

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Sez. Esecuzioni immobiliari

Istanza di vendita procedura esecutiva n°03/2016 R.G.E.

Giudice Istruttore : Dott. ssa Nadia Marina La Rana

Promossa da : #####

contro: Sign.ri #####

CT.U. Arch. Fiorenza Fabio Via S. Spirito 14 - 93100 Caltanissetta tel. 0934 585360 -cell.3803126633
Mail pec: fabio.fiorenza@archiworldpec.it

- **RELAZIONE E CONCLUSIONI**
- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- **DOCUMENTAZIONE PLANIMETRICA**
- **ALLEGATI : DOCUMENTAZIONE RICHIESTA**
 - **Risposte ai quesiti posti all'udienza del 22.06.2016**



LOTTO UNICO sito in via delle Circonvallazione Nord S.n.

Riesi (CL) Composto da :

Immobile n°1 = Appartamento di mq 167 sup. calp. p.1° + mq.58 balconi + 24mq loc. deposito al p. terra(*)



Immobile n°2 = Autorimessa c/6 al piano terra di sup. calpestabile mq 82



Immobile n°3 = Autorimessa c/6 al p. terra sup. calpest. mq 44(*)

(*) da regolarizzare Urbanisticamente e catastalmente

Caltanissetta 14 ottobre 2016 CTU Arch. Fabio Fiorenza

RELAZIONE

Con ordinanza del 08.6.2016, e successivo giuramento effettuato in data 22.06.2016, per come disposto dall'Ill.mo Sign. Giudice Dott.ssa La Rana Nadia, nominava il sottoscritto Arch. Fiorenza Fabio dom.to in Caltanissetta in Via S. Spirito 14 ed iscritto presso l'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Prov. di Caltanissetta al n. 248 A, quale C.T.U. nel procedimento in oggetto. Per il deposito della relazione in cancelleria in forma cartacea e in modalità PCT ho avuto assegnato un tempo limite di consegna di 10 gg. Prima dell'udienza fissata per il giorno 02.11.2016 ore 9:30 ai fini della adozione dei provvedimenti di cui all'art.600 c.p.c. ed entro 30 gironi ai debitori e creditori.

Elenco dei quesiti posti al fine di espletare la CTU

Con indice delle risposte ai quesiti :

- 1) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma, 2° c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – mediante l'esame della documentazione in atti; **Risp. Pag.4**
- 2) **Effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accettando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione; **Risp. Pag.5**
- 3) **Consulti** i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati; **Risp. Pag 5**
- 4) **Predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **Risp. Pag. 6**
- 5) **Acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **Risp. Pag.6**
- 6) **Consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell' esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore); **Risp. Pag.9**
- 7) **Descriva**, **previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via numero civico, scala, piano, interno (link "dati generali e ubicazione"), caratteristiche interne ed esterne (link "caratteristiche costruttive prevalenti"), superficie (calpestando) in mq. (link "consistenza immobile"), confini (link "confini") e dati catastali attuali (link "dati catastali"), eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lav.i, soffitte comuni, locali di sgomb., portineria, risc.to ecc.) **Risp. Pag. 10**
- 8) **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; **Risp. Pag.12**
- 9) **Verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo occorrente; **Risp. Pag.12**
- 10) **Segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli

immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali ; Risp. Pag.13

- 11) **Precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento ; Risp. Pag.13
- 12) **Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi ; Risp. Pag.13
- 13) **Indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale Risp. Pag. 14
- 14) **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e degli oneri per l'eliminazione degli abusi ;verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso; Risp. Pag.14
- 15) **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale Risp. Pag.15
- 16) **Dica**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e , proceda, in questo caso, all'formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esperimento compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 , n. 1078 ; Risp. Pag.15
- 17) **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la determinazione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento ; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva(registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio"); Risp. Pag. 15
- 18) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà ; Risp. Pag. 16
- 19) **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) (link " vincoli ed oneri condominiali"); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto ; Risp. Pag.16
- 20) **Provveda** ad acquisire ovvero a redigere l'attestazione di prestazione energetica (A.P.E.) secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso ed a compiere tutte le attività collegate; Risp. Pag.18
- 21) **Determini** il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione di valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indichi espressamente e compiutamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero : 20.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito aste giudiziarie.it;20.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, collocazione e/o tipologia; 20.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate;20.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contatti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;Risp. Pag.18
- 22) **Indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e delle eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate

negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché se vi siano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; [Risp. Pag.23](#)

- 23) **Segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo; [Risp. Pag.24](#)
- 24) **Invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a 15 **giorni** prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato; [Risposte, comunicazioni indicate nella proposta di parcella](#).
- 25) Depositi almeno **dieci** giorni prima dell'udienza ex art. 569c.p.c. fissata per il giorno 15.06.2016 ore 9.30 per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT
- 26) **Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.**
- 27) **Predisponga** al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato(sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita; [Risp. Pubblicazione Cartacea ed elettronica](#)
- 28) **Alleggi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet); [Risp. Pag.25](#)
- 29) **Alleggi** alla relazione
- La planimetria del bene,
 - La visura catastale attuale,
 - Copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
 - Copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la determinazione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante
 - Attestato di prestazione energetica, ove previsto dalla normativa vigente;
 - Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto di vendita;

Immobili oggetto della Esecuzione Immobiliare:

- 1) **fabbricato per civile abitazione** sito in Riesi **Fg. 36 part. 162 sub 4** , Via Parco delle Rimembranze s.n. piano 1 Cat. A/3 vani 7 sup. calpestabile 167 + mq 14 sup. ragguagliata balconi tot. 181 mq ; (oltre 24 mq locale di deposito al piano terra, da effettuare la regolarizzare Urbanistica e Catastale per sottrazione alla part. 162 sub 3).
- 2) **fabbricato autorimessa** sito in Riesi **Fg. 36 part. 162 sub 3** , Via Parco delle Rimembranze s.n. piano T Cat. C/6 di mq 44 (ulteriori mq 24 risultano ormai inclusi alla part.162 sub 4, da effettuare la regolarizzare Urbanistica e Catastale)
- 3) **fabbricato autorimessa** sito in Riesi **Fg. 36 part. 162 sub 2** , Via Parco delle Rimembranze s.n. piano T Cat. C/6 sup. calpestabile mq 82

RISPOSTE AI QUESITI :

- 1) verifichi, prima

Dall'esame della documentazione agli atti, la documentazione di cui all'art.567,2° comma c.p.c., risulta completa dell'atto di pignoramento, ma incompleta della Certificazione Notarile ,

con iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione e del pignoramento, e che il sottoscritto ha prodotto presso l'Agenzia delle Entrate in data 24.06.2016 con iscrizioni scritte nel ventennio, riportandole a favore e contro, identiche per i tre immobili e di seguito riportate al punto 3) : (Allegato ispezioni ipotecarie)

1) **fabbricato per civile abitazione** sito in Riesi Fg. 36 part. 162 sub 4 , Via Parco delle Rimembranze s.n. piano 1 Cat. A/3 vani 7

2) **fabbricato autorimessa** sito in Riesi Fg. 36 part. 162 sub 3 , Via Parco delle Rimembranze s.n. piano T Cat. C/6

3) **fabbricato autorimessa** sito in Riesi Fg. 36 part. 162 sub 2 , Via Parco delle Rimembranze s.n. piano T Cat. C/6

2) Effettui visure aggiornate....

A seguito di richiesta presso l'Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di Caltanissetta – Territorio Servizi Catastali, in data 24.06.2016 , per gli immobili in oggetto sono state acquisite le visure storiche catastali.

Dal confronto dei dati identificativi degli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare, indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della identificazione, gli stessi **risultano idonei ai fini della esatta identificazione.**

1) **fabbricato per civile abitazione** sito in Riesi Fg. 36 part. 162 sub 4 , Via Parco delle Rimembranze s.n. piano 1 Cat. A/3 vani 7 totale superficie catastale mq 224 escluse aree scoperte mq 213, rendita euro 397,67

2) **fabbricato autorimessa** sito in Riesi Fg. 36 part. 162 sub 3 , Via Parco delle Rimembranze s.n. piano T Cat. C/6 superficie catastale mq 68 rendita euro 207,20

3) **fabbricato autorimessa** sito in Riesi Fg. 36 part. 162 sub 2 , Via Parco delle Rimembranze s.n. piano T Cat. C/6 superficie catastale 85 mq rendita euro 259,00

3) Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, (atto presente nel fascicolo da storico ventennale)

Da consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta effettuata in data 04.06.2016 sui tre immobili risultano i seguenti atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare uguali per i tre immobili:

1) **fabbricato per civile abitazione** sito in Riesi Fg. 36 part. 162 sub 4 , Via Parco delle Rimembranze s.n. piano 1 Cat. A/3

2) **fabbricato autorimessa** sito in Riesi Fg. 36 part. 162 sub 3 , Via Parco delle Rimembranze s.n. piano T Cat. C/6

3) **fabbricato autorimessa** sito in Riesi Fg. 36 part. 162 sub 2 , Via Parco delle Rimembranze s.n. piano T Cat. C/6

PROPRIETARI ricostruzione storica ventennale ad oggi :

per ½ in regime di comunione dei beni con
#####per ½ in regime di comunione dei beni con #####
**Giusto atto di compravendita atto pubblico del 24/07/2003 trascrizione in atti dal
04/08/2003 Repertorio 1802 rogante #####di Riesi**

Intestatari del bene dal 24/07/2003 al 17/06/1998

#####

#####

Atto pubblico del 17/06/1998 trascrizioni in atti dal 15/10/1999 Rep. 2238 Rogante
#####(CL) (Atto tra vivi Divisione)

4) predisponga

Da ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta in data
03/02/2016 le seguenti TRASCRIZIONI A FAVORE e CONTRO :

Trascrizioni a favore e contro anteriori al ventennio.

(trascrizioni a favore e contro uguali per i tre immobili)

- 1) Trascrizione del 25/06/1998 – Registro Particolare 4912 Registro Generale
5706 Pubblico ufficiale #####Repertorio 2238 del 17/06/1998
ATTO TRA VIVI – Divisione
- 2) Trascrizione del 26/01/1999 – Registro Particolare 637 Reg. Generale 733
Pubblico Ufficiale COMUNE DI RIESI Rep. 294/86 del 28/12/1998
ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA
- 3) **Trascrizione del 29/07/ 2003 - Registro Particolare 9722 Registro Generale
11241 pubblico ufficiale ##### Rep. 1802 del 24/07/2003
ATTO DI COMPRAVENDITA**
- 4) ISCRIZIONE del 29/07/2003 – Registro Particolare 971 Registro Generale
11242 Pubblico Ufficiale #####Rep. 1803 del 24/03/2003
IPOTECCA volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Fondario
- 5) Iscrizione del 15/10/2004 – Registro Particolare 3440 Registro Generale
15317 Pubblico ufficiale Montepaschi SE.RI.T. servizio riscossione tributi
repertorio 2833/2002 del 29/09/2004 ipoteca legale derivante da Ipoteca ai
sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73
- 6) Iscrizione del 10/12/2005 – Registro Particolare 5872 Registro Generale
19828 Pubblico Ufficiale Montepaschi SE.RI.T. SPA Repertorio 4947 /2005
del 18/11/2005 Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73.
- 7) Trascrizione del 02/02/2016 – Registro Particolare 721 Registro Generale
861 Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Caltanissetta Re. 1403 del
21/12/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – verbale di pignoramento
immobili

5) Acquisisca

A seguito di richiesta e successivo rilascio, in data 24 giugno 2016, presso l'Agenzia del
Territorio di Caltanissetta e presso il Comune di Riesi rilasciata in data 08 agosto 2016
si è resa necessaria la produzione dell' estratto di mappa, planimetrie catastali (ALLE-
GATI " Planimetrie catastali") e del Certificato di Destinazione Urbanistica dei seguenti
immobili (ALLEGATI " Certificati di destinazione urbanistica") .

**DESTINAZIONE URBANISTICA delle particelle 162 sub 2-3-4- fg. 36
del Comune di Riesi (CL):**

le particelle interessate ricadono n zona C/2 (zona di espansione per l'edilizia privata)

1. All'interno di ciascun ambito si sono individuati i comparti edificatori, lotti non edificati, gli spazi per le attrezzature e la viabilità.
 2. Nei comparti edificatori l'attività edilizia è subordinata alla presentazione del progetto di comparto;
 3. E' ammessa la demolizione, la ricostruzione e completamento nei limiti della densità edilizia della zona. Nei lotti
 4. Nei lotti inedificabili è consentito il rilascio della singola concessione;
 5. Densità edilizia della zona di 2,50 mc/mq;
 6. Distanza minima fra fabbricati non inferiore a m 10,00;
 7. Distanza minima dai confini non inferiore a m. 5,00;
 8. Altezza max assoluta consentita : H Max m. 11,00 alla linea di gronda ;
 9. Altezza piano terra per attività commerciale non inferiore a mt. 3,5 m
 10. Le costruzioni possono essere del tipo a palazzine o a villette, isolate o in aderenza;
 11. Numero dei piani consentiti: 3 piani fuori terra fino alla linea di gronda oltre eventuali piani mansarda o arretrati e seminterrati o interrati.
 12. Sono consentiti volumi tecnici nella misura massima del 5%
 13. Portici massimo 40% della superficie coperta del piano terra e prospicienti strade o spazi pubblici.
- Si attesta altresì : che ai sensi dell'art. 9 del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) di cui sopra, la particella n. 162 sub. 2-3-4 fg. 36 **ricade in zona rischio molto elevato** (R/4), la disciplina delle aree a rischio geomorfologico molto elevato (R/4) risultano le seguenti:

NORME SPECIFICHE : nelle aree a rischio molto elevato (R/4) sono esclusivamente consentite :

- Gli interventi di demolizione senza ricostruzione, da autorizzarsi ai sensi dell'art. 5 della Legge regionale 10 agosto 1985 n. 37;
- Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli inerenti di restauro e risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale degli edifici che non comportino delle modifiche strutturali (con esclusione pertanto della loro demolizione totale e ricostruzione), così come definiti dall'art. 20 , comma 1, lettere a) b) c) e d) della Legge Regionale 27 dicembre 1978 , n. 71;
- Gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie volume e cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico;

- Gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria ,straordinaria e di consolidamento delle opere infrastrutturali e delle opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo dei beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
 - Le occupazioni temporanee di suolo, da autorizzarsi ai sensi dell'art. 5 della L.R. 10 Agosto 1985 n. 37 , realizzate in modo da non recare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità;
 - Gli interventi di consolidamento per la mitigazione del rischio di frana;
 - Gli interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente per il rispetto delle norme in materia di sicurezza e igiene del suolo e di abbattimento di barriere architettoniche;
- "Istituzione di una fascia di rispetto per probabile evoluzione del dissesto".

Art. 2) A scopo preventivo e precauzionale sono istituite:

- a) La "fascia di rispetto" per probabile evoluzione del dissesto intorno a tutti i fenomeni gravitati (ad eccezione dei fenomeni di crollo e di sprofondamento già valutati nelle attuali Norme Generali del P.A.I.) che determinano un livello di pericolosità geomorfologica molto elevata (P4) ed elevata (P3) detta fascia di rispetto avrà un'ampiezza di metri venti tutto intorno all'areale di pericolosità.
- b) L'estensione dell' "ambito minimo di riferimento" nelle aree a Pericolosità geomorfologica P2, P1 e P0 degli studi geomorfologici e geotecnici previsti dal comma 8 dell'art. 8 delle Norme specifiche di Attuazione del PAI ; l'estensione di detto ambito dovrà riguardare almeno l'areale del bacino idrografico di ordine minore in cui è inserita l'area a Pericolosità geomorfologica.

Art. 3 – le limitazioni d'uso della suddetta fascia di rispetto faranno riferimento a quelle previste nelle Norme Generali di attuazione del PAI Sicilia per i siti di attenzione ovvero "aree non immediatamente classificabili su cui approfondire il livello di conoscenza delle condizioni geomorfologiche in relazione alla potenziale pericolosità e rischio e su cui comunque gli eventuali interventi (di qualsivoglia genere E1, E2, E3 , E4) dovranno essere preceduti da adeguate approfondite indagini).

Gli studi posti a corredo degli interventi/ opere di trasformazione del territorio ricadenti nelle aree, dovranno essere valutati dal Genio Civile competente per territorio ai fini del rilascio del parere/ autorizzazione di merito detto Ufficio avrà cura di trasmettere, copia degli studi e dei relativi provvedimenti adottati, al competente Ufficio della pianificazione e programmazione del PAI dell'Assessorato Territorio e Ambiente per i eventuali provvedimenti successivi e consequenziali.

Art. 4 – Con l'entrata in vigore del presente provvedimento, nei PAI del territorio regionale già approvati, la fascia di rispetto di venti metri per probabile evoluzione del dissesto è attribuita a tutti gli areali in dissesto censiti non afferenti a fenomeni di

crollo o sprofondamento classificati a pericolosità geomorfologica molto elevata P4 ed elevata P3.

Art.5 - l'adeguamento cartografico sarà realizzato dal competente Ufficio della pianificazione e programmazione del PAI dell'Assessorato Territorio e Ambiente contestualmente agli aggiornamenti dei PAI nelle Carte Tecniche Regionali in cui ricadono i territori comunali interessati dal medesimo aggiornamento.

Art.6 – Nel caso di condizioni geomorfologiche particolarmente problematiche, riferibili soprattutto alla vicinanza di più dissesti, l'Ufficio della pianificazione e programmazione del PAI dell'Assessorato Territorio e Ambiente, a favore della cautela, potrà con specifico aggiornamento del PAI attribuire fasce di rispetto di larghezza superiore a metri venti.

6) Consultii..

A seguito di richiesta e successivo rilascio in data 11.07.2016 presso gli uffici Comunali di Riesi e presso la Camera di Commercio di Caltanissetta rilasciato in data 24.06.2016 a nome

a) dell' esecutato sign.r #####risulta quanto segue :

- **Certificato di residenza :**

Nato a #####del Comune di Riesi (CL)

È residente in questo Comune dalla nascita con abitazione in via circonvallazione nord/snc.

- **CERTIFICATO CAMERALE**

Indirizzo PEC : #####

Numero REA CL- 67074

c.f.: #####

P.IVA #####

Forma giuridica : impresa individuale

Data iscrizione 29/07/1995

Data ultima protocollo 06/03/2014

ATTIVITA'

Stato attività attiva

Data inizio attività 21/05/1991

Attività esercitata : movimenti di terra con mezzi meccanici, cava di calcare. Costruzioni edifici civili, lavori di restauro di edifici monumentali e scavi archeologici, opere speciali in cemento armato, tinteggiatura e verniciatura.

CODICE ATECO 43.11

INDIRIZZO SEDE :##### Cap. 67074 Riesi (CL)

RESIDENZA : via circonvallazione nord/s.n. Riesi (CL)

STATO CIVILE : ##### coniugato con ##### nata a Caltanissetta ##### in **RESIDENZA** : via ##### Riesi (CL)
Regime di comunione dei beni.

- b) dell' esecutata sign.ra ##### risulta quanto segue :
nata a ##### atto n. 00575 p.1.s. A 1970 u. 01 del Comune id Caltanissetta è residente in questo Comune dalla nascita con abitazione in via #####

CERTIFICATO CAMERALE

Nessuna ricorrenza

STATO CIVILE : ##### nato a ##### coniugato con ##### in data 01 ##### in Regime di comunione dei beni

7) Descriva

A seguito di accesso diretto sui luoghi avvenuto in data 11 luglio 2016 come da verbale di sopralluogo (allegato) , ho potuto accertare sui beni immobili quanto segue:

DESCRIZIONE DEI BENI

- 1) Fabbricato per civile abitazione sito in Riesi Fg. 36 part. 162 sub 4,** Via circonvallazione nord s.n. (ora Via Parco delle Rimembranze)s.n. (piano 1 Cat. A/3 vani 7 totale superficie catastale di mq 213 di cui : superficie calpestabile mq 158 abitazione; +9,00 mq (25% di mq 35 corpo scala ed androne) = mq 167 ;+14 mq (25% di mq 58 balconata non residenziale), per un totale di **superficie calpestabile ragguagliata di mq 181 + ulteriori 24 mq** ad uso locale di sgombero, accorpati dalla particella fg.162 sub 3, attigua e degli stessi proprietari e per cui bisogna effettuare la regolarizzare Urbanist. e Catastale . L'appartamento è ubicato in via delle Rimembranze s.n. di Riesi in zona periferica e risulta edificato tra il 1981 e il 1986 secondo una concessione edilizia in sanatoria del 1986. L'appartamento posto al piano primo, ha accesso da un corpo scala con androne, posto al piano terra e prospiciente sulla via Circonvallazione snc. . L' immobile fa parte di uno stabile comprendente due garage al piano terra. Risulta strutturalmente realizzato in cemento armato conOMPAGNATURE di blocchi di arenaria intonacate esternamente ,ma prive di ultimo strato di finitura del prospetto. All'interno l'appartamento è stato oggetto di recenti lavori di ristrutturazione interna, ed è costituito da: una zona soggiorno con cucina; due stanze da letto ; un ampio salone ; un bagno ed una lavanderia. I pavimenti sono realizzati in gres ceramico , i servizi igienici sono rivestiti di piastrelli di ceramica policrome tipo marmorizzato . Gli infissi esterni sono realizzati, in parte con persiane in alluminio color legno e bianche , con vetro camera, ed in parte in legno risalenti all' anno di costruzione compresa tra il 1981 e il 1986 . Le pareti interne sono state realizzate con tramezzi in laterizi forati, intonacati con ultimo strato di gesso scagliola e tinteggiate in con smalti idrosolubili effetto. Le Porte sono realizzate in legno color noce . La zona in cui ricade l'immobile è caratterizzata da un'edilizia rada ed economica,priva di servizi sulla stessa strada ma provvista a poche centinaia di metri di alcune attività commerciali e servizi scolastici. L'appartamento è servito dalle utenze : elettriche; Gas cittadino , fornitura idrica e

fognaria. Visti i recenti lavori di ristrutturazione interna l'immobile risulta in buono stato di conservazione.

Confini : prospiciente a nord sulla Via delle Rimembranze ; e sovrastante le particelle 162 sub 2-3 stessi proprietari #####

La superficie dell'immobile, attualmente risulta dal rilievo, ampliata di ulteriori 24 mq al piano terra . Tale superficie è stata accorpata all'androne dell'abitazione, sottraendola dalla particella 162 sub 3 dello stesso proprietario .

- 2) **fabbricato autorimessa sito in Riesi Fg. 36 part. 162 sub 2** , Via circonvallazione nord s.n piano T Cat. C/6 della superficie calpestabile di mq 82

L'autorimessa è ubicata in via delle Rimembranze s.n. di Riesi in zona periferica e risulta edificata tra il 1981 ed il 1986, secondo una concessione edilizia in sanatoria. Posto al piano terra è prospiciente tramite un ampio serramento esterno a libro in ferro, sulla via Circonvallazione snc. L'immobile fa parte di uno stabile comprendente un secondo garage al piano terra ed un appartamento al piano primo. Risulta strutturalmente realizzato in cemento armato conOMPAGNATURE di blocchi di arenaria intonacate esternamente ,ma prive di ultimo strato di finitura del prospetto, come pure all'interno risulta privo di ultimo strato di finitura di gesso. Dallo stato di fatto l'immobile risulta di mq 82 calpestabili. La zona in cui ricade l'immobile è caratterizzata da un'edilizia rada ed economica,priva di servizi sulla stessa strada ma provvista a poche centinaia di metri di alcune attività commerciali e servizi scolastici. L'immobile è servito dalle utenze : elettriche; fornitura idrica e fognaria.

Superficie calpestabile mq 82

confini : prospiciente a nord sulla Via delle Rimembranze ; e confinante con la particella 162 sub 3,stessi proprietari#####.

- 3) **fabbricato autorimessa sito in Riesi Fg. 36 part. 162 sub 3** , Via circonvallazione nord s.n piano T Cat. C/6 della superficie di mq 44 calpestabili (**ulteriori 24 mq** ad uso locale di sgombero, sono stati accorpati alla particella fg.162 sub 4, attigua e degli stessi proprietari)

L'autorimessa è ubicata in via delle Rimembranze s.n. di Riesi, in zona periferica e risulta edificata tra il 1981 e il 1986, secondo una concessione edilizia in sanatoria. Posto al piano terra è prospiciente, tramite un ampio serramento esterno a libro in ferro, sulla via Circonvallazione snc. L'immobile fa parte di uno stabile comprendente: un secondo garage al piano terra ed un appartamento al piano primo. Risulta strutturalmente realizzato in cemento armato, conOMPAGNATURE di blocchi di arenaria intonacate esternamente ,ma prive di ultimo strato di finitura del prospetto, mentre all'interno risulta privo di alcuno strato di intonaco. La superficie dell'immobile risulta dal rilievo di mq 44, mentre dalla planimetria catastale risulta di 68 mq. La superficie dell'immobile, attualmente risulta dal rilievo, privata di 24 mq. Tale superficie sottratta è stata accorpata all'androne dell'abitazione dello stesso proprietario,part. 162 sub 4 e per cui si rende necessaria la regolarizzazione urban. e catastale. La zona in cui ricade l'immobile è caratterizzata da un'edilizia rada ed economica,priva di servizi sulla stessa strada ma provvista a poche centinaia di metri di alcune attività commerciali e servizi scolastici. L'immobile è servito dalle utenze : elettriche; fornitura idrica e fognaria.

Superficie calpestabile mq 44 (ulteriori 24 mq sono stati accorpati alla particella fg.162 sub 4 attigua e degli stessi proprietari e per cui bisogna effettuare la regolarizzare Urbanist. e Catastale).

confini : prospiciente a nord sulla via delle rimembranze ; confinante con la particella 162 sub 2 ,stessi proprietari #####.

8) accerti

Dal confronto dei dati indicati, tra l'atto di pignoramento immobiliare e le descrizioni dei beni **risultano non erronei e corrispondenti allo stato attuale** .Si è reso possibile quindi l'individuazione dei beni.

9) Verifichi ...

- 1) **fabbricato per civile abitazione** sito in Riesi Fg. 36 part. 162 sub 4 ,Via Circonvallazione Nord s.n. (ora Via Parco delle Rimembranze s.n.) piano 1 Cat. A/3
Dai dati ricavati, **il cespite corrisponde alla descrizione dei titoli di provenienza, alla base catastale, ma risulta ampliato di mq 24**, per inclusione all'androne e del corpo scala al piano terra , di un vano di mq 24, **sottratto alla particella Fg. 36 part. 162 sub 3** di proprietà degli stessi proprietari. (vedasi tav. 1), oltre ad avere una divisione interna al piano primo di poco differente per diversa distribuzione (vedasi Tav. 2)
Soluzioni all'anomalia:

Regolarizzazione per inclusione di porzione particella (stessi proprietari).

- a) per una eventuale inclusione e regolarizzazione del vano di mq 24 all'androne dell'abitazione, si può procedere tramite presentazione presso il Comune di Riesi di richiesta di regolarizzazione con variazione di classamento da C/6 a C/2 , oltre alla regolarizzazione catastale per frazionamento, con i relativi oneri urbanistici e Frazionamento ,per un totale approssimato di € 6000 tra oneri urbanistici e oneri tecnici oltre, oneri ed accessori;
Inoltre al piano primo (part. 162 sub 4) per differente tramezzatura interna (vedasi tav. 2) e sua rettifica si può regolarizzare tramite la presentazione del DOCFA per un onere tecnico aggiuntivo di € 800 oltre oneri ed accessori.

- 2) **fabbricato autorimessa sito in Riesi Fg. 36 part. 162 sub 2** , Via Circonvallazione Nord s.n. (ora Via Parco delle Rimembranze s.n.) piano T Cat. C/6 della superficie di mq 85. **Dai dati ricavati, il cespite corrisponde alla descrizione dei titoli di provenienza, senza alcuna variazione.**

- 3) **fabbricato autorimessa** sito in Riesi Fg. 36 part. 162 sub 3 , Via Circonvallazione Nord s.n. (ora Via Parco delle Rimembranze) s.n. piano T Cat. C/6 di mq 68 (mq 44 effettivi + mq 24 sottratti)
Dai dati ricavati, **il cespite corrisponde alla descrizione dei titoli di provenienza, alla base catastale, ma risulta ridotta di mq 24, per sottrazione di una porzione di superficie di mq 24, aggiunta alla particella Fg. 36 part. 162 sub 4** di proprietà degli stessi proprietari. (vedasi tav. 1)

Soluzioni:

Regolarizzazione dello stato di fatto

- b) per una eventuale inclusione e regolarizzazione del vano di mq 24 all'androne dell'abitazione, si può procedere tramite presentazione presso il Comune di Riesi di richiesta di regolarizzazione con variazione di classamento da C/6 a C/2 , oltre alla regolarizzazione catastale per frazionamento, con i relativi oneri urbanistici e Frazionamento ,per un totale approssimato di € 6000 tra oneri urbanistici e oneri tecnici oltre oneri ed accessori; Tale operazione già indicata al punto a) va conteggiata una sola volta

10) segnali....

Da verifica catastale e diretta sui luoghi **non risultano porzioni aliene**, comuni o comunque non pignorate sui tre lotti 1) ;2) e 3) ma come esposto al punto 9) inclusioni di porzioni di particelle dello stesso proprietario e dello stesso procedimento immobiliare (vano di mq 24 sottratto alla part. 162 sub 3 e inglobato alla part 162 sub 4 da regolarizzare urbanist. e catast.).

11) precisi...

Da verifica della documentazione prodotta, **non risultano cessioni riguardanti porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.**

12) proceda

Da verifica della documentazione catastale e da confronto dello stato di fatto dei luoghi, per i diversi tre immobili risulta quanto segue:

- 1) **Immobile 1: fabbricato di civile abitazione** sito in Riesi **Fg. 36 part. 162 sub 4** , Via Parco delle Rimembranze s.n. piano 1 Cat. A/3 **risulta ampliato di mq 24**, per inclusione nell'androne e del corpo scala al piano terra , di un vano di mq 24, sottratto alla particella Fg. 36 part. 162 sub 3 degli stessi proprietari. (vedasi tav. 1)

Costi per la :

Regolarizzazione per inclusione di porzione particella (stessi proprietari).

per una eventuale inclusione e regolarizzazione del vano di mq 24 all'androne dell'abitazione, si può procedere tramite presentazione presso il Comune di Riesi di richiesta di regolarizzazione con variazione di classamento da C/6 a C/2 , oltre alla regolarizzazione catastale per frazionamento, con i relativi oneri urbanistici e Frazionamento ,per un totale approssimato di € 6000 tra oneri urbanistici e oneri tecnici oltre, oneri ed accessori; Inoltre al piano primo (part. 162 sub 4) per differente tramezzatura interna (vedasi tav. 2) e sua rettifica si può regolarizzare tramite la presentazione del DOCFA per un onere tecnico aggiuntivo di € 800 oltre oneri ed accessori

- 2) **Immobile 2: fabbricato autorimessa** sito in Riesi **Fg. 36 part. 162 sub 2** , Via Parco delle Rimembranze s.n. piano T Cat. C/6 della superficie di mq 85. **Non occorrono effettuare variazioni**

- 3) **Immobile 3 fabbricato autorimessa** sito in Riesi **Fg. 36 part. 162 sub 3 risulta ridotto di mq 24**, per inclusione nell'androne e del corpo scala al piano terra , di un vano di mq 24, sottratto alla particella Fg. 36 part. 162 sub 3 degli stessi proprietari. (vedasi tav. 1)

Costi per la :

Regolarizzazione per inclusione di porzione particella (stessi proprietari).

per una eventuale inclusione e regolarizzazione del vano di mq 24 all'androne dell'abitazione, si può procedere tramite presentazione presso il Comune di Riesi di richiesta di regolarizzazione con variazione di classamento da C/6 a C/2 , oltre alla regolarizzazione catastale per frazionamento, con i relativi oneri urbanistici e Frazionamento ,per un totale approssimato di € 6000 tra oneri urbanistici e oneri tecnici oltre, oneri ed accessori; **Tale operazione già indicata al punto a) va conteggiata una sola volta.**

13) indichi....

Allo stato attuale gli immobili risultano così utilizzati secondo gli strumenti urbanistici :

- 1) **fabbricato per civile abitazione** sito in Riesi Fg. 36 part. 162 sub 4 , Via Parco delle Rimembranze s.n. piano 1 Cat. A/3 vani 7 sup. calpestabile 167 + 14 sup. ragg. balconi, utilizzata come : **Residenza dei proprietari#####**
- 2) **fabbricato autorimessa** sito in Riesi Fg. 36 part. 162 sub 2 , Via Parco delle Rimembranze s.n. piano T Cat. C/6 sup. calpestabile 82 utilizzata come: **Autorimessa dei proprietari #####**
- 3) **fabbricato autorimessa** sito in Riesi Fg. 36 part. 162 sub 3 , Via Parco delle Rimembranze s.n. piano T Cat. C/6 sup. calpestabile 68,(di cui mq 24 da riaccordare dalla particella attigua) utilizzata come: **Autorimessa dei proprietari#####.**

14)indichi....

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico di Riesi, in data 24 giugno 2016 e successivo rilascio effettuato in data 08 agosto 2016 , risulta quanto segue sulle tre particelle costituenti lo stesso immobile :

- L'immobile risulta realizzato secondo concessione edilizia in sanatoria n. 294/86 ai sensi dell'art. 31 comma 3° della L.N. 47/85 , per domanda presentata in data 19.04.1986 a nome di ##### (ex proprietaria) e come certificata in data 01.02.1999 per abuso commesso nel 1981 ;
- Certificato di idoneità statica del 18 marzo 1991 (L. R. 10/08/1985 n. 37 art. 26 comma 3° lettera b) a firma dell'Ing. ##### della Provincia di Caltanissetta.
- L'immobile risulta privo del certificato di Agibilità, per poterne ottenere il rilascio occorrerebbe, prima effettuare dei lavori di completamento quali :
 - a) Rifinitura degli intonaci interni delle autorimesse , con ultimo strato a gesso o tonachina e ultimo strato di pittura lavabile delle due rimesse ; per un importo complessivo stimato in € 7.000 oltre IVA
 - b) Realizzazione di prospetto esterno con ultimo strato di intonaco tipo livigni; per un importo complessivo stimato in € 22.000 oltre IVA ed oneri tecniciInoltre per l'istruzione della pratica e la produzione dell' agibilità si quantifica una spesa tecnica di € 1800 oltre oneri ed accessori.

15) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti....

In considerazione, della natura degli immobili e dei lavori generali da affrontare in comune e che si renderebbero necessari per: a) la regolarizzazione delle superfici inglobate tra le particelle limitrofe (fg. 36 part.162 sub 3 e 4 per cui si preventiva una spesa di € 6.800 oltre oneri ed acc.) ; b) completamento dei lavori del prospetto del fabbricato e degli intonaci interni delle autorimesse, per dover rispondere dei requisiti necessari dell'agibilità, finalizzati all'ottenimento della stessa preventivati in una spesa generale preventivata di circa € 30.800 (22.000+ 7.000+1800) oltre IVA oneri ed acc. **Essendo inoltre le particelle tra di loro adiacenti e facenti parte dello stesso stabile, con peculiarità di abitazione e autorimesse sottostanti, si consiglia la vendita in un unico lotto**, comprendete i tre immobili contraddistinti in immobili :n°1-2-3 censiti al fg. 32 part. 162 sub 4-3-2 .

16) dica...

Da analisi della documentazione ipocatastale, gli **immobili risultano integralmente soggetti a pignoramento**. Per tale motivo **non si rende necessaria alcuna operazione di formazione di altri lotti o frazionamento**.

17) accerti..

In merito all'eventuale occupazione dei beni, da constatazione dello stato di fatto in fase di sopralluogo, oltre che dal certificato di residenza e da dichiarazione degli occupanti :
risultano **privi di contratti di locazione:**

- 1) **fabbricato per civile abitazione** sito in Riesi Fg. 36 part. 162 sub 4 , Via Parco delle Rimembranze s.n. piano 1 Cat. A/3 vani 7 sup. calpestabile 167 + 14 s.n.r.+ 24 mq locale di sgombero (da regolarizzare Urbani.te e Catastalmente),
- 2) **fabbricato autorimessa** sito in Riesi Fg. 36 part. 162 sub 3 , Via Parco delle Rimembranze s.n. piano T Cat. C/6 sup. calpestabile 44 mq ,(ulteriori 24 mq risultano ora accorpati al sub.4 attiguo e da regolarizzare Urbani.te e Catastalmente),
- 3) **fabbricato autorimessa** sito in Riesi Fg. 36 part. 162 sub 2 , Via Parco delle Rimembranze s.n. piano T Cat. C/6 sup. calpestabile 82

18) ove l'immobile...

Allo stato attuale i sign.ri ##### risultano coniugati in regime di comunione dei beni , senza trascrizione alcuna di atti di separazione. Giusto estratto di matrimonio del 11.07.2016

19) indichi...

A seguito di richiesta e successivo rilascio, in data 08 agosto 2016 , il Comune di Riesi ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica **delle particelle 162 sub 2-3-4- fg. 36, non risultano gravare vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità di natura condominiale , ma si** attesta altresì : che ai sensi dell'art. 9 del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) di cui sopra, le particelle n. 162 sub. 2-3-4 fg. 36 **ricadono in zona**

rischio molto elevato (R/4), la disciplina delle aree a rischio geomorfologico molto elevato elevato (R/4) risultano le seguenti:

NORME SPECIFICHE : nelle aree a rischio molto elevato (R/4) sono esclusivamente consentite :

- Gli interventi di demolizione senza ricostruzione, da autorizzarsi ai sensi dell'art. 5 della Legge regionale 10 agosto 1985 n. 37;
- Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli inerenti di restauro e risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale degli edifici che non comportino delle modifiche strutturali (con esclusione pertanto della loro demolizione totale e ricostruzione), così come definiti dall'art. 20 , comma 1, lettere a) b) c) e d) della Legge Regionale 27 dicembre 1978 , n. 71;
- Gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie volume e cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico;
- Gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria ,straordinaria e di consolidamento delle opere infrastrutturali e delle opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo dei beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- Le occupazioni temporanee di suolo, da autorizzarsi ai sensi dell'art. 5 della L.R. 10 Agosto 1985 n. 37 , realizzate in modo da non recare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità;
- Gli interventi di consolidamento per la mitigazione del rischio di frana;
- Gli interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente per il rispetto delle norme in materia di sicurezza e igiene del suolo e di abbattimento di barriere architettoniche;
" Istituzione di una fascia di rispetto per probabile evoluzione del dissesto".

Art. 2) A scopo preventivo e precauzionale sono istituite:

- c) La "fascia di rispetto" per probabile evoluzione del dissesto intorno a tutti i fenomeni gravitati (ad eccezione dei fenomeni di crollo e di sprofondamento già valutati nelle attuali Norme Generali del P.A.I.) che determinano un livello di pericolosità geomorfologica molto elevata (P4) ed elevata (P3) detta fascia di rispetto avrà un'ampiezza di metri venti tutto intorno all'areale di pericolosità.
- d) L'estensione dell' "ambito minimo di riferimento" nelle aree a Pericolosità geomorfologica P2, P1 e P0 degli studi geomorfologici e geotecnici previsti dal comma 8 dell'art. 8 delle Norme specifiche di Attuazione del PAI ; l'estensione di detto ambito dovrà riguardare almeno l'areale del bacino idrografico di ordine minore in cui è inserita l'area a Pericolosità geomorfologica.

Art. 3 – le limitazioni d'uso della suddetta fascia di rispetto faranno riferimento a quelle previste nelle Norme Generali di attuazione del PAI Sicilia per i siti di attenzione ovvero" aree non immediatamente classificabili su cui approfondire il livello di conoscenza delle condizioni geomorfologiche in relazione alla potenziale pericolosità e rischio e su cui comunque gli eventuali interventi (di qualsivoglia genere E1, E2, E3 , E4) dovranno essere preceduti da adeguate approfondite indagini).

Gli studi posti a corredo degli interventi/ opere di trasformazione del territorio ricadenti nelle are, dovranno essere valutati dal Genio Civile competente per territorio ai fini del rilascio del parere/ autorizzazione di merito etto Ufficio avrà cura di trasmetter, copia degli studi e ei relativi provvedimenti adottati, al competente Ufficio della pianificazione e programmazione del PAI dell'Assessorato Territorio e Ambiente per lgi eventuali provvedimenti successivi e consequenziali.

Art. 4 – Con l'entrata in vigore del presente provvedimento, nei Pai del territorio regionale già approvati, la fascia di rispetto di venti metri per probabile evoluzione del dissesto è attribuita a tutti gli areali in dissesto censitine non afferenti a fenomeni di crollo o sprofondamento classificati a pericolosità geomorfologica molto elevata P4 ed elevata P3.

Art.5 - l'adeguamento cartografico sarà realizzato dal competente Ufficio della pianificazione e programmazione del PAI dell'Assessorato Territorio e Ambiente contestualmente agli aggiornamenti dei PAI nelle Carte Tecniche Regionali in cui ricadono i territori comunali interessati dal medesimo aggiornamento.

Art.6 – Nel caso di condizioni geomorfologiche particolarmente problematiche, riferibili soprattutto alla vicinanza di più dissesti, l'Ufficio della pianificazione e programmazione del PAI dell'Assessorato Territorio e Ambiente, a favore della cautela, potrà con specifico aggiornamento del PAI attribuire fasce di rispetto di larghezza superiore a metri venti.

20) provveda ..

L' APE prodotto è relativo all'abitazione fg. 36 part. 162 sub 4. , redatto in data 14/10/2016 , risultante in classe "G " con indice di dispersione energetica pari a 239,60 Kwh/m2 e registrato presso il catasto energetico della Regione Sicilia in data 14/10/2016 con ID:379909, poiché privo di libretto d'impianto, la validità è limitata al 31/12/2017, come imposto dalla normativa vigente;

Al fine di ottimizzare il rendimento e la classe di merito energetica, l'abitazione dovrà effettuare i seguenti lavori di ristrutturazione:

- a) sostituzione infissi con nuovi in PVC con elevato coefficiente di isolamento
- b) sostituzione di caldaia con nuova ad alto rendimento.

La spesa preventivata dei lavori è di circa € 7.500

c) realizzazione di cappotto coibentante esterno e del solaio di copertura

La spesa preventivata dei lavori è di circa € 8.000 da andarsi ad aggiungere ai lavori di rifacimento del prospetto per il rilascio dell'agibilità espresso al punto 15.



21) determini..

STIMA DEGLI IMMOBILI

STIMA SINTETICA , COMPARATIVA IN BASE AL VALORE DI MERCATO.

Questo criterio di stima si basa sulla stima sintetico - comparativa relativa alla consistenza dell'immobile in questione , con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato effettuate e degne di fede oltre che a far riferimento alla fonte delle quotazioni immobiliari desunti dal più recente valore OMI relativo al secondo semestre 2015.

1° CRITERIO DI STIMA , SINTETICA COMPARATIVA IN BASE AL VALORE DI MERCATO.

Questo 1° criterio di stima si basa sulla stima sintetico - comparativa relativa alla consistenza dell'immobile in questione , con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato effettuate e degne di fede oltre che a far riferimento alla fonte delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio aggiornate al II° semestre 2015 per le zone periferiche di Riesi che tengono conto : dell'accesso sulla strada, esposizione, appetibilità ed inoltre fa riferimento ai prezzi consultati da vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per stessa tipologia di bene, da queste tabelle (allegate). Nel caso specifico, trattandosi di una abitazione con rifiniture interne di recente ristrutturazione, ma con prospetto esterno incompleto ed in base alla tipologia di infissi, il valore da attribuire risulta compreso tra €550 e € 800 per abitazioni civili . Un ulteriore confronto è stato effettuato con dati riferiti dalle banche dati quali Camera di Commercio, sul sito Astegiudiziarie.it della zona di Riesi ; dati assunti da Agenzie Immobiliari locali , Privati , Imprese di Costruzioni; per una più oculata analisi riferita al micro- mercato dove è ubicato l'immobile) con riferimento a zone più simili a quelle dell'immobile, e per tipologie prevalenti ad abitazioni civili e destinazioni residenziali di Riesi . Il valore così calcolato tiene già in considerazione della netta flessione delle compravendite in negativo degli ultimi anni. Il valore dell'immobile si ottiene moltiplicando la superficie lorda per ciò che riguarda le superfici residenziali come indicato nella tabella dell' Agenzia delle Entrate (allegata) con valore al mq "L" superficie lorda. Per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima , la

percentuale relativa alla vetustà dell'immobile non sarà decurtata poiché già considerata .Si può attribuire all' immobile un valore di mercato di **Euro 650** al metro quadrato di superficie Lorda, valore minimo compreso della fascia di oscillazione tra 550 e 800, in considerazione della zona a rischio molto elevato per l'assetto idrogeologico e dei lavori da sostenere per il rilascio dell'Agibilità.

A) Immobile per civile abitazione

- 1) **fabbricato per civile abitazione** sito in Riesi Fg. 36 part. 162 sub 4 , Via Parco delle Rimembranze s.n. piano 1 Cat. A/3 vani 7 sup. calpestabile 167 + mq 14 sup. ragguagliata balconi; + mq 24, per inclusione nell'androne e del corpo scala al piano terra , del vano locale di sgombero, sottratto alla particella Fg. 36 part. 162 sub 3.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Immobile per civile abitazione

Vx' = Prezzo al mq x Consistenza in superficie mq L

Euro 650 al mq del prezzo corrente nella zona , con immobili aventi caratteristiche analoghe.

Superficie lorda abitazione lorda piano seminterrato, piano terra , primo sotto-tetto.

comprensivo della superficie muraria perimetrale laterale oltre alla superficie non residenziale di balconi che verrà considerata al 25% .

Tot. Sup. commerciale lorda = mq 167 + mq 18 sup. muraria + 14 mq sup. ragg.

Balconi = MQ 199 V' abitazione = Tot. Mq 199 x €650 =

+ MQ 199 X € 650 € 129.350

+ mq 24 x € 400 (locale di sgombero inglobato e da regolarizzare per vano sottratto alla part. 162 sub 3) € 9600

Totale valore appartamento € 138.950

2° Criterio di stima

STIMA A REDDITO PRESUNTO

Secondo questo criterio di stima il valore dell'immobile si ottiene: Per la determinazione del valore locativo , con un valore di locazione al metro quadrato (euro/mq1,6 x mese) di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe all'immobile oggetto di stima.(per appartamenti di mq 100 il canone di affitto con caratteristiche intr. ed estr. analoghe è di euro 1,6 al mq di euro valori desunti dalla banca dati OMI del II° semestre 2015 per abitazioni con

caratteristiche intrinseche ed estrinseche più prossime a quelle della zona periferica di Riesi e comprese tra 1,6 e 3 €/mq in considerazione della zona a rischio molto elevato per l'assetto idrogeologico, ed applicando un tasso di capitalizzazione prossimo al 2,50%

Abitazione:

-Fitto mensile presunto euro 1,50 x consistenza mq Lorda =

V''abitazione = euro 1,6 x mq 167 + mq 18 sup. muraria + 14 + 7 mq sup. ragg.

Balconi + 7 mq sup. ragg locale di sgombero.

MQ 206 X € 1,6 Fitto mensile presunto = euro 329

- Fitto annuale presunto = euro 3.955
- Spese : 20 % di euro = € 791,00
- V'' valore abitazione = (euro 3.955 – 791 euro)/0.025 = € 126.560

V'' valore abitazione = € 126.560

Totale somma dei valori secondo il 2° metodo di stima

(€138.950+ 126.560)/2 = **€132.755** valore abitazione .

A) TOTALE valore immobiliare ABITAZIONE € 132.755

Autorimesse box :

1° CRITERIO DI STIMA , SINTETICA COMPARATIVA IN BASE AL VALORE DI MERCATO.

Questo 1° criterio di stima si basa sulla stima sintetico - comparativa relativa alla consistenza dell'immobile in questione , con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato effettuate e degne di fede oltre che a far riferimento alla fonte delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio aggiornate al II° semestre 2015 per le zone periferiche di Riesi che tengono conto : dell'accesso sulla strada, esposizione, appetibilità ed inoltre fa riferimento ai prezzi consultati da vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per stessa tipologia di bene, da queste tabelle (allegate). Nel caso specifico, trattandosi di box con rifiniture interne da completare e con prospetto esterno incompleto ed in base alla tipologia dei serramenti , il valore da attribuire risulta compreso tra €300 e € 400 per box di tipo normale. Un ulteriore confronto è stato effettuato con dati ; dati assunti da Agenzie Immobiliari locali , Privati , Imprese di Costruzioni; per una più oculata analisi riferita al micro- mercato dove è ubicato l'immobile) con riferimento a zone più similari a quelle dell'immobile, e per tipologie prevalenti di

box di Riesi . Il valore così calcolato tiene già in considerazione della netta flessione delle compravendite in negativo degli ultimi anni. Il valore dell'immobile si ottiene moltiplicando la superficie lorda per ciò che riguarda le superfici residenziali come indicato nella tabella dell' Agenzia delle Entrate (allegata) con valore al mq "L" superficie lorda. Per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima , la percentuale relativa alla vetustà dell'immobile non sarà decurtata poiché già considerata .Si può attribuire all' immobile un valore di mercato di Euro 400 al metro quadrato di superficie Lorda , in considerazione dell'altezza del vano mt 4,00, tenuto conto anche della zona a rischio molto elevato per l'assetto idrogeologico.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

lotto 2) fabbricato autorimessa sito in Riesi Fg. 36 part. 162 sub 2 , Via Parco delle Rimembranze s.n. piano T Cat. C/6 sup. calpestabile mq 82

sup. lorda mq 90

1° criterio di stima

comprensivo del 50 % della superficie muraria perimetrale laterale con altre proprietà

Tot. Sup. lorda = mq 90

$V'' \text{ box} = \text{Tot. Mq } 90 \times \text{€ } 400 = \text{€ } 36.000$

TOTALE VALORE IMMOBILIARE $V' = \text{€ } 36.000$

2° Criterio di stima

STIMA A REDDITO PRESUNTO

Secondo questo criterio di stima il valore dell'immobile si ottiene: Per la determinazione del valore locativo , con un valore di locazione al metro quadrato (euro/mq x mese) di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe all'immobile oggetto di stima.(per box di mq 100 il canone di affitto con caratteristiche intr. ed estr. analoghe è di euro 1,2 al mq di euro valori desunti dalla banca dati OMI del II° semestre 2015 per abitazioni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche più prossime a quelle della zona periferica di Riesi e comprese tra 0,9 e 1,2 €/mq),ed applicando un tasso di capitalizzazione prossimo al 2,50%.

-Fitto mensile presunto euro 1,20 x consistenza mq Lordi=

-

$V'' \text{ box} = \text{euro } 1,2 \times \text{mq } 90 = \text{euro } 108,00$

- Fitto mensile presunto = euro 108,00
- Fitto annuale presunto = euro 1.296

- Spese : 20 % di euro = euro 259

V'' valore abitazione = (euro 1.296 – euro 259)/0.025 = € 41.418

V'' valore box = € 41.418

Totale somma dei valori secondo il 2° metodo di stima

€ 36.000 + € 41.418 = **€ 38.740** valore box

TOTALE valore immobiliare BOX € 38.740

lotto 3) **fabbricato autorimessa** sito in Riesi Fg. 36 part. 162 sub 3 , Via Parco delle Rimembranze s.n. piano T Cat. C/6 sup. calpestabile 44

sup. mq 50 superficie Lorda

1° criterio di stima

Vx' = Prezzo al mq x Consistenza in superficie

- comprensivo del 50 % della superficie muraria perimetrale laterale con altre proprietà

Tot. Sup. lorda = mq 50 x € 400

V'' box = Tot. Mq 50 x € 400 = € 20.000

TOTALE VALORE IMMOBILIARE V' = € 20.000

2° Criterio di stima

STIMA A REDDITO PRESUNTO

Secondo questo criterio di stima il valore dell'immobile si ottiene: Per la determinazione del valore locativo, con un valore di locazione al metro quadrato (euro/mq x mese) di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe all'immobile oggetto di stima. (per box di mq 100 il canone di affitto con caratteristiche intr. ed estr. analoghe è di euro 1,0 al mq di euro valori desunti dalla banca dati OMI del II° semestre 2015 per abitazioni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche più prossime a quelle della zona periferica di Riesi e comprese tra 0,9 e 1,2 €/mq), ed applicando un tasso di capitalizzazione prossimo al 2,50%.

-Fitto mensile presunto euro 1,00 x consistenza mq Lordi=

V'' box = euro 1,2 x mq 50 = euro 60,00

- Fitto mensile presunto = euro 60,00
- Fitto annuale presunto = euro 720
- Spese : 20 % di euro = euro 144

V'' valore abitazione = (euro 720 – euro 144)/0.025 = € 23.040

V'' valore box = € 23.040

Totale somma dei valori secondo il 2° metodo di stima

€ 20.200 +€ 23.040 = **€ 21.520** valore box

B) **TOTALE valore immobiliare BOX € 21.520**

RIEPILOGO STIMA IMMOBILIARE

Immobile 1: fabbricato di civile abitazione sito in Riesi Fg. 36 part. 162 sub 4 , Via Parco delle Rimembranze s.n. piano 1 Cat. A/3 sup. calpestabile ragg. Mq 181 **risulta ampliato di mq 24**, per inclusione nell'androne e del corpo scala al piano terra , di un vano di mq 24, sottratto alla particella Fg. 36 part. 162 sub 3 degli stessi proprietari. (vedasi tav. 1)

€ 132.755,00

Immobile 2: fabbricato autorimessa sito in Riesi Fg. 36 part. 162 sub 2 , Via Parco delle Rimembranze s.n. piano T Cat. C/6 della superficie calpestabile di mq 82

€ 38.740,00

Immobile 3 fabbricato autorimessa sito in Riesi Fg. 36 part. 162 sub 3 di mq 44 **risulta ridotto di mq 24**, per inclusione nell'androne e del corpo scala al piano terra , di un vano di mq 24, sottratto alla particella Fg. 36 part. 162 sub 3 degli stessi proprietari. (vedasi tav. 1)

€ 21.520,00

TOTALE STIMA IMMOBILIARE

Totale della stima immobiliare LOTTO UNICO € 132.755+€ 38.740+€ 21.520 = € 193.015 .

Si riportano le spese da sostenere per le regolarizzazioni catastali ed urbanistiche preventivate in circa € 6.800 oltre oneri ed acc. e per poter possedere i requisiti dell'agibilità (completamento dei prospetti ed intonaci) indicati al punto 15) e preventivate in circa € 30.800,00 oltre IVA oneri ed accessori.

22) indichi....

L'immobile costituito dalle tre particelle autonome e con ingressi indipendenti sulla strada:

Immobile 1: fabbricato di civile abitazione sito in Riesi Fg. 36 part. 162 sub 4 ,

Immobile 2: fabbricato autorimessa sito in Riesi Fg. 36 part. 162 sub 2 ,

Immobile 3 fabbricato autorimessa sito in Riesi Fg. 36 part. 162 sub 3

risulta privo della costituzione di un condominio .

23) Segnali, in caso di contratto di locazione,

Sui tre immobili :

Immobile 1: fabbricato di civile abitazione sito in Riesi Fg. 36 part. 162 sub 4 ,

Immobile 2: fabbricato autorimessa sito in Riesi Fg. 36 part. 162 sub 2 ,

Immobile 3 fabbricato autorimessa sito in Riesi Fg. 36 part. 162 sub 3

non risultano presenti o registrati contratti locativi, ma occupati dagli stessi proprietari.

24) invii, a mezzo posta ...

Come da ricevute allegate è stata inviata copia della CTU : agli esecutati
#####M.C. tramite raccomandata A/R in data 26.09.2016 ; e tramite PEC ai
creditori procedenti all'ind. (avv.#####)

27) predisponga, al fine della pubbl.

Lotto unico: comprendente tre unità immobiliari facenti parte di un unico edificio su due elevazioni sito in via Circonvallazione Nord Riesi (CL) :

Immobile 1: fabbricato di civile abitazione sito in Riesi **Fg. 36 part. 162 sub 4** , Via Parco delle Rimembranze s.n. piano 1 Cat. A/3 sup. calpestabile ragg. Mq **mq 167 sup. calpest.** p.1° + androne al p. terra+ **mq 58 balconi** + **mq 24 locale** di sgombero al p.t.sottratto alla part.162 sub 3 da regolarizzare, risulta ampliato di mq 24, per inclusione nell'androne e del corpo scala al piano terra , di un vano , sottratto alla particella Fg. 36 part. 162 sub 3 degli stessi proprietari. (vedasi tav. 1)

€ 132.755,00

Immobile 2: fabbricato autorimessa sito in Riesi **Fg. 36 part. 162 sub 2** , Via Parco delle Rimembranze s.n. piano T Cat. C/6 della superficie calpestabile di mq 82

€ 38.740,00

Immobile 3 fabbricato autorimessa sito in Riesi **Fg. 36 part. 162 sub 3 di mq 44 già ridotto di mq 24** , da regolarizzare per inclusione nell'androne e del corpo scala al piano terra , di un vano di mq 24, sottratto alla particella Fg. 36 part. 162 sub 3 degli stessi proprietari. (vedasi tav. 1) **€ 21.520,00**

Totale della stima immobiliare LOTTO UNICO € 132.755+€ 38.740+€ 21.520 = € 193.015 .

Si riportano le spese da sostenere per le regolarizzazioni catastali ed urbanistiche preventivate in circa € 6.800 oltre oneri ed acc. e per poter possedere i requisiti dell'agibilità (completamento dei prospetti ed intonaci dei garage) indicati al punto 15) e preventivate in circa € 30.800,00 oltre IVA oneri ed accessori.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

28) alleggi la documentazione fotografica....

RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto n°1 LOTTO UNICO Immobile sito in via delle Circonvallazione Nord S.n. Riesi
(CL)Composto da :

Immobile n°1 = Appartamento) fg.36 part.132 sub 4 di **mq 167 sup. calpest.** p.1° + androne al p.
terra+ **mq 58 balconi** + **mq 24 locale** di sgombero al p.t..sottratto alla part.162 sub 3 e da regolarizzare.

Immobile n°2 = Autorimessa c/6 fg.36 part.132 sub 2 al piano terra di **sup. calpestabile mq 82**

Immobile n°3 =Autorimessa fg.36 part.132 sub 3 c/6 al p. terra **sup. calpest. mq 44** da regolarizzare
con frazionamento per mq 24 inglobati alla part.162 sub 4



foto 2

Immobile n° 1 Sogg./ cucina appartamento piano 1° fg. 36 part. 162 sub 4 cat. A/3



foto 3

Immobile n° 1 Soggiorno appartamento piano 1° fg. 36 part. 162 sub 4 cat. A/3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



foto 4 corridoio-

Immobile n° 1 disimpegno appartamento piano 1° fg. 36 part. 162 sub 4 cat. A/3

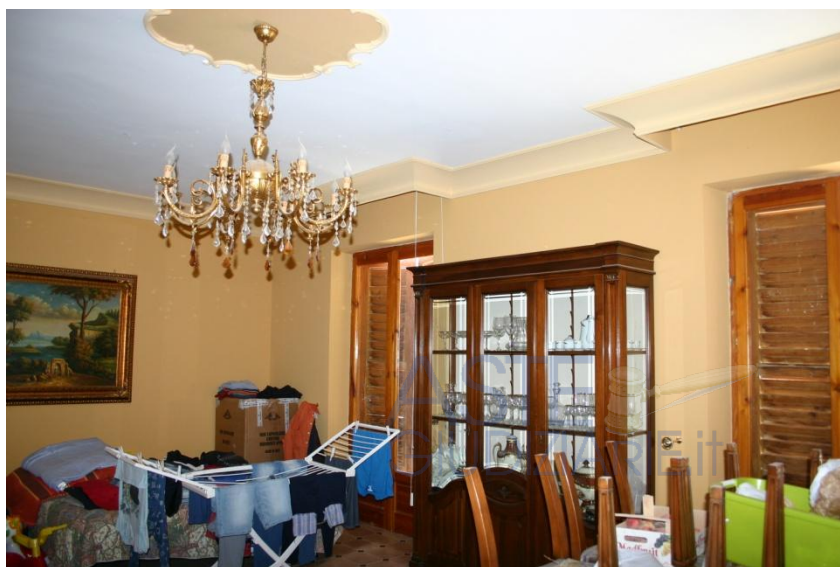


foto 5

Immobile n° 1 salone appartamento piano 1° fg. 36 part. 162 sub 4 cat. A/3



foto 6

Immobile n° 1 stanza da letto appartamento piano 1° fg. 36 part. 162 sub 4 cat. A/3



foto 7

Immobile n° 1 stanza da letto appartamento piano 1° fg. 36 part. 162 sub 4 cat. A/3



foto 8

Immobile n° 1 lavanderia appartamento piano 1° fg. 36 part. 162 sub 4 cat. A/3

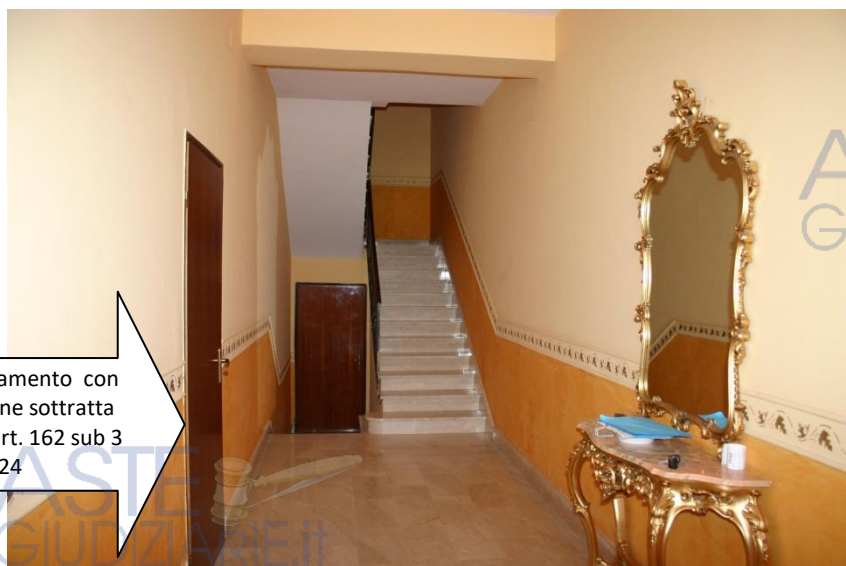


foto 9

Immobile n° 1 bagno appartamento piano 1° fg. 36 part. 162 sub 4 cat. A/3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Collegamento con
porzione sottratta
alla part. 162 sub 3
di mq 24

foto 10

Immobile n° 1 androne appartamento piano terra fg. 36 part. 162 sub 4 cat. A/3



foto 12

Immobile n° 1 porzione della part. 162 sub 3, vano di mq 24 locale di sgombero
accorpato alla part. 162 sub 4 (adiacente all'androne dell'appartamento e da regolarizzare)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

foto 13

Immobile n° 3 autorimessa piano terra fg. 36 part. 162 sub 3 cat. C/6 mq 44, da regolarizzare con frazionamento per mq 24 inglobati alla part.162 sub 4

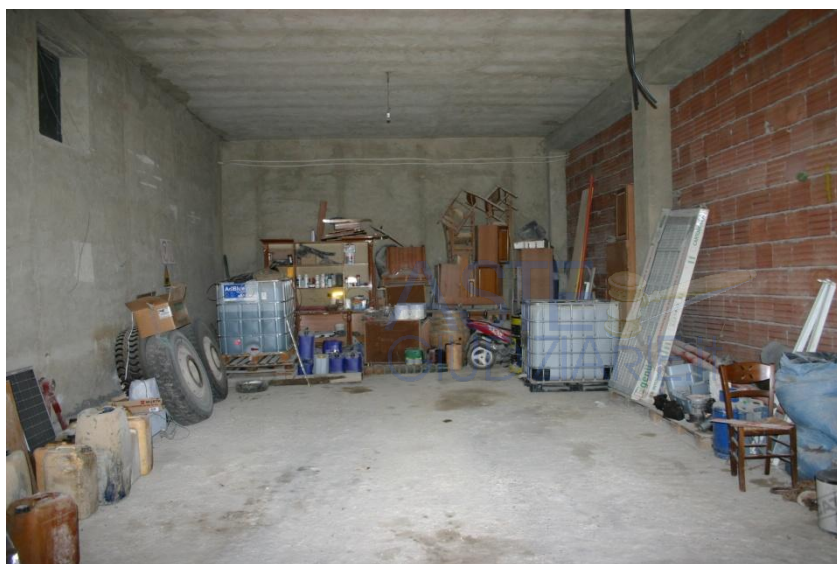


foto 14

Immobile n° 2 autorimessa piano terra fg. 36 part. 162 sub 2 cat. C/6 mq 82 calpestabili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VERBALE DI SOPRALUOGO

Della C.T.U. della Procedura esecutiva immobiliare n. 03/2016 del Tribunale di Caltanissetta contro Sign#####.

Il giorno 11 luglio 2016 alle ore 11:30 come comunicato alle parti tramite racc. 800006569286 del 24.06.2016 e consegnata in data 28 giugno e mail al ##### in stessa data, il sottoscritto Arch. Fabio Fiorenza a seguito dell'incarico ricevuto in data 08.06.2016 e per come disposto dal Sign. Giudice Dott.ssa Nadia Marina La Rana si recava negli immobili siti in viale delle Rimembranze s.n. All'appuntamento trovavo: I i signori#####. L'immobile è ubicato in zona periferica di Riesi in via delle Rimembranze s.n. Risulta edificato secondo Concessione Edilizia in Sanatoria del 1986 a nome dell' ex proprietaria#####. La struttura è realizzata in calcestruzzo e tamponamenti in blocchi di arenaria intonacata e privo di prospetto esterno. All'interno l'immobile al p.1° del fg. 36 part. 162 sub 4 risulta ben rifinito con gres ceramico nelle pavimentazioni, con porte in legno color noce, i servizi igienici sono rivestiti in piastrelle di gres ceramico e sanitari bianchi in buone condizioni. La zona è servita da rete gas metano con relativo allaccio alla rete cittadina, come pure è servita dalla rete idrica e fognaria Comunale. La caldaia a Gas della Ariston assicura acqua sanitaria e riscaldamento tramite corpi radianti in alluminio. Gli infissi sono in parte in alluminio color legno e bianco, internamente con vetro camera, ed in parte in legno impiegati dal 1982/86. Al piano terra i due locali autorimessa ,fg. 36 part. 162 sub 2 e 3 , risultano con intonaco in cemento privo di ultimo strato di finitura a gesso . Nell'immobile risultano essere presenti come prima abitazione i coniugi #####con i relativi figli #####. Effettuati i rilievi planimetrici e fotografici chiudo le operazioni peritali alle ore 12:00. *Fabio Fiorenza* #####

ALLEGATI

- 1) Visure storiche catastali ;
- 2) Ispezioni ipotecarie
- 3) APE con ID 371330 registrato al Catasto Energ. Reg. Sicilia in data 16.09.2016
- 4) Visure camerali
- 5) Certificato di residenza, stato civile , Valori OMI;
- 6) Concessione edilizia in sanatoria
- 7) Planimetrie: estratti di mappa , catastali stato di fatto fabbricati , difformità catastali
- 8) Certificato di dest. Urbanistica , Verbale sopralluogo

CONCLUSIONI /INDICE

Nell'impossibilità di poter riassumere i dati raccolti sia per il numero di immobili che per la diversità delle tipologie si riporta l'indice delle risposte ai singoli quesiti:

Indice :

Quesito n° 1.....	risposta pag.4
Quesito n° 2.....	risposta pag.5
Quesito n° 3.....	risposta pag.5
Quesito n° 4.....	risposta pag.6
Quesito n° 5.....	risposta pag.6
Quesito n° 6.....	risposta pag.9
Quesito n° 7.....	risposta pag.10
Quesito n° 8.....	risposta pag.12
Quesito n° 9.....	risposta pag.12
Quesito n° 10.....	risposta pag.13
Quesito n° 11.....	risposta pag.13
Quesito n° 12.....	risposta pag.13
Quesito n° 13.....	risposta pag.14
Quesito n° 14.....	risposta pag.14
Quesito n° 15.....	risposta pag.15
Quesito n° 16.....	risposta pag.15
Quesito n° 17.....	risposta pag.15
Quesito n° 18.....	risposta pag.15
Quesito n° 19.....	risposta pag.15
Quesito n° 20.....	risposta pag.17
Quesito n°21.....	Stima immobiliare risposta pag.18-24
Quesito n°22.....	risposta pag.23
Quesito n°23.....	risposta 24
Quesito n°24.....	INVIO ctu
Quesito n°25.....	
Quesito n°26.....	
Quesito n°27.....	
Quesito n°28.....	risposta pag 25
Quesito n°29	risposta : ALLEGATI pag. 31

Nel consegnare alla S.V. la presente C.T.U. sono conscio di aver
adempiuto il mio dovere con serena obbiettività . Augurandomi che il
lavoro eseguito possa essere di valido aiuto alla Giustizia , ringrazio per
la fiducia accordatami.

Caltanissetta 14/ 10/ 2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Fiorenza Fabio

