
TRIBUNALE DI CALTANISSETTA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Riggi Raffaella Rosa, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2015 del R.G.E.

promossa da



Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

Codice fiscale: 00884060526

Piazza Salimbeni n. 3

Siena

contro



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Riesi (CL) - Viale Sardegna n° 11.....	4
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Riesi (CL) - Viale Don Bosco, s.n.c.....	4
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Patti	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Lotto 2	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	10
Confini.....	10
Consistenza.....	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	11
Patti	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14



Stima / Formazione lotti	15
Lotto 1	15
Lotto 2	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	18
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 21/2015 del R.G.E.....	19
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 148.335,00	19
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 13.728,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Riesi (CL) - Viale Sardegna n° 11.....	20



INCARICO

Con udienza del 27/06/2015, il sottoscritto Arch. Riggi Raffaella Rosa, con studio in Viale Trieste, 308 - 93100 - Caltanissetta (CL), email raffaellariggi@hotmail.it, PEC raffaellarosa.riggi@archiworldpec.it, Tel. 339 68 35 015, veniva nominato Esperto ex art 568 c.p.c. e in data 30/09/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. La Rana Nadia Marina presso il Tribunale di Caltanissetta.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Riesi (CL) - Viale Sardegna n° 11
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Riesi (CL) - Viale Don Bosco, s.n.c.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIESI (CL) - VIALE SARDEGNA N° 11

Trattasi di un appartamento di circa 198,00 mq di superficie commerciale, composto da sette vani catastali, sito al piano secondo di un fabbricato per civile abitazione che consta di tre elevazioni fuori terra, ubicato nel Comune di Riesi (CL), con ingresso dal civico n° 11 di Viale Sardegna. La zona in cui il bene ricade è urbanizzata, caratterizzata da abitazioni di tipo civile ed è dotata di tutti i principali servizi pubblici, urbani e civici.

Il sopralluogo è stato svolto dalla sottoscritta in data 10 novembre 2015 alla presenza del sig. [REDACTED] e del suo legale rappresentante, [REDACTED].

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A RIESI (CL) - VIALE DON BOSCO, S.N.C.

Trattasi di un locale di circa 29,00 mq di superficie commerciale, composto un vano con doppi servizi igienici, sito al piano terra di un fabbricato per civile abitazione che consta di tre elevazioni fuori terra, ubicato nel Comune di Riesi (CL), con ingresso principale dal Viale Don Bosco e con accesso laterale dal Viale Sardegna. La zona in cui il bene ricade è urbanizzata, caratterizzata da abitazioni di tipo civile ed è dotata di tutti i principali servizi pubblici, urbani e civici.

Il sopralluogo è stato svolto dalla sottoscritta in data 10 novembre 2015 alla presenza del sig. [REDACTED] e del suo legale rappresentante, [REDACTED]. In questa fase si è proceduto al rilievo metrico, vano per vano, dell'unità immobiliare.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Riesi (CL) - Viale Sardegna n° 11

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Stato civile del debitore: [REDACTED]

CONFINI

Il bene in oggetto confina a nord con la Via Umbria, a sud con il Viale Don Bosco, ad est con il Viale Sardegna e ad ovest con area di proprietà di terzi sulla quale sorge un rifornimento di benzina.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	138,85 mq	194,47 mq	0,00	194,47 mq	3,20 m	Secondo
Balcone scoperto	13,22 mq	13,22 mq	0,25	3,31 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				197,78 mq		
Incidenza con dominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				197,78 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/12/1999 al 13/08/2002	[REDACTED] #, nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 325, Sub. 3 Categoria A2 Cl. 1, Cons. 7 vani Rendita € 451,90 Piano Secondo Graffato No
Dal 13/08/2002 al 09/01/2003	[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 325, Sub. 3 Categoria A2

	#, nata a C.F.	Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 397,67 Piano Secondo Graffato No
Dal 09/01/2003 al 14/12/2015	nato a C.F.	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 325, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 397,67 Piano 2° Graffato no

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

La variazione del 14/12/2015 è relativa alla presentazione della planimetria mancante.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Ceus.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	325	3		A2	1	7 vani		397,67	2°	No

Corrispondenza catastale

Effettuati gli opportuni accertamenti presso l'ufficio del catasto è emerso che il bene risulta regolarmente censito con dati corretti (come desumibile dal certificato di visura catastale), ma mancante della planimetria catastale. Visionata la documentazione cartacea originaria, ho verificato che tale planimetria non è mai stata presentata dall'originario proprietario. Pertanto, a seguito di autorizzazione del G.E. datata 26/10/2015, con l'ausilio del collaboratore, geom. Salvatore Rizzo, ho provveduto all'aggiornamento della documentazione mancante presentando idonea planimetria. Tale documentazione, è allegata alla presente.

PATTI

Non sussistono patti, sanciti nell'atto di provenienza, ostativi ai fini del trasferimento dell'immobile.

PARTI COMUNI

Il bene si trova inserito in un edificio occupato da altre unità immobiliari, ad uso abitativo e non. Formano parti comuni il vano scala ed il sottotetto non abitabile del fabbricato. Tali parti comuni, come stabilito dal c.c., sono soggette al godimento ed anche al mantenimento da parte di tutti i proprietari delle unità immobiliari ricadenti nell'edificio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento occupa l'intera superficie del piano secondo di un fabbricato per civile abitazione, composto da tre elevazioni fuori terra, edificato antecedentemente al 1960. La struttura portante dell'immobile è in muratura ordinaria composta da conci di pietrame squadrato legati da malta cementizia; i solai, incastrati alla muratura per mezzo di cordoli, sono in latero cemento. Nel complesso si è rilevato un buono stato di conservazione del manufatto.

L'accesso al vano scala, privo di ascensore, avviene dal civico n° 11 di Viale Sardegna. Salendo al piano secondo si ha l'ingresso all'appartamento. Gli ambienti sono ampi e ben distribuiti su una superficie utile interna pari a mq 138,85; la superficie non residenziale (balconi su Viale Don Bosco e Viale Sardegna) è pari a mq 13,22; l'altezza netta di interpiano (dal solaio di calpestio al controsoffitto) è pari a m 3,00. Dalla porta di ingresso, blindata, si accede ad un ampio ingresso/disimpegno che conduce ai vari ambienti dell'appartamento. Questo è composto da un soggiorno con comunicante cucina abitabile, tre vani letto, un servizio principale ed un wc/lavanderia, un ripostiglio ed una seconda cucina, anch'essa abitabile. Tutti gli ambienti sono direttamente areati ed illuminati dall'esterno. Come si evince dall'allegato fotografico, grazie alla posizione che il fabbricato occupa, libero da edifici ravvicinati o con altezze maggiori, risultano particolarmente favorite le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche quali, luminosità degli ambienti, esposizione e panoramicità.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti. Le pareti sono intonacate; quelle dei servizi igienici sono in parte rivestite con piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato mentre gli infissi, frutto di una recente ristrutturazione, sono in p.v.c. effetto legno, protetti da persiane esterne e forniti di doppio vetro. E' da sottolineare che tali caratteristiche migliorano le prestazioni energetiche dell'immobile. L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia e di allaccio alla pubblica fognatura di Viale Don Bosco. L'approvvigionamento idrico è alimentato dall'acquedotto pubblico e la riserva è costituita dai serbatoi in polietilene posti nel sottotetto dell'edificio. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano che alimenta anche la distribuzione dell'acqua calda sanitaria.

Nel complesso, le caratteristiche di conservazione e manutenzione del bene, anche grazie ad opere di ristrutturazione effettuate nel corso degli anni, risultano essere buone. Si segnala la presenza di manifestazione di umidità da infiltrazione in alcune porzioni dei soffitti dell'ingresso e degli adiacenti vani soggiorno e cucina; tale fenomeno deriva verosimilmente da un problema di impermeabilizzazione degradata nella copertura dell'edificio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, in sede di sopralluogo, è risultato occupato dal debitore, dalla sorella, [REDACTED] e dal figlio di quest'ultima, [REDACTED]. IL debitore ha dichiarato che l'appartamento risulta sua residenza primaria e che la sorella ed il nipote lo abitano a titolo gratuito da circa 10 anni, ossia dalla [REDACTED]. Come dichiarato dall'avv. [REDACTED] in sede di sopralluogo, è intenzione delle parti stipulare un contratto di affitto con decorrenza da gennaio 2016.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/08/1967 al 09/01/2003	[REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietario per 1/2. [REDACTED] nata a [REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vianini Carlo	22/08/1967	3279	



	[REDACTED] C.F. proprietaria per 1/2.	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caltanissetta - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	30/08/1967	13191	11833
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/01/2003 nato a [REDACTED] [REDACTED] C.F. proprietario per 1/1.		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Bartoli	09/01/2003	1143	304
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caltanissetta - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	03/02/2003	2395	2171
		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.

L'atto di provenienza dell'immobile è allegato alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 19/10/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Caltanissetta il 07/03/2005
 - Reg. gen. 3030 - Reg. part. 843

Importo: € 80.000,00
A favore di Banca Antonveneta S.P.A.
[REDACTED]
Capitale: € 40.000,00
Rogante: Notaio Trento Paolo Data:
24/02/2005
N° repertorio: 13080
N° raccolta: 2434



Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare-Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caltanissetta il 09/04/2015
Reg. gen. 2941 - Reg. part. 2472
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Ai sensi e per gli effetti del Piano Regolatore Generale attualmente vigente nel Comune di Riesi (CL), l'immobile ricade in zona B1 e non è soggetto ad alcun regime vincolistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riesi è emerso che l'immobile è stato realizzato prima del 1 Settembre 1967. Tale dichiarazione viene anche riportata nell'atto di provenienza del bene. Non è stato reperito il certificato di abitabilità dell'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste l'attestato di prestazione energetica dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Presso l'ufficio comunale competente non è stato reperito il progetto originario dell'immobile. Tra gli atti visionati presso il catasto della Provincia di Caltanissetta è stato invece reperito l'originario modello di classamento del bene, risalente al 25/05/1960, con uno schizzo della distribuzione interna dei 7 vani costituenti l'appartamento. Sulla base di tale distribuzione, verosimilmente conforme al progetto originario, è stata presentata idonea planimetria catastale mancante. Si relaziona però che dal sopralluogo svolto e dal rilievo eseguito, è emersa una difformità rispetto al modello di classamento sopra menzionato consistente nella realizzazione di due tramezzi che, di fatto, hanno aumentato il numero dei vani utili ma non la superficie commerciale. Tali tramezzi sono segnati in rosso nel rilievo dell'immobile allegato alla presente. Nel dettaglio, nel vano letto all'angolo sud-ovest è stato elevato un tramezzo per ricavare un secondo vano letto più piccolo confinante con il Viale Don Bosco, mentre a nord il vano adiacente alla cucina, è stato diviso in due in modo da creare un wc/lavanderia ed un ripostiglio. Questa difformità può essere sanata ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85, presentando presso il Comune di Riesi opportuna richiesta di regolarizzazione per mancata comunicazione di esecuzione



di opere interne, accompagnata da una relazione asseverata da un tecnico abilitato. La sanzione pecuniaria è pari a € 516,00. Effettuata questa comunicazione si dovrà aggiornare anche la planimetria catastale dell'appartamento. In alternativa, è possibile provvedere al ripristino dello stato originario dei luoghi con lo smontaggio dei due tramezzi realizzati.

Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), si è provveduto alla sua redazione sulla base delle informazioni reperite in sede di sopralluogo. Con l'ausilio del software applicativo DOCET, che utilizza un metodo di calcolo semplificato secondo quanto previsto dalle Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica degli Edifici (D.M. 26 giugno 2015), è stato calcolato un Indice di Prestazione Energetica Globale pari a 215,60 kWh/mq. Il documento, allegato alla presente, è stato inoltrato telematicamente al Dipartimento dell'Energia della Regione Siciliana in data 10/02/2016 con il numero ID 311969. Esso ha validità fino al 31 dicembre 2016, in quanto, non è stato fornito dal proprietario il libretto d'impianto con resoconto dell'ultimo rapporto di controllo tecnico.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Riesi (CL) - Viale Don Bosco, s.n.c.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Stato civile del debitore: [REDACTED]

CONFINI

Il bene in oggetto confina a nord con il vano scala dell'edificio a cui si accede dal Viale Sardegna n° 11, a sud con il Viale Don Bosco, ad est con il Viale Sardegna e ad ovest con locale di proprietà di terzi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	19,65 mq	28,60 mq	1,00	28,60 mq	4,05 m	Terra

Totale superficie convenzionale:	28,60 mq	
incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	28,60 mq	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 13/08/2002	<p>██████████ nato a ██████████</p> <p>il ██████████ C.F. ██████████</p> <p>██████████ il ██████████</p> <p>██████████ C.F. ██████████</p>	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 35, Part. 325, Sub. 6</p> <p>Categoria C2</p> <p>Cl.1, Cons. 20 mq</p> <p>Rendita € 63,01</p> <p>Piano Terra</p> <p>Graffato No</p>
Dal 13/08/2002 al 09/01/2003	<p>██████████ nato a ██████████</p> <p>il ██████████ C.F. ██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p>	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 35, Part. 325, Sub. 6</p> <p>Categoria C2</p> <p>Cl.1, Cons. 20 mq</p> <p>Rendita € 44,42</p> <p>Piano Terra</p> <p>Graffato No</p>
Dal 09/01/2003 al 19/10/2015	<p>██████████</p> <p>██████████</p>	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 35, Part. 325, Sub. 6</p> <p>Categoria C2</p> <p>Cl.1, Cons. 20 mq</p> <p>Rendita € 44,42</p> <p>Piano Terra</p> <p>Graffato No</p>

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	325	6		C2	1	20 mq		44,42	Terra	No

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corrispondenza catastale

Effettuati gli opportuni accertamenti presso l'Ufficio del catasto ho verificato che il bene risulta censito con la categoria C/2 propria dei magazzini/locali deposito (come desumibile dal certificato di visura catastale allegato alla presente), ma dal sopralluogo svolto in data 10/11/2015 è invece emerso che il locale è adibito a bar e che, per adeguare l'immobile alla nuova attività sono state apportate delle modifiche allo stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale esistente.



Nel dettaglio, sono stati ricavati due piccoli vani wc con anti wc, ai lati dell'ingresso sul Viale Don Bosco, ed è stata realizzata una seconda apertura della larghezza di m 1,80 sul fronte laterale di Viale Sardegna. Dall'accesso effettuato dalla sottoscritta in data 03/12/2015 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti è emerso che tali difformità sono state autorizzate, ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, con atto n° 49/2014 del 20/04/2015, che si allega alla presente. Per quanto riguarda invece il cambio di destinazione d'uso da deposito ad attività, è emerso che il sig. [REDACTED] ha inoltrato al Comune istanza di autorizzazione prot. 10057 del 10/06/2015. Quest'ultima ha ottenuto parere igienico-sanitario favorevole con prot. 295 del 02/09/2015, ma al momento dell'accesso agli atti effettuato dalla sottoscritta, l'iter istruttorio era ancora in corso e l'autorizzazione non ancora rilasciata in quanto non risultavano ancora versati gli oneri concessori dovuti, pari all'incirca ad € 90,00, nonché gli importi per le spese amministrative, pari all'incirca ad € 80,00. Da quanto è emerso, versando le somme dovute, non esistono vincoli ostativi al rilascio della suddetta autorizzazione di cambio di destinazione d'uso. Una volta rettificata la regolarità urbanistica dell'immobile dovrà essere effettuata anche la variazione d'uso al catasto.

PATTI

Non sussistono patti, sanciti nell'atto di provenienza, ostativi ai fini del trasferimento dell'immobile.

PARTI COMUNI

Il bene si trova inserito in un edificio occupato da altre unità immobiliari, ad uso abitativo e non. Formano parti comuni il vano scala ed il sottotetto non abitabile del fabbricato. Tali parti comuni, come stabilito dal c.c., sono soggette al godimento ed anche al mantenimento da parte di tutti i proprietari delle unità immobiliari ricadenti nell'edificio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene occupa parte della superficie del piano terra di un fabbricato per civile abitazione, composto da tre elevazioni fuori terra, edificato antecedentemente al 1960, esattamente l'angolo sud-est compreso tra Viale Don Bosco e Viale Sardegna. La struttura portante dell'edificio è in muratura ordinaria composta da conci di pietrame squadrate legati da malta cementizia; i solai, incastrati alla muratura per mezzo di cordoli, sono in latero cemento. Nel complesso si è rilevato un buono stato di conservazione delle strutture.

L'accesso pubblico al locale avviene dal Viale Don Bosco e dal Viale Sardegna attraverso due bussole in alluminio e vetro protette da avvolgibile metallico; esiste anche un accesso privato dal vano scala dell'edificio. Attualmente il locale è adibito a bar ma il cambio di destinazione d'uso è in fase di autorizzazione da parte del Comune di Rieti. La destinazione catastale del bene è, ad oggi, magazzino/locale deposito. L'interno è costituito da un unico ambiente di circa 18 mq con un'altezza utile netta di m 4,05 ed è rifinito con pavimento in mattoni di cemento con scaglie di marmo, pareti e soffitto in gesso di scagliola intonacato. Ai lati dell'ingresso sul Viale Don Bosco vi sono due servizi igienici distinti in wc ed anti wc, entrambi con le stesse finiture: pavimenti e rivestimenti con mattoni di ceramica sino all'altezza di m 2,00, porte esterne in legno tamburato e porte interne divisorie a soffietto in pvc. I sanitari sono in ceramica. Il servizio che prospetta sul Viale Sardegna è dotato di piccola apertura, l'altro è dotato invece di ventola elettrica per l'aspirazione forzata dell'aria.

Il locale è dotato di impianto elettrico sottotraccia e di allaccio alla pubblica fognatura di Viale Don Bosco. L'approvvigionamento idrico è alimentato dall'acquedotto pubblico e la riserva è costituita da un serbatoio in polietilene posto nel sottotetto dell'edificio. Nel complesso le caratteristiche di conservazione e manutenzione del bene, anche grazie alle opere di ristrutturazione effettuate per il cambio di destinazione d'uso, risultano essere buone.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, in sede di sopralluogo, è risultato adibito a bar. La gestione è curata direttamente dal debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/08/1978 al 09/01/2003	[REDACTED] proprietario per 1/2. [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 1/2.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Romano Salvatore	21/08/1978	641	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caltanissetta - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	07/09/1978	9457	8089
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registri di Gela	05/09/1978	2384	168		
Dal 09/01/2003	[REDACTED] proprietario per 1/1.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Bartoli	09/01/2003	1143	304
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caltanissetta - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	03/02/2003	2395	2171
		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.



L'atto di provenienza dell'immobile è allegato alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 19/10/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Caltanissetta il 07/03/2005
Reg. gen. 3030 - Reg. part. 843
Importo: € 80.000,00
A favore di Banca Antonveneta S.P.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 40.000,00
Rogante: Notaio Trento Paolo
Data: 24/02/2005
N° repertorio: 13080
N° raccolta: 2434

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare-Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caltanissetta il 09/04/2015
Reg. gen. 2941 - Reg. part. 2472
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Ai sensi e per gli effetti del Piano Regolatore Generale attualmente vigente nel Comune di Riesi (CL), l'immobile ricade in zona B1 e non è soggetto ad alcun regime vincolistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riesi è emerso che l'edificio in cui il bene ricade è stato realizzato prima del 1 Settembre 1967. Tale dichiarazione viene anche riportata nell'atto di provenienza del bene.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Presso l'ufficio comunale competente non è stato reperito il progetto originario dell'immobile, né il certificato di agibilità. Come già precedentemente esposto, dal sopralluogo svolto in data 10/11/2015 è emerso che il locale è adibito a bar e che, per adeguare l'immobile alla nuova attività sono state apportate delle modifiche allo stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale esistente. Tali modifiche, consistenti nella realizzazione dei wc e nell'apertura del secondo accesso sul fronte di Viale Sardegna, sono state autorizzate, ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, con atto n° 49/2014 del 20/04/2015. Per quanto riguarda invece il cambio di destinazione d'uso del locale in oggetto, da deposito ad attività, è ancora in corso l'iter istruttorio e l'autorizzazione potrà essere rilasciata solo in seguito al versamento degli oneri concessori e delle spese amministrative dovute. Una volta rettificata la regolarità urbanistica dell'immobile dovrà essere effettuata anche la variazione d'uso al catasto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Riesi (CL) - Viale Sardegna n° 11

Trattasi di un appartamento di circa 198,00 mq di superficie commerciale, composto da sette vani catastali, sito al piano secondo di un fabbricato per civile abitazione che consta di tre elevazioni fuori terra, ubicato nel Comune di Riesi (CL), con ingresso dal civico n° 11 di Viale Sardegna. La zona in cui il bene ricade è urbanizzata, caratterizzata da abitazioni di tipo civile ed è dotata di tutti i principali servizi pubblici, urbani e civici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 325, Sub. 3, Categoria A2, Graffato No. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 148.335,00

Il valore unitario di mercato è stato desunto sia da comparazioni di compravendite di beni analoghi effettuate nella stessa zona in cui il bene ricade, sia dalle quotazioni della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Appartamento Riesi (CL) - Viale Sardegna n° 11	197,78 mq	750,00 €/mq	€ 148.335,00	100,00	€ 148.335,00
Totale lotto:					€ 148.335,00

Valore finale di stima: € 148.335,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Deposito ubicato a Riesi (CL) - Viale Don Bosco, s.n.c.**

Trattasi di un locale di circa 20 mq di superficie commerciale, composto un vano con doppi servizi igienici, sito al piano terra di un fabbricato per civile abitazione che consta di tre elevazioni fuori terra, ubicato nel Comune di Riesi (CL), con ingresso principale dal Viale Don Bosco e con accesso laterale dal Viale Sardegna. La zona in cui il bene ricade è urbanizzata, caratterizzata da abitazioni di tipo civile ed è dotata di tutti i principali servizi pubblici, urbani, civici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 325, Sub. 6, Categoria C2, Graffato: No. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 13.728,00

Il valore unitario di mercato è stato desunto sia da comparazioni di compravendite di beni analoghi effettuate nella stessa zona in cui il bene ricade, sia dalle quotazioni della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Si fa presente che la destinazione d'uso presa in considerazione per effettuare la valutazione è quella conforme ai documenti agli atti ed all'accatastamento, ossia magazzino/locale deposito. L'attuale attività svolta all'interno del locale (bar), al momento degli accertamenti svolti per la redazione della presente relazione, non risulta ancora autorizzata e dunque regolare dal punto di vista urbanistico. I costi per tale regolarizzazione, a parere della scrivente, sono pari a circa € 2.500,00 comprensivi della quota necessaria alla chiusura dell'iter istruttorio presso l'ufficio competente con ottenimento della finale autorizzazione al cambio di destinazione d'uso (pari a circa € 200,00), nonché delle spese tecniche ed amministrative necessarie alla regolarizzazione catastale della destinazione d'uso del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 2 - Deposito Riesi (CL) - Viale Don Bosco, s.n.c.	28,60 mq	480,00 €/mq	€ 13.728,00	100,00	€ 13.728,00
Totale lotto:					€ 13.728,00

Valore finale di stima: € 13.728,00

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

Caltanissetta, li 11/02/2016



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Riggi Raffaella Rosa



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ **Allegato N. 01** - Verbale di sopralluogo
- ✓ **Allegato N. 02** - Estratto di mappa (Aggiornamento al 19/10/2015)
- ✓ **Allegato N. 03** - Planimetrie catastali
- ✓ **Allegato N. 04** - Visure e schede catastali
- ✓ **Allegato N. 05** - N° 32 Fotografie degli immobili
- ✓ **Allegato N. 06** - Rilievo metrico (in rosso sono evidenziati i tramezzi realizzati senza comunicazione al Comune)
- ✓ **Allegato N. 07** - Atto di provenienza
- ✓ **Allegato N. 08** - Autorizzazione N. 49/2014 rilasciata per il vano a piano terra ai sensi della L. 47/85 art. 13
- ✓ **Allegato N. 09** - Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento al piano secondo, ID 311969 del 10/02/2016, scadenza 31/12/2016.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Riesi (CL) - Viale Sardegna n° 11
Trattasi di un appartamento di circa 198,00 mq di superficie commerciale, composto da sette vani catastali, sito al piano secondo di un fabbricato per civile abitazione che consta di tre elevazioni fuori terra, ubicato nel Comune di Riesi (CL), con ingresso dal civico n° 11 di Viale Sardegna. La zona in cui il bene ricade è urbanizzata, caratterizzata da abitazioni di tipo civile ed è dotata di tutti i principali servizi pubblici, urbani e civici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 325, Sub. 3, Categoria A2, Graffato No L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Ai sensi e per gli effetti del Piano Regolatore Generale attualmente vigente nel Comune di Riesi (CL), l'immobile ricade in zona B1 e non è soggetto ad alcun regime vincolistico.

Prezzo base d'asta: € 148.335,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Riesi (CL) - Viale Don Bosco, s.n.c.
Trattasi di un locale di circa 20 mq di superficie commerciale, composto un vano con doppi servizi igienici, sito al piano terra di un fabbricato per civile abitazione che consta di tre elevazioni fuori terra, ubicato nel Comune di Riesi (CL), con ingresso principale dal Viale Don Bosco e con accesso laterale dal Viale Sardegna. La zona in cui il bene ricade è urbanizzata, caratterizzata da abitazioni di tipo civile ed è dotata di tutti i principali servizi pubblici, urbani e civici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 325, Sub. 6, Categoria C2, Graffato No L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Ai sensi e per gli effetti del Piano Regolatore Generale attualmente vigente nel Comune di Riesi (CL), l'immobile ricade in zona B1 e non è soggetto ad alcun regime vincolistico.

Prezzo base d'asta: € 13.728,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 21/2015 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 148.335,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Riesi (CL) - Viale Sardegna n° 11		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 325, Sub. 3, Categoria A2, Graffato No	Superficie	197,78 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	Trattasi di un appartamento di circa 198,00 mq di superficie commerciale, composto da sette vani catastali, sito al piano secondo di un fabbricato per civile abitazione che consta di tre elevazioni fuori terra, ubicato nel Comune di Riesi (CL), con ingresso dal civico n° 11 di Viale Sardegna. La zona in cui il bene ricade è urbanizzata, caratterizzata da abitazioni di tipo civile ed è dotata di tutti i principali servizi pubblici, urbani e civili.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.728,00

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Riesi (CL) - Viale Don Bosco, s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 325, Sub. 6, Categoria C2, Graffato No	Superficie	28,60 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	Trattasi di un locale di circa 20 mq di superficie commerciale, composto un vano con doppi servizi igienici, sito al piano terra di un fabbricato per civile abitazione che consta di tre elevazioni fuori terra, ubicato nel Comune di Riesi (CL), con ingresso principale dal Viale Don Bosco e con accesso laterale dal Viale Sardegna. La zona in cui il bene ricade è urbanizzata, caratterizzata da abitazioni di tipo civile ed è dotata di tutti i principali servizi pubblici, urbani e civili.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIESI (CL) - VIALE SARDEGNA N° 11

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Caltanissetta il 07/03/2005
Reg. gen. 3030 - Reg. part. 843
Importo: € 80.000,00
A favore di Banca Antonveneta S.P.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 40.000,00
Rogante: Notaio Trento Paolo
Data: 24/02/2005
N° repertorio: 13080
N° raccolta: 2434

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare-Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caltanissetta il 09/04/2015
Reg. gen. 2941 - Reg. part. 2472
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.
Contro [REDACTED]

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A RIESI (CL) - VIALE DON BOSCO, S.N.C.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Caltanissetta il 07/03/2005
Reg. gen. 3030 - Reg. part. 843
Importo: € 80.000,00
A favore di Banca Antonveneta S.P.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 40.000,00
Rogante: Notaio Trento Paolo
Data: 24/02/2005
N° repertorio: 13080
N° raccolta: 2434

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare-Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caltanissetta il 09/04/2015
Reg. gen. 2941 - Reg. part. 2472
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.
Contro [REDACTED]