

Istanza di vendita procedura esecutiva n°30 /2018 R.G.E.

Giudice Istruttore : Dott. ssa Rossella Vittorini

Promossa da : #####

raccolta da: #####

Avv.to #####

Pec: #####

Mail : #####

Contro: #####

C.T.U. Arch. Fiorenza Fabio Via S. Spirito 14 - 93100 Caltanissetta tel. 0934 585360 -
cell.3803126633 Pec: fabio.fiorenza@archiworldpec.it

- **RELAZIONE e risposte ai quesiti posti all'udienz**
- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- **DOCUMENTAZIONE PLANIMETRICA**
- **ALLEGATI**



Condominio di Via Carlo Pisacane 10/A



Lotto A



Lotto B al piano 2° seminterrato

Caltanissetta 1 settembre 2018

il CTU Arch. Fabio Fiorenza




RELAZIONE

Con ordinanza del 27/06/2018 per come disposto dall' Ill.mo Sign. Giudice Dott.ssa Rossella Vittorini e successivo giuramento del , 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 ,veniva nominato C.T.U. nel procedimento in oggetto. Mi venivano così indicati i termini di consegna della CTU da inviare ai debitori e al creditore almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 21/11/2018 per i provvedimenti in ordine alla vendita e giorni sette giorni prima dell'udienza per il deposito cartaceo presso la cancelleria delle E.I. e in modalità PCT.

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;
- 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;
- 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 particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 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);
- 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 ;
- 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) ;
- 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 (calpestabile) 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.)
- 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;
- 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* (ompagnatura o altro) all'uopo occorrente ;
- 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 ;

- 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 ;.
- 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 ;.
- 13) **Indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale.
- 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;
- 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale.
- 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 ;
- 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");
- 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 ;
- 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 ;
- 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;
- 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 astegiudiziarie.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;

- 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;
- 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;
- 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 in file allegati "comunicazioni"**.
- 25) Depositi almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569c.p.c. 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) **Allegli** 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);

Allegli alla relazione

- a. Le planimetrie dei beni,
- b. Le visure catastali attuali,
- c. Copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
- d. 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
- e. Attestato di prestazione energetica, ove previsto dalla normativa vigente;
- f. Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto di vendita;

Immobili oggetto della Esecuzione Immobiliare:

Lotto 1) **fabbricato magazzino** sito in Via Carlo Pisacane 10/A Caltanissetta NCEU del Comune di Caltanissetta fg. 119 part. 804 sub 3 ;

Lotto 2) **fabbricato magazzino** sito in Via Carlo Pisacane 10/A Caltanissetta NCEU del Comune di Caltanissetta fg. 119 part. 804 sub 9 ;

RISPOSTE AI QUESITI :

- 1) verifici, prima

Dall'esame della documentazione agli atti, la documentazione di cui all'art.567,2° comma c.p.c., **risulta completa della Certificazione Notarile del Dott.#####, rilasciata in data 10/05/2018**, con iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni

anteriori alla trascrizione e del pignoramento, **con la seguente attestazione per il singolo bene:**

- 1) **fabbricato MAGAZZINO tipo C/2 in Caltanissetta** , Via Carlo Pisacane 10/A Caltanissetta NCEU del Comune di Caltanissetta fg. 119 part. 804 sub 3 di consistenza 69 mq
- 2) ; **fabbricato MAGAZZINO tipo C/2 in Caltanissetta** , Via Carlo Pisacane 10/A Caltanissetta NCEU del Comune di Caltanissetta fg. 119 part. 804 sub 9 di consistenza 74 mq

2) Effettui visure aggiornate

A seguito di richiesta presso l'Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di Caltanissetta – Territorio Servizi Catastali, in data 06/7/2018 , 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 MAGAZZINO tipo C/2 in Caltanissetta** , Via Carlo Pisacane 10/A Caltanissetta NCEU del Comune di Caltanissetta fg. 119 part. 804 sub 3 di consistenza 69 mq – sup. Catastale 78 mq rendita 274,39
- 2) ; **fabbricato MAGAZZINO tipo C/2 in Caltanissetta** , Via Carlo Pisacane 10/A Caltanissetta NCEU del Comune di Caltanissetta fg. 119 part. 804 sub 9 di consistenza 74 mq - sup. Catastale 84 mq rendita 294,28

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

Da storico ventennale dell'atto notarile:

la proprietà superficaria dei seguenti beni immobili risultano: magazzini situati al piano seminterrato della via Carlo Pisacane , con accesso da essa, tramite una rampa carrabile inclinata. I due magazzini risultano allineati tra di loro lungo l'asse longitudinale del corpo di fabbrica della palazzina, confinanti tra loro per uno dei dati, e confinanti con un altri magazzini di altra proprietà, oltre che con il terrapieno adiacente alla Via C. Pisacane. Detti immobili sono censiti al NCEU del Comune di Caltanissetta ; 1) **fabbricato MAGAZZINO tipo C/2 in Caltanissetta** , Via Carlo Pisacane 10/A Caltanissetta NCEU del Comune di Caltanissetta fg. 119 part. 804 sub 3



2) fabbricato **MAGAZZINO** tipo C/2 in Caltanissetta , Via Carlo Pisacane 10/A
Caltanissetta NCEU del Comune di Caltanissetta fg. 119 part. 804 sub 9.

Provenienza e titolo di proprietà:

Come da visure ipotecaria per iscrizioni a favore e contro nel ventennio presso l'Agenzia delle Entrate rilasciatomi in data 06/07/2018 e da certificato notarile , gli immobili risultano prevenuti al sign. #####per l'intera proprietà , giusto atto di vendita in #####del #####rep. N. #####trascritto il #####ai nn. #####da potere di #####nato a Caltanissetta il #####



1) predisponga

Da ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta in data 27/11/2017 sull'immobile censito al fg. 75 part. 380 sub 24, sono risultate le seguenti trascrizioni a favore e contro:

Sui beni di cui sopra descritti esistono nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- **Iscrizione** n. [redacted] del 25/07/2016 ipoteca in rinnovazione derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario num.rep. [redacted] in #####del 10/09/1996. A favore: #####con sede in #####(domicilio ipotecario non indicato in nota)
Contro :#####.
-Mutuo di euro 56.810,26 ipoteca in euro 142.025,65 gravante sugli immobili in oggetto.
- **Iscrizione** n. [redacted] del 10/11/2000 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo num rep. [redacted] in #####
A favore:##### [redacted] con sede in [redacted] cod. #####(domicilio ipotecario eletto) in [redacted]
nato a #####-Mutuo di lire 50.000.000 durata 10 anni ipoteca di lire100.000.000- gravante sugli immobili in oggetto.
- **Iscrizione** n. [redacted] del 01/12/2003 ipoteca giudiziale da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del d.p.r. 602/73 n. [redacted] del 25/11/2003.
A favore: #####(dom. ipotecario eletto [redacted]).
Contro : #####nato a [redacted] il #####cod. fisc. #####debito di euro 12.616,41- ipoteca di euro #####gravante sugli immobili in oggetto.





- **Iscrizione n.** [REDACTED] del 09/06/2000 ipoteca giudiziale da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del d.p.r. 602/73 n. [REDACTED] 2006 del 30/03/2006.

A favore: [REDACTED] Con sede in [REDACTED] cod.

(dom. ipotecario eletto in [REDACTED]

Contro : #####nato a [REDACTED] il #####cod. fisc.

#####debito di euro – 6.823,75 ipoteca di euro 13.647,50 gravante sugli immobili in oggetto.

- **Iscrizione n.** [REDACTED] del 03/05/2011 ipoteca giudiziale da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del d.p.r. 602/73 n. [REDACTED] 2011 del 31/03/2011.

A favore: [REDACTED] Con sede in [REDACTED] cod.

fisc.##### (dom. ipotecario eletto in [REDACTED].

Contro : #####nato a [REDACTED] il #####cod. fisc.

debito di euro – 17.116,78 ipoteca di euro 34.233,56 gravante sugli immobile fg. 119 part. 804 sub 3.

- **Iscrizione n.** [REDACTED] del 02/05/2018 nascente da pignoramento n. [REDACTED] del 04/04/2018 – UNEP di Caltanissetta

A favore : [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.fisc. [REDACTED]

Contro : #####nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]

5) Acquisisca

A seguito di richiesta e successivo rilascio, in data 06/07/2018 , presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta e presso il Comune di Caltanissetta rilasciata in data 25/07/2018 si è resa necessaria la produzione degli estratti di mappa, planimetrie catastali (ALLEGATI " Planimetrie catastali") e del Certificato di Destinazione Urbanistica degli immobili oggetto di esecuzione(ALLEGATI " Certificati di destinazione urbanistica") .

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- 1) Storico ventennale Catasto fabbricati di Caltanissetta;
- 2) Estratto di mappa 1:1000
- 3) Planimetria catastale 1:200

Certificazione di DESTINAZIONE URBANISTICA

Che secondo gli elaborati della Variante Generale di Revisione del P.R.G. e fatte salve le destinazioni conseguenti alla visualizzazione delle linee di piano su mappa catastale, il fabbricato di cui all'allegato estratto di mappa catastale, al foglio fg. 119 part. 804 sub 3 e sub 9 ricadono in zona B1 " ambiti di edilizia intensiva esistente".-

La suddetta particella ricade nel paesaggio locale n.8 del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta senza livello di tutela, approvato Decreto Assessoriale n. 1858 del 02.07.2015 dell'Assessorato Regionale dei BB.CC.AA. e dell' identità Siciliana,

pubblicato sul supplemento ordinario della G.U.R.S. n.31 del 31,07.2015, alla cui consultazione integrale si rimanda per gli adempimenti e comunque con i seguenti livelli di tutela con norme in copia estratto allegate.

A norma dell'art. 3 del Decreto suddetto, le previsioni del Piano Paesaggistico sono cogenti, ai sensi dell'art. 145, comma 3 del Decreto legislativo 42/43 s.m.i. per gli strumenti urbanistici dei comuni interessati e della Provincia Regionale e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, stabilendo norme di salvaguardia applicabili dalla data di pubblicazione del decreto sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

Le indicazioni dei vincoli di altri Enti riportati nella presente certificazione sono trascritti a titolo indicativo e non prescrittivo, aggiornati al momento della comunicazione dell'ente preposto. Pertanto, la presente attestazione non sostituisce la certificazione di esistenza vincolo da rilasciarsi a cura dell'Ente tutelare.

Responsabile del servizio il Dirigente Dott. Ing.#####, e - mail : #####@comune.caltanissetta.it Titolare del potere sostitutivo il segretario Generale Dott.ssa#####, e - mail : segretario.generale@comune.caltanissetta.it .

6) Consulti..

1) A seguito di richiesta e successivo rilascio in data 09/07/2018 presso gli uffici Comunali di Caltanissetta risulta quanto segue sullo stato civile della sig. [redacted] nata a [redacted] il #####cod. fisc.##### :

- stato civile [redacted]
- residente in [redacted] via#####.

2) A seguito di richiesta di visura ordinaria società e capitale in data 09/07/2018 presso gli uffici della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Caltanissetta, risulta quanto segue sul sig. #####nato a [redacted] il #####cod. fisc. [redacted]

"#####"

1) **DATI ANAGRAFICI** : "#####Indirizzo sede legale : Via Carlo Pisacane 10/A Caltanissetta

Indirizzo Pec: #####Numero REA [redacted]

Codice fiscale/ P. IVA #####Forma Giuridica [redacted]

Dato atto di costituzione #####Data iscrizione #####

Procedure incorso [redacted]

Data ultimo protocollo #####

Liquidatore #####

Albo imprese artigiane #####

ATTIVITA'

Data inizio attività : #####

Attività prevalente: #####

Codice ATECO: #

Codice NACE : #

Albi ruoli e licenze – si

L'IMPRESA IN CIFRE

Addetti al #####AMMINISTRATORI #

SCIOLGIMENTO

Data iscrizione#####:

data atto #####

Liquidatori e amministratori :

,nato a [REDACTED] il

2) DATI ANAGRAFICI :

Indirizzo sede legale : #####

Indirizzo Pec: #####

Numero REA #####

Codice fiscale/ P. IVA #####Forma Giuridica [REDACTED]

Dato atto di costituzione #####

Data iscrizione #####

Stato impresa [REDACTED]

Data cancellazione #####

Data ultimo protocollo #####

#####ATTIVITA'

Data inizio attività : #####

Albi ruoli e licenze – si

L'IMPRESA IN CIFRE

Addetti al##### 1

Titoli di Cariche 1

Protocollo n.#####

, nomina carica di assunzione della qualifica di [REDACTED] dal

quota di partecipazione

Protocollo n.#####:

, cessazione dalla carica o qualifica di [REDACTED]

7) Descriva

DESCRIZIONE DEI BENI

A seguito di accesso diretto sui luoghi avvenuto nelle date 10 e 23 luglio 2018 e come da verbali di sopraluogo allegati, previa comunicazione alle parti tramite R.n. 153342765199 e n. 00248 del

5 luglio 2018 , ho potuto accertare sui beni immobili quanto segue: I due Immobili sono costituiti da due garage separati ed indipendenti, posti al piano secondo seminterrato di una palazzina per civile abitazioni e garage di cinque elevazioni oltre due seminterrati , edificata in via Carlo Pisacane 10/A di Caltanissetta. L'accesso agli immobili è garantito da una rampa carrabile inclinata che collega il piano terra della Via C. Pisacane con il piazzale privato e corte comune dei garage posti al secondo livello seminterrato. L'edificio risulta, da constatazione presso gli uffici tecnici Comunale, essere stato realizzato a partire dal 1977 a seguito di rilascio di Licenza di costruzione edilizia n. 31859/4346 del 8 settembre 1975 e n. 2766 del 30.9.1976 (variante strada di accesso al fabbricato) Pratica Archivi Comunali n. 6603 . L'edificio è stato realizzato con materiali dell'epoca di costruzione quali: intelaiatura in cemento armato, tompagnature dei piani seminterrati in blocchi di arenaria, finiture delle pareti in tre strati di intonaco con ultimo esterno in Livigni ed interno in gesso scagliola tintegeeato bianco. La zona in cui sorge l'edificio, è rappresentativa della zona periferica degli anni 70 di Caltanissetta, ormai inglobata nel perimetro urbano della Città. La via Carlo Pisacane non rappresenta una delle arterie principali di Caltanissetta ma una via di collegamento tra due vie di maggiore importanza dal punto di vista del transito e comunicazione tra centro storico e nuove zone di espansione di Caltanissetta quali: la Via Sallemi e la via Fra Giarratana. L'edificio anche se realizzato negli anni 1976-77-78 si presenta in discrete condizioni, anche per i lavori di rifacimento del prospetto rifatto nel 2008/9. Gli immobili sono serviti dalle utenze elettriche oltre che di un approvvigionamento idrico e un piccolo scarico fognario. I due garage si presentano entrambi con un unico vano , con pavimenti in mattoni di scagliette di marmo tipiche degli anni 70 con pareti intonacate tintegeeate bianche. Entrambe le chiusure dei due garage sono assicurate da due saracinesche metalliche, dalle quali è garantito oltre all'accesso la ventilazione e l'illuminazione, ed inoltre nel lotto 2 (fg. 119 part. 804 sub 9) è presente una bussola in legno e vetro, risalente all'epoca degli anni 96/97. Nel complesso i due immobili si presentano in discrete condizioni. Gli impianti elettrici di entrambi i locali sono stati realizzati in parte sottotraccia ed in parte con canalette esterne con materiale ignifugo a norma 46/90 e dotati di salvavita.

8) accerti

Dal confronto dei dati indicati, tra l'atto di pignoramento immobiliare e le descrizioni dei beni immobili del **Lotto 1** - fg. 119 part. 804 sub 3 e **Lotto 2**- fg. 119 part. 804 sub 9

risultano non erronei e corrispondenti allo stato attuale .Si è reso quindi possibile

l'individuazione dei beni.

9) Verifici ...

Dai dati ricavati, **i cespiti corrispondono alla descrizione dei titoli di provenienza e alla base catastale**, risultano inoltre privi di manufatti debordanti o diversi sia dalle planimetrie catastali che comunali.

ASTE GIUDIZIARIE
10) segnali....

Da verifica catastale e diretta sui luoghi **non risultano porzioni aliene**, comuni o comunque non pignorate al lotto.

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 con relativo rilievo **non risultano difformità catastali per diversa distribuzione interna , e risultano complete di idonee planimetrie.**

ASTE GIUDIZIARIE
13) In merito all'eventuale occupazione dei beni ,da constatazione dello stato di fatto in fase di sopraluogo e da consultazione presso i pubblici registri, risulta quanto segue:

1) **Fabbricato MAGAZZINO tipo C/2 in Caltanissetta , Via Carlo Pisacane 10/A Caltanissetta NCEU del Comune di Caltanissetta fg. 119 part. 804 sub 3 di consistenza 69 mq**

2) ; **fabbricato MAGAZZINO tipo C/2 in Caltanissetta , Via Carlo Pisacane 10/A Caltanissetta NCEU del Comune di Caltanissetta fg. 119 part. 804 sub 9 di consistenza 74 mq**

Entrambi i locali risultano occupati dal Sign##### e privi di contratti di locazione.

ASTE GIUDIZIARIE
14)indichi....

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico di Caltanissetta in data 25.07.2018 l'edificio risulta essere :

- stato realizzato a partire dal 1977 a seguito di rilascio di Licenza di costruzione edilizia n. 31859/4346 del 8 settembre 1975 e n. 2766 del 30.9.1976 (variante strada di accesso al fabbricato) Pratica Archivi Comunali n. 6603.
- Rilascio del certificato di agibilità del 30 .12.1976 , giusta relazione dell'Ufficio Sanitario n. 2869 del 23.12.1976 .
- N.B. ANCHE SE NON RICHIESTO NEI QUESITI , SI PORTA A CONOSCENZA AL SIGN. GIUDICE CHE: L'immobile non risulta essere stato realizzato e costruito e ceduto in regime di convenzione agevolata ex art. 35 L. 865/1971, ma realizzato per rilascio di Licenza di costruzione ai Sign. ##### ai sensi della legge 17.08.1942 n. 1150 del Piano regolatore Generale di Caltanissetta. (n. 31859/4346- sez V del 8.9.1975)

15) dica ...

In considerazione della natura degli immobili **si auspica la vendita in due lotti separati:**



1) **LOTTO 1) fabbricato MAGAZZINO tipo C/2 in Caltanissetta**, Via Carlo Pisacane 10/A Caltanissetta NCEU del Comune di Caltanissetta PIANO SEMINTERRATO fg. 119 part. 804 sub 3 di consistenza 69 mq – sup. Catastale 78 mq rendita 274,39

2) **LOTTO 2) fabbricato MAGAZZINO tipo C/2 in Caltanissetta**, Via Carlo Pisacane 10/A Caltanissetta NCEU del Comune di Caltanissetta fg. 119 PIANO SEMINTERRATO part. 804 sub 9 di consistenza 74 mq - sup. Catastale 84 mq rendita 294,28

16) dica...

Da analisi della documentazione ipocatastale e dal certificato notarile, l' **immobile risulta integralmente soggetto a pignoramento**. Per tale motivo **non si rende necessaria alcuna operazione di formazione di altri lotti o frazionamento**.

17) accerti...

Allo stato attuale **GLI IMMOBILI RISULTANO OCCUPATI DAL Sign. #####e privi di contratti di locazione**.

18)ove l'immobile...

Allo stato attuale **GLI IMMOBILI RISULTANO OCCUPATI DAL Sign. #####con stato civile**

19) indichi...

Da verifica del certificato di destinazione urbanistica, Rilasciato in data 25.07 (allegato) dagli atti di proprietà e da ispezioni sulle trascrizioni contro sui beni immobili **fg.119 part. 804 si CERTIFICA**

Che secondo gli elaborati della Variante generale di revisione del P.R.G. e fatte salve le destinazioni conseguenti alla visualizzazione delle linee di piano su mappa catastale, il lotto di terreno di cui all'allegato estratto di mappa catastale, al foglio di mappa n. 119 p.la 804 ricade in **zona B1 " Ambiti di edilizia intensiva esistente"** normata dagli art. 20 e 21 delle norme di attuazione della variante generale che in copia si allegano.

la suddetta p.la ricade nel paesaggio locale 8 del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta senza livello di tutela, approvato Decreto Assessoriale n. 1858 del 02.07.2015 dell'Assessorato regionale dei Beni Culturali e dell'identità Siciliana, pubblicato sul supplemento

ordinario della G.U.R.S. n. 31.07.2015, alla cui consultazione integrale si rimanda per gli adempimenti e comunque con i seguenti livelli di tutela con norme in copia estratto allegate.

A norma dell'art. 3 del Decreto suddetto, le previsioni del Piano Paesaggistico sono cogenti, ai sensi dell'art. 145, comma 3 del Decreto legislativo 42/04/e s.m.mi. per gli strumenti urbanistici dei comuni interessati e della Provincia Regionale e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, stabilendo norme di salvaguardia applicabili dalla data di pubblicazione del Decreto sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

Le indicazioni dei vincoli di altri Enti riportati nella presente certificazione sono trascritti a titolo indicativo e non prescrittivo, aggiornati al momento della comunicazione dell'ente preposto. Pertanto, la presente attestazione non sostituisce la certificazione di esistenza vincolo da rilasciarsi a cura dell'ente tutelante. Responsabile del Servizio il Dirigente Dott. Ing. Arch. #####.

Art.20 Zone B Sono classificate zone B le parti del territorio comunale aventi le caratteristiche stabilite dall'art. 2 lett.b) del D.M. 2.4.1968. In considerazione delle diverse caratteristiche di edificazione e del diverso ruolo nel contesto territoriale le zone B sono suddivise nelle sottozone B1, B2, B3, B4, B5, Br. Zone B1 - Ambiti di edilizia intensiva esistente Zone B2 - Ambiti di edilizia semintensiva esistente Zone B3 - Ambiti di edilizia residenziale esistente di iniziativa pubblica Zone B4 - Edilizia esistente del Villaggio Santa Barbara Zone B5 - Ambiti di edilizia esistente non pianificata Zone Br - Ambiti di edilizia rurale esistente e da completare. In tutte le zone B è ammessa l'attuazione per singole concessioni nelle aree libere, alle condizioni specificate nel seguito per ciascuna sottozona, soltanto quando i lotti risultino immediatamente serviti dalle principali opere di urbanizzazione primaria (acquedotto, fognatura e strade) al momento della richiesta della concessione. In assenza di una o più di tali opere occorre procedere attraverso piani esecutivi. Nelle aree interessate da lottizzazioni convenzionate in corso di validità, nonché in quelle comprese all'interno di piani e programmi esecutivi di iniziativa pubblica e privata vigenti, o che tali si rendano prima della trasmissione della presente Variante all'Assessorato regionale Territorio ed ambiente per la approvazione, si applicano, in deroga alle disposizioni contenute nelle presenti norme e nel Regolamento Edilizio, le indicazioni planovolumetriche e normative contenute nei piani approvati. Sono parimenti fatte salve le previsioni contenute in concessioni edilizie già rilasciate e in corso di validità. Non è ammessa in nessun caso una diversa utilizzazione dei locali destinati a parcheggio in attuazione dell'art. 40 della L.R. 19/1972 e succ. mod. Nell'ambito delle zone B, allo scopo di riqualificare gli ambienti urbani afflitti da degrado formale e architettonico, può essere disposta la redazione di Progetti di Riparazione Architettonica, nel rispetto delle procedure precisate nel Regolamento Edilizio e sulla base delle Norme tecniche allegate allo stesso; nella redazione dei Progetti di Riparazione Architettonica può derogarsi dalle norme tecniche appresso specificate per ciascuna zona omogenea.

20) provveda ..

Gli immobili oggetto dell'esecuzione anche se classificati C/2 garace , sono stati utilizzati come falegnameria , ebanisteria segheria dal proprietario Sign. [REDACTED] con uso prolungato dei locali e non sporadico. (giuste visure camerali). Il sottoscritto ha ritenuto opportuno produrre così le attestazioni delle Prestazione Energetiche, al fine di poter completare i quesiti della CTU in tutte le sue parti. Le attestazioni sono state redatte in data 29 agosto 2018, risultante:

per la particella 804 sub 3 del fg. 119, in classe "G " con indice di dispersione energetica pari a 255,93 Kwh/m2 con inoltro di richiesta di registrazione presso il catasto energetico della Regione Sicilia in data 29/08/2018 con ID n. 525043

- per la particella 804 sub 9 del fg. 119, in classe "G " con indice di dispersione energetica pari a 259,83 Kwh/m2 con inoltro di richiesta di registrazione presso il catasto energetico della Regione Sicilia in data 29/08/2018 con ID 525043.

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 2017.

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 2017 per la micro zona semicentrale simile e prossima alla via C. Pisacane e precisamente: via De Amicis , V.le Trieste. B. Croce zona C3 ,che tiene 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). Tale valore risulta un prezzo compreso tra € 600 e € 800 per garace . Nel caso specifico, trattandosi di garace di buone dimensioni (tra i 69 e 74 mq) abbastanza richiesti nella zona sia per il ricovero dei mezzi che per l'utilizzo per piccole attività artigianali) si è considerato il valore medio della banda di oscillazione pari ad € 700. Un ulteriore confronto è stato effettuato con dati riferiti da banche dati quali Camera di

ASTE
GIUDIZIARIE®

Commercio ; 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 San Cataldo . 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 commerciabili 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 , non sarà decurtata la percentuale relativa alla vetustà dell'immobile .

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Lotto 1) fg. 119 part.804 sub 3

Lotto 2) fg. 119 part.804 sub 9

Superficie lorda garage piano seminterrato

comprensivo del 50 % della superficie muraria perimetrale laterale con altre proprietà e per come indicato con lettera "L" nella tabella "A", Sup. netta mq 69

Tot. Sup. lorda = mq 75

V' garage sub 3 = mq 75 x € 700 = € 52.500

TOTALE VALORE IMMOBILIARE V'sub 3 = € 52.500

V' garage sub 9 = mq 80 x € 700 = € 56.000

TOTALE VALORE IMMOBILIARE stimato = €108.500

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 2,0 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 2,0 al mq di euro valori desunti dalla banca dati OMI del II° semestre 2017 per abitazioni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche più prossime a quelle della micro zona di Caltanissetta comprese tra 2 e 2,7 €/mq),ed applicando un tasso di capitalizzazione prossimo al 2,90%.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

• **Lotto 1 Part. 804 sub 3 fg. 119**

-Fitto mensile presunto euro 2,0 x consistenza mq 75 Lordi= 150

- Fitto mensile presunto = euro 150
- Fitto annuale presunto = euro 1.800
- Spese : 20 % di euro = € 360
- V'' valore = (euro 1800 – euro 360)/0.029 = € 49.655

Totale somma dei valori secondo il 2° metodo di stima

(€52.500+€49.655)/2 = **€ 51.077** .

Lotto 1 **valore garace Part. 804 sub 3 fg. 119 via c. Pisacane 10/A seminterrato € 51.000**

ASTE
GIUDIZIARIE®

• **Lotto 2 Part. 804 sub 9 fg. 119**

-Fitto mensile presunto euro 2,0 x consistenza mq 80 Lordi= 160

- Fitto mensile presunto = euro 160
- Fitto annuale presunto = euro 1.920
- Spese : 20 % di euro = € 384
- V'' valore = (euro 1920 – euro 384)/0.029 = € 52.965

Totale somma dei valori secondo il 2° metodo di stima

(€56.000+€52.965)/2 = **€ 54.482** .

Lotto 2 **valore garace Part. 804 sub 3 fg. 119 via c. Pisacane 10/A seminterrato € 54.482**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Totale della stima immobiliare = € 51.000 + € 54.482 = € 105.482

22) indichi....

A seguito di richiesta all'amministratore Sign. #####e della sign. #####per Consulenza Condominiale e Amministrazione, con studio in Caltanissetta , mi sono pervenuti in data 31.08.2018 i seguenti dati relativi alle quote del condomine Sign. ##### relativamente al Condominio di via Carlo Pisacane 10/a :

- a) La quota ordinaria condominiale per i due immobili garace sub 3 e 9 si aggira mediamente sui **€ 9,00 al mese**;
- b) Allo stato attuale Sign. [REDACTED] deve all'amministrazione per somme pregresse, € 18,00 oltre alla quota fissa del terzo trimestre di € 27,00
- c) Allo stato attuale non vi sono delibere per spese condominiali di particolare rilevanza.

23) Segnali, in caso di contratto di locazione,

Sugli immobili allo stato attuale **non risultano registrati contratti di locazione**, ma:

1) **fabbricato MAGAZZINO tipo C/2 in Caltanissetta**, Via Carlo Pisacane 10/A Caltanissetta NCEU del Comune di Caltanissetta fg. 119 part. 804 sub 3 di consistenza 69 mq – sup. Catastale 78 mq rendita 274,39

2) **fabbricato MAGAZZINO tipo C/2 in Caltanissetta**, Via Carlo Pisacane 10/A Caltanissetta NCEU del Comune di Caltanissetta fg. 119 part. 804 sub 9 di consistenza 74 mq - sup. Catastale 84 mq rendita 294,28

24) **invii la documentazione**

Sono state inviate copie della presente CTU all'Avv.to #####tramite PEC:#####, e consegna brevi mani al Sign. #####in data (allegata ric).

25) **Depositi almeno dieci**

26) **Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per il giorno 21.11. 2018**

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)

"Inserisci file garante E.I. 30/2018"

28) **alleghi doc. fotografica**

RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto n.1 Condominio Via Carlo Pisacane 10/a Caltanissetta

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 2



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 4



Foto 5 Rampa di collegamento sulla Via C.Pisacane delle part.Ile 804 sub 3 e 9 fg.119

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 6 Garace fg. 119 part.804 sub 3 – ingresso su corte comune condominiale

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





Foto 7 Garage fg. 119 part.804 sub 3 vano unico



VERBALE DI SOPRALUOGO

Della C.T.U. della Procedura esecutiva immobiliare n. 30/2018

Il giorno 10 luglio 2018, alle ore 17:00 come comunicato alle parti, in data 03 luglio 2018 tramite racc. n° 00248 e 05 luglio 2018 n. 153342765199 #####- mail#####, Il sottoscritto Arch. Fabio Fiorenza a seguito dell'incarico ricevuto in data 27 giugno 2018 per come disposto dal Sign. Giudice Dott.ssa Rossella Vittorini, si è recato negli immobili siti in Via Pisacane 10/A. censiti al NCEU di Caltanissetta Fg.119 Part. 804 sub 3 e sub 9 . All'appuntamento trovavo il Sign. ##### il quale dà la possibilità di accedere ad uno dei locali , part. 804 sub 9, mentre per il sopraluogo della particella sub 3 ci si propone per un sopraluogo in altra data, poiché il sign. #####non riesce a trovare al momento la chiave del garage. L'immobile realizzato negli anni 1970/73 dai Sign. #####si trova ai margini del centro storico e periferia degli anni 1970 e prossimo alla zona di espansione degli anni 1980/90 della Città di Caltanissetta. L'edificio, realizzato in cemento armato e tomagnato in blocchi di arenaria, on prospetto esterno in intonaco Livigni, risulta essere costituito da n. 5 piani oltre due piani seminterrati di cui uno a garace, come pure uno al piano terra sulla via C. Pisacane al civico 10/A. Il locale della particella 804 sub 9 in planimetria corrisponde alle visure catastali , di cui mi sono fornito in data 09.07.2018 presso gli uffici Catastali. L'interno risulta privo di servizio igienico , con intonaci in traversato di cemento e tonachino , con pavimentazione a scagliette di marmo e cemento, tipici degli anni 1970. L'accesso è consentito esclusivamente da una saracinesca metallica che si affaccia su una corte comune con una rampa condominiale di accesso sulla via C. Pisacane. Il locale risulta libero da affitti e privo di contratti di locazione. Il locale è servito dal servizio elettrico nazionale, oltre che da impianto idrico (un punto acqua) e scarico (un punto scarico). Nel complesso lo stato di manutenzione risulta discreto. Effettuati i rilievi fotografici e planimetrici, chiudo le operazioni peritali alle ore 17:30.

Fabio Fiorenza#####.



Il giorno 23 luglio 2018 alle ore 16:00 dopo aver preso accordi telefonici con il sign. ##### riprendo le operazioni peritali nel secondo immobile sito in via C. Pisacane 10/a censito al NCEU di Caltanissetta al Fg. 119 part. 804 sub 3 dal rilievo della planimetria dello stato di fatto, constatato che corrisponde con la planimetria catastale. Le rifiniture sono identiche alla particella sub 9. Dalla documentazione Comunale, l'edificio risulta risalire al 1975, realizzato secondo Licenza di costruzione n. 2325 del 16.12.75 e nulla osta del Genio Civile n. 4797 del 25.7.1975. N.B. attualmente i locali sub 3 e sub 9 sono liberi da contratti di locazione ed in possesso del Sign. #####. Finite le operazioni di rilievo e fotografiche, chiudo le operazioni peritali alle ore 16:40.

Fabio Fiorenza #####

ALLEGATI

- 1) Visure storiche catastali;
- 2) Estratto di mappa – Planimetrie catastali,
- 3) Ispezioni ipotecarie e camerali;
- 4) Certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;
- 5) Certificato di stato civile libero e residenza;
- 6) Planimetrie da rilievo dello stato di fatto dei fabbricati;
- 7) Concessione edilizia del fabbricato e abitabilità – elaborati grafici;
- 8) Verbale sopralluogo;
- 9) Dati condominiali, banca dati OMI 2^a semestre 2017
- 10) APE con ID del Catasto Energ. Reg. Sicilia
- 11) Comunicazioni, ric. Raccom.

CONCLUSIONI/INDICE

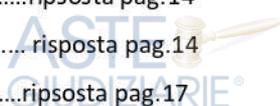
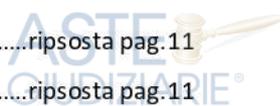
Nell'impossibilità di poter riassumere i dati raccolti sia per il numero di immobili che per la diversità delle tipologie si riporta l'indice delle risposte ai singoli quesiti:

Indice :

Immobili oggetto dell'esecuz. Imm.....	risposta pag. 4
Quesito n° 1.....	ripsosta pag.4
Quesito n° 2.....	ripsosta pag.5
Quesito n° 3.....	ripsosta pag.5
Quesito n° 4.....	ripsosta pag.6
Quesito n° 5.....	ripsosta pag.7
Quesito n° 6.....	ripsosta pag.8
Quesito n° 7.....	ripsosta pag.10
Quesito n° 8.....	ripsosta pag.11
Quesito n° 9.....	ripsosta pag.11



Quesito n° 10.....	riposta pag.11
Quesito n° 11.....	riposta pag.11
Quesito n° 12.....	riposta pag.11
Quesito n° 13.....	riposta pag.11
Quesito n° 14.....	riposta pag.12
Quesito n° 15.....	riposta pag.12
Quesito n° 16.....	riposta pag.12
Quesito n° 17.....	riposta pag.12
Quesito n° 18.....	riposta pag.12
Quesito n° 19.....	riposta pag.13
Quesito n° 20.....	riposta pag.14
Quesito n°21..... Stima immobiliare € 105.482.....	riposta pag.14
Quesito n°22.....	riposta pag.17
Quesito n°23.....	riposta pag.17
Quesito n°24.....	riposta pag.17
Quesito n°25.....	riposta pag.17
Quesito n°26.....	riposta pag.17
Quesito n°27.....	riposta pag.17
Quesito n°28.....	riposta pag.18



ALLEGATI pag. 24

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

Caltanissetta 1 settembre 2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Fiorenza Fabio



