1 - Valore unitario = **€/mq 350,00.**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Delia (CL) - via Armando Diaz n.ri 133-135, piano T
LOCALE COMMERCIALE con superficie commerciale di mq 288 ca. sito in Delia (CL) nella via Armando Diaz n.ri 133-135. Identificato al NCEU del Comune di Delia al Fg. 8, p.lla 2825, sub 13, piano T, categ. C/1, cl. 2, mq 226.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 2825, Sub. 13, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 173.052,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Delia (CL) - via Armando Diaz n.ri 133-135, piano T	288,42 mq	600,00 €/mq	€ 173.052,00	100,00	€ 173.052,00
Valore di stima:					€ 173.052,00

Valore di stima: € 173.052,00

Deprezzamento: € 3.500 (spese quantificate per adempimenti urbanistici ed oblazione)

Valore finale di stima: € 169.552,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Delia (CL) - via Armando Diaz n.ri 139-141-143, piano T
LOCALE COMMERCIALE con superficie commerciale di mq 287 ca. sito in Delia (CL) nella via Armando Diaz n.ri 139-141-143. Identificato al NCEU del Comune di Delia al Fg. 8, p.lla 2825, sub 14, piano T, categ. C/1, cl. 2, mq 222.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 2825, Sub. 14, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 172.626,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Delia (CL) - via	287,71 mq	600,00 €/mq	€ 172.626,00	100,00	€ 172.626,00

Armando Diaz n.ri 139-141-143, piano T					
Valore di stima:					€ 172.626,00

Valore di stima: € 172.626,00

Valore finale di stima: € 172.626,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Delia (CL) - via Armando Diaz n. 137, piano 1
 APPARTAMENTO per civile abitazione con superficie commerciale di mq 165 ca. sito in Delia (CL) nella via Armando Diaz n.ri 137. Identificato al NCEU del Comune di Delia al Fg. 8, p.lla 2825, sub 4, piano 1, categ. A/2, cl. 2, Consistenza 6,5 vani, sup. catastale mq 161.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 2825, Sub. 4, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 82.410,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Delia (CL) - via Armando Diaz n. 137, piano 1	164,82 mq	500,00 €/mq	€ 82.410,00	100,00	€ 82.410,00
Valore di stima:					€ 82.410,00

Valore di stima: € 82.410,00

Deprezzamento: € 7.000 (spese quantificate per adempimenti urbanistici ed oblazione)

Valore finale di stima: € 75.410,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Delia (CL) - via Armando Diaz
 APPEZZAMENTO DI TERRENO della superficie catastale di are 09.13, in territorio di Delia, via Armando Diaz. Censito al C.T. foglio 8, part.lle 1791 di are 04.93 e 2727 di are 04.20. Il fondo, accessibile da strada privata che si diparte dalla via A. Diaz, non è recintato; al momento del sopralluogo si presenta incolto. Non insistono fabbricati rurali. Non è servito da rete idrica ed

elettrica.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 1791, Qualità ULIVETO - Fg. 8, Part. 2727, Qualità ULIVETO

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

Trattandosi di area edificabile ai fini volumetrici interamente impegnata per la realizzazione dell'edificio di cui fa parte il compendio pignorato, si stima **a corpo un valore di € 2.000,00.**

Valore finale di stima: € 2.000,00

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

Caltanissetta, li 30/08/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Scarpulla Andrea Salvatore

32

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ELENCO ALLEGATI:

- 1) N° 47 Altri allegati - Esterno ed interno del compendio pignorato (**BENE N.1, BENE N.2, BENE N.3 e BENE N.4**)
- 2) Certificato destinazione urbanistica - **BENE N.1, BENE N.2, BENE N.3 e BENE N.4** - CDU prot. n. 10375/2018 del 28/08/2018
- 3) Concessione edilizia - **BENE N.1, BENE N.2 e BENE N.3** - N.O. prot. n. 97 del 02/01/1974 - Provvedimento ed elaborati grafici
- 4) Altri allegati - **BENE N.4** - Attestazione impegno d'area
- 5) N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica C.F. Delia fg 8 p.lla 2825 sub 13 (**BENE N.1**) - sub 14 (**BENE N.2**) - sub 4 (**BENE N.3**) - C.T. Delia fg 8 p.lle 1791 e 2727 (**BENE N.4**)
- 6) N° 1 Estratti di mappa - **BENE N.1, BENE N.2, BENE N.3 e BENE N.4** - Delia fg 8 p.lle 2825, 1791 e 2727
- 7) N° 3 Planimetrie catastali - NCEU Delia fg 8 p.lla 2825 sub 13 (**BENE N.1**) - sub 14 (**BENE N.2**) - sub 4 (**BENE N.3**)
- 8) N° 2 Altri allegati - **BENE N.1 e BENE N.3** - Schemi planimetrici difformità
- 9) N° 3 Altri allegati - **BENE N.1, BENE N.2 e BENE N.3** - Attestati di prestazione energetica
- 10) N° 2 Altri allegati - **BENE N.1 e BENE N.2** - Contratti di locazione
- 11) N° 2 Altri allegati - Deleghe
- 12) Altri allegati - Visura camerale "**** Omissis ****
- 13) Altri allegati - Estratto atto di matrimonio sig. **** Omissis ****
- 14) Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- 15) Altri allegati - PEC/mail di trasmissione relazione di stima e ricevute di avvenuta consegna
- 16) Altri allegati - Ricevute spese
- 17) Altri allegati - Parcella competenze tecniche



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Delia (CL) - via Armando Diaz n.ri 133-135, piano T LOCALE COMMERCIALE con superficie commerciale di mq 288 ca. sito in Delia (CL) nella via Armando Diaz n.ri 133-135. Identificato al NCEU del Comune di Delia al Fg. 8, p.lla 2825, sub 13, piano T, categ. C/1, cl. 2, mq 226.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 2825, Sub. 13, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Delia prot. 10375/2018 del 28/08/2018 (qui allegato), si rileva che l'area su cui sorge l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato ricade in parte in zona "B" ed in parte in zona "C3" del vigente P.R.G., la cui attività edificatoria è regolamentata dalle Norme di Attuazione ivi riportate.

Prezzo base d'asta: € 169.552,00

34

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Delia (CL) - via Armando Diaz n.ri 139-141-143, piano T LOCALE COMMERCIALE con superficie commerciale di mq 287 ca. sito in Delia (CL) nella via Armando Diaz n.ri 139-141-143. Identificato al NCEU del Comune di Delia al Fg. 8, p.lla 2825, sub 14, piano T, categ. C/1, cl. 2, mq 222.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 2825, Sub. 14, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Delia prot. 10375/2018 del 28/08/2018 (qui allegato), si rileva che l'area su cui sorge l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato ricade in parte in zona "B" ed in parte in zona "C3" del vigente P.R.G., la cui attività edificatoria è regolamentata dalle Norme di Attuazione ivi riportate.

Prezzo base d'asta: € 172.626,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Delia (CL) - via Armando Diaz n. 137, piano 1

APPARTAMENTO per civile abitazione con superficie commerciale di mq 165 ca. sito in Delia (CL) nella via Armando Diaz n.ri 137. Identificato al NCEU del Comune di Delia al Fg. 8, p.lla 2825, sub 4, piano 1, categ. A/2, cl. 2, Consistenza 6,5 vani, sup. catastale mq 161.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 2825, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Delia prot. 10375/2018 del 28/08/2018 (qui allegato), si rileva che l'area su cui sorge l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato ricade in parte in zona "B" ed in parte in zona "C3" del vigente P.R.G., la cui attività edificatoria è regolamentata dalle Norme di Attuazione ivi riportate.

Prezzo base d'asta: € 75.410,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Delia (CL) - via Armando Diaz

APPEZZAMENTO DI TERRENO della superficie catastale di are 09.13, in territorio di Delia, via Armando Diaz. Censito al C.T. foglio 8, part.lle 1791 di are 04.93 e 2727 di are 04.20. Il fondo, accessibile da strada privata che si diparte dalla via A. Diaz, non è recintato; al momento del sopralluogo si presenta incolto. Non insistono fabbricati rurali. Non è servito da rete idrica ed elettrica.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 1791, Qualità ULIVETO - Fg. 8, Part. 2727, Qualità ULIVETO

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

Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Delia prot. 10375/2018 del 28/08/2018 (qui allegato), si rileva che il bene in oggetto ricade in zona "C3" del vigente P.R.G., la cui attività edificatoria è regolamentata dalle Norme di Attuazione ivi riportate. Si precisa che, come si evince dall'attestazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Delia in data 01/09/1988 prot. n. 3097, *"la superficie complessiva di mq 2610, delle particelle originarie n. 1791 e n. 2727 del Foglio Mappale n.8 del Comune di Delia, è stata impegnata ai fini volumetrici a servizio dei fabbricati di proprietà dei Signori **** Omissis ****"*, oggi p.lla 2825 di cui fa parte il compendio pignorato. Pertanto, il bene pignorato consiste in area edificabile priva di capacità edificatoria.

Prezzo base d'asta: € 2.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 153/2017 DEL R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 169.552,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Delia (CL) - via Armando Diaz nri 133-135, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 2825, Sub. 13, Categoria C1	Superficie commerciale	288,42 mq
Stato conservativo:	L'immobile, salvo il completamento dei lavori in corso, risulta rifinito ed in buono stato conservativo.		
Descrizione:	LOCALE COMMERCIALE con superficie commerciale di mq 288 ca. sito in Delia (CL) nella via Armando Diaz n.ri 133-135. Identificato al NCEU del Comune di Delia al Fg. 8, p.lla 2825, sub 13, piano T, categ. C/1, cl. 2, mq 226.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 172.626,00

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Delia (CL) - via Armando Diaz nri 139-141-143, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 2825, Sub. 14, Categoria C1	Superficie commerciale	287,71 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta rifinito ed in buono stato conservativo, salvo lievi screpolature dell'intonaco nelle pareti di uno dei due vani destinati ad ufficio.		
Descrizione:	LOCALE COMMERCIALE con superficie commerciale di mq 287 ca. sito in Delia (CL) nella via Armando Diaz n.ri 139-141-143. Identificato al NCEU del Comune di Delia al Fg. 8, p.la 2825, sub 14, piano T, categ. C/1, cl. 2, mq 222.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.410,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Delia (CL) - via Armando Diaz n. 137, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 2825, Sub. 4, Categoria A2	Superficie commerciale	164,82 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta rifinito ed in buono stato conservativo.		
Descrizione:	APPARTAMENTO per civile abitazione con superficie commerciale di mq 165 ca. sito in Delia (CL) nella via Armando Diaz n.ri 137. Identificato al NCEU del Comune di Delia al Fg. 8, p.la 2825, sub 4, piano 1, categ. A/2, cl. 2, Consistenza 6,5 vani, sup. catastale mq 161.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'appartamento, al momento del sopralluogo, risulta occupato dal debitore esecutato, sig**** Omissis ****, con la propria famiglia.		

37

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.000,00

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Delia (CL) - via Armando Diaz		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 1791, Qualità ULIVETO - Fg. 8, Part. 2727, Qualità ULIVETO		
Descrizione:	APPEZZAMENTO DI TERRENO della superficie catastale di are 09.13, in territorio di Delia, via Armando Diaz. Censito al C.T. foglio 8, part.lle 1791 di are 04.93 e 2727 di are 04.20. Il fondo, accessibile da strada privata che si diparte dalla via A. Diaz, non è recintato; al momento del sopralluogo si presenta incolto. Non insistono fabbricati rurali. Non è servito da rete idrica ed elettrica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		