

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 39/2016

promossa da

BCC SAN MICHELE di Caltanissetta e Pietraperzia SpA

contro

[REDACTED]

GIUDICE ESECUTORE: DOTT. SA NADIA MARINA LA RANA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE

DEL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Siracusa, 21.06.2017

C.T.U.
(dott. arch. Maurilio Maria Milano)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Maurilio Maria Milano – Via Santi Amato, 2/C – 96100 Siracusa – 0931.1856004 / 392.9338938
mauriliomilano@studioemere.com

0

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

TRIBUNALE CIVILE DI CALTANISSETTA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SA NADIA MARINA LA RANA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 39/2016 , promossa dalla Banca di Credito Cooperativo San Michele di Caltanissetta e Pietraperzia Soc. per Azioni. (CF e partita IVA 00041190851) con sede legale in Caltanissetta, rappresentata e difesa sia congiuntamente che disgiuntamente dall'avv. Maria Turco del Foro di Caltanissetta e dall'avv. Claudia Alletto del foro di Caltanissetta ed elettivamente domiciliate presso il proprio studio in Caltanissetta in Corso Umberto I n. 7.

CONTRO

[REDACTED] nato a Caltanissetta (CL) i [REDACTED]
[REDACTED], nata a Caltanissetta (CL) il
proprietari ciascuno per la propria parte dell'immobili siti in Caltanissetta (CL) in:

- Appartamento di civile abitazione sito in Corso Umberto I n. 3, posto al piano primo;
 - Vano terreno adibito a magazzino sito in Piazza Pirandello n. 6;
 - Vano terreno adibito a Box sito in Piazza Pirandello n. 5;
 - Locale artigiano sito in Via Leonardo Da Vinci n. 26.
- oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare.

PREMESSA

In data 06.03.2017, il sottoscritto dott. arch. Maurilio Maria Milano, con studio a Siracusa in via Santi Amato n. 2/C, regolarmente iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 1004 e all'Albo dei Consulenti Tecnici Architetti del Tribunale di Caltanissetta, è stato nominata dalla S.V. Consulente Tecnico di Ufficio, per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare

sopraindicata, ed è stata convocato per il conferimento dell'incarico di stima il giorno 22/03/2017 alle ore 09:00.

Durante detta udienza il sottoscritto C.T.U. ha preso visione del mandato, ha prestato il giuramento di rito ed ha avuto assegnato il termine sino a 10 giorni prima dell'udienza per le modalità di vendita, fissata il giorno 28/06/2017 alle ore 09:30, per il deposito della relazione di stima e a 30 giorni prima per l'invio delle copie alle parti.

Compito del C.T.U.:

1. **verifichi** prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile 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 accertando 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 di 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 di 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 subastrati;
4. **predisponga** sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudiziali (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarate di fallimento);
5. **acquisisca** ove non disponibili, 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'articolo 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, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portinerie, riscaldamento, 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 posizioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni di esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura 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 variante 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 dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 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 gli 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; allegghi, 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, alla 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 esprimendo compiutamente in 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 legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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 fascio 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 anni 9 dalla data del pignoramento 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, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

19. indichi resistenza dei 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); **rilevi** l'esistenza di

diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censo, livello o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

20. provveda ad acquisire o redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso ed a compiere tutte le attività ad esso collegate;

21. determini il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticamente 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 fatte nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 20.2 specifichiate pubblici di compravendita di beni analoghi, per 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 considerazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti 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 se in 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. e, 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, telefax o posta elettronica certificata, 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 procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della presente udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

25. depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. previa comunicazione alle parti entro il termine di trenta giorni prima dell'udienza, il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché in modalità telematica;

26. intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine 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 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare 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,

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)

29. alleghi alla relazione:

- a) la planimetria del bene,
- b) la misura catastale attuale,
- 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 detenzione 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 alla vendita.

SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI

Per adempiere all'incarico ricevuto dalla S.V., il sottoscritto C.T.U. ho proceduto nel seguente modo:

- Ha preliminarmente esaminato gli atti del procedimento, provvedendo a completare la documentazione tramite acquisizione della visura storica e della planimetria catastale (Allegato 11), certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (Allegato 12), presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta;
- Ha successivamente effettuato ricerche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Caltanissetta in Provincia di Caltanissetta, per la verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico e della agibilità e/o abitabilità dello stesso, procedendo all'acquisizione di copie relative alla documentazione urbanistica consistente in: Dichiarazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta attestante l'assenza di documenti amministrativi per l'immobile sito a Caltanissetta in Corso Umberto n. 3 con bassi in Via Pirandello n. 5 e 6, distinti al N.C.E.U. al foglio

126, particella 380, sub 1, 3 e 14 (Allegato 8); Concessioni Edilizie (Allegato 9) e Certificato di Abitabilità (Allegato 10) per il locale artigiano sito in Caltanissetta, Via Leonardo Da Vinci n. 26, distinto al N.C.E.U. al foglio 171, particella 728, sub 4

- In data 19.05.2017, previo avviso alle parti tramite PEC, il sottoscritto ha fissato il sopralluogo per dare inizio alle operazioni di consulenza tecnica e visionare l'immobile oggetto di pignoramento;
- In data 26.05.2017 alle ore 15:30, mi sono recato sul luogo concordato per dare inizio alle operazioni peritali ed ho incontrato il Sig. [REDACTED] figlio dei eseguiti, il quale mi ha fatto presente i problemi momentanei di salute di padre e la sua impossibilità per quel giorno di accompagnarmi per i sopralluoghi, concordando di rinviare i sopralluoghi al 09/06/2017 alle ore 10:00.
- In data 29.05.2017 il sottoscritto richiede tramite PEC una proroga di 30 giorni per la consegna della relazione tecnica vista l'impossibilità momentanea di prendere visione dei beni.
- in data 01.06.2017 tramite PEC il sottoscritto riceve l'accettazione da parte del G.E. Nadia Marina La Rana, della proroga di trenta giorni per il deposito della perizia.
- In data 09.06.2017 alle ore 10:00 il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni di C.T.U., che si sono svolte nel seguente modo:
 - Alle ore 10:00 si è proceduto ad effettuare il sopralluogo presso i bassi siti in Via Pirandello 5 e 6 in Caltanissetta, individuati catastalmente al Foglio 126, Particella 380, Sub 1 e 14. Successivamente si è passati a visionare e rilevare l'appartamento sito in Corso Umberto n. 3, individuato catastalmente al Foglio 126, Particella 380, Sub 3, ed in fine si è passati al locale artigiano sito in Via Leonardo Da Vinci n. 26, distinto al N.C.E.U. al foglio 171, particella 728, sub 4

Durante il sopralluogo, alla presenza continua del Sig. [REDACTED] in qualità di figlio dei proprietari, l'arch. La Pira Rita in qualità di mia collaboratrice: il sottoscritto ha preliminarmente effettuato una ricognizione generale delle singole unità immobiliari, verificando le risultanze catastali e urbanistiche con lo stato di fatto dei luoghi; sono state effettuate verifiche dimensionali degli immobili ed è stato effettuato il rilievo planimetrico delle difformità riscontrate nelle unità immobiliari

(Allegati da n. 3 a n. 6); infine si è proceduto ai rilievi fotografici sia dell'esterno che dell'interno dei vari beni oggetto di stima (Allegati Fotografici da n. 1 a n. 4).
Completate tutte le operazioni necessarie, il sottoscritto ha chiuso le operazioni di consulenza tecnica alle ore 11:30 come si evince dal verbale di sopralluogo che di seguito si allega.

RISPOSTE AI QUESITI

PUNTO 1

Il sottoscritto ha provveduto a verificare la documentazione presentata agli atti composta da: Atto di pignoramento; Nota di trascrizione del pignoramento; Visure e planimetrie catastali; certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

PUNTO 2

In data 23/03/2017 il sottoscritto ha effettuato presso l'Ufficio del Catasto, la visura catastale dei beni pignorati, verificando la correttezza e la corrispondenza con quelli indicati nell'atto di pignoramento e l'idoneità degli stessi.

PUNTO 3

In data 23/03/2017 il sottoscritto ha consultato i registri immobiliari dell'Agenzia del territorio, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione di pignoramento immobiliare.

i passaggi di proprietà dalla trascrizione del pignoramento e, a ritroso, sono:

- per i beni siti in Caltanissetta in Corso Umberto n.3 piano primo e Piazza Pirandello n. 5 e 6 piano terra , identificati rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 126 P.IIa 380 Sub. 3; 1 e 14 non risultano passaggi di proprietà nell'arco di tempo suddetto.
- per l'immobile sito a Caltanissetta in Via Leonardo da Vinci n. 26, identificato al N.C.E.U. al foglio 171 P.IIa 728 Sub. 4:
 - Atto di compravendita del 06/12/2012, Rogante Pilato Giuseppe. A favore di:

- Atto di compravendita del 18/02/1999, Rogante Salvatore Dibenente. A favore di



PUNTO 4

sulla base dei documenti in atti e di quelli acquisiti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile oggetto del procedimento sono:

- per i beni siti in Caltanissetta in Corso Umberto n.3 piano primo e Piazza Pirandello n. 5 e 6 piano terra, identificati rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 126 P.IIa 380 Sub. 3; 1 e 14 non risultano passaggi di proprietà nell'arco di tempo suddetto.

- tipo: **ipoteca volontaria**

iscritta in data: 27/07/2005

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

al numero Particolare 3206 Registro Generale 12213

- tipo: **ipoteca volontaria**

iscritta in data: 27/07/2005

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

al numero Particolare 3207 Registro Generale 12214

- tipo: **ipoteca volontaria**

iscritta in data: 24/03/2011

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

al numero Particolare 472 Registro Generale 3721

- tipo: **ipoteca giudiziale**

iscritta in data: 01/08/2014

derivante da DECRETO INGIUNTIVO

al numero Particolare 650 Registro Generale 8627

- tipo: **atto esecutivo o cautelare**

trascritta in data 12/12/2014

derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

al numero Particolare 10219 registro Generale 14086

- per l'immobile sito a Caltanissetta in Via Leonardo da Vinci n. 26, identificato al N.C.E.U. al foglio 171 P.IIa 728 Sub. 4:



• tipo: **ipoteca volontaria**

iscritta in data: 24/03/2011

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

al numero Particolare 472 Registro Generale 3721

• tipo: **ipoteca giudiziale**

iscritta in data: 01/08/2014

derivante da DECRETO INGIUNTIVO

al numero Particolare 650 Registro Generale 8627

• tipo: **atto esecutivo o cautelare**

trascritta in data 12/12/2014

derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

al numero Particolare 10219 registro Generale 14086

PUNTO 6

Il sottoscritto come richiesto ha consultato il registro dello stato civile del comune di nascita coincidente con quello di residenza dell'esecutato, ed ha acquisito l'atto di matrimonio.

PUNTO 7

I beni oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare sono i seguenti:

Abitazione situato nel Comune di Caltanissetta, in Provincia di Caltanissetta, in Corso Umberto N. 3, Piano Primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Resuttano al Foglio 126, Particella 380, Sub 3.

Confini: a Nord-Est con Corso Umberto; a Sud-Ovest con Piazza Pirandello; a Nord-Ovest e Sud-Est con altre unita abitative di altre ditte. L'immobile non presenta pertinenze accessorie.



L'unità immobiliare è composta da un appartamento unifamiliare che si sviluppa su un livello, posto al centro dell'isolato con affacci su Corso Umberto, su Piazza Pirandello e su un cortile che ha accesso da Piazza Pirandello.

L'accesso avviene dal Portone del Palazzo in Corso Umberto n. 3 e successivamente dalla porta di ingresso posta sul lato destro del pianerottolo, all'ingresso vi è un corridoio che serve due camere poste sul lato destro, a conclusione del corridoio vi è un piccolo ripostiglio, mentre sul lato sinistro del corridoio vi è una camera posta vicino l'ingresso e a seguire il soggiorno dal quale si accede da un'apertura ad arco. Il soggiorno è costituito da due vani posti in successione e collegati fra di loro da una grande apertura ad arco, nel soggiorno sono presenti due finestre con vetri scuri che si affacciano su gli ambienti confinanti. Da soggiorno si accede ad un secondo corridoio con andamento ad L che serve

un ripostiglio un bagno e la cucina. La cucina che si trova nella zona a Sud-Ovest a una zona pranzo e da questo ambiente si accede ad un secondo bagno. L'immobile ha una superficie lorda complessiva di 165 mq. L'ingresso principale all'appartamento, avviene tramite un infisso a un battente in legno con apertura verso l'interno con lucernario sopraporta, il tutto in legno. Tutti gli altri infissi esterni, sono composti in alluminio a due battenti con apertura verso l'interno e vetro singolo e avvolgibili in pvc. Gli infissi interni sono di legno tamburato color noce chiaro (All. Fotografico 1).

L'immobile internamente è rifinito con intonaco civile per interni, tinteggiato per le superfici verticali in vari colori. I servizi igienici presentano alle pareti rivestimento in ceramica smaltata, per un'altezza di cm 210 e tinteggiatura di colore bianco.

I pavimenti delle camere da letto sono in parquet, mentre il pavimento che si estende per tutta la casa ad eccezione dei bagni è in ceramica di beige. Il servizio igienico con accesso dal corridoio ha pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore blu mentre nel bagno accanto alla cucina sono di colore beige e verde.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento con termosifoni come terminali, non è dotata di impianto di climatizzazione.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e degli impianti di cui è dotato è buono.

Negozi situato nel Comune di Caltanissetta, in Provincia di Caltanissetta, in Piazza Pirandello N. 5, Piano Terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Resuttano al Foglio 126, Particella 380, Sub 1.

Confini: a Sud con Piazza Pirandello; a Nord con Corso Umberto; a Est con magazzino della stessa ditta e con cortile con accesso da Piazza Pirandello e a Ovest altre unità immobiliari di altra ditta. L'immobile non presenta pertinenze accessorie.

L'unità immobiliare è composta da un locale **destino a box** posto al piano terra, dove al momento del sopralluogo è stato riscontrato che viene svolta un **attività di vendita di ricambi d'auto**. L'accesso avviene da un'ampia apertura posta su Piazza Pirandello. Il locale si sviluppa longitudinalmente sull'asse Nord-Sud ed è composto da un ampio vano a forma trapezoidale ed a seguire vi è un vano con forma quadrangolare collegato al primo da un'ampia apertura, accanto la porta d'ingresso vi è un piccolo bagno con pianta triangolare. Il locale che ha un'altezza di 4,86 m, presenta per quasi tutta la sua estensione

un soppalco realizzato con una struttura metallica con due scale che lo collegano con la parte inferiore, entrambe collocate in adiacenza della parete ad Ovest in corrispondenza dei due pilastri. Lungo la parete posta ad Est vi è un'apertura che collega ad un altro locale adibito a magazzino. L'infisso di accesso al locale è realizzato in ferro con vetri singoli con antistante una saracinesca metallica.

L'unità internamente è rifinita con intonaco civile, tinteggiato di bianco. Il servizio igienico presenta alle pareti un rivestimento in ceramica per un'altezza di 1,2 m e tinteggiatura nelle parti superiori. I pavimenti sono realizzati con una gettata di cemento con sopra una guaina bituminosa che presenta segni di degrado, la pavimentazione del soppalco è realizzata con pannelli in legno, mentre il pavimento del bagno ha piastrelle di ceramica color blu. Il locale non è provvisto di impianto di riscaldamento né di climatizzazione.

lo stato di conservazione e manutenzione del locale è mediocre

Magazzino situato nel Comune di Caltanissetta, in Provincia di Caltanissetta, in Piazza Pirandello N. 6, Piano Terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Resuttano al Foglio 126, Particella 380, Sub 14.

Confini: a Sud con cortile con accesso da Piazza Pirandello; a Nord con Corso Umberto; a Est unita immobiliare di altra ditta e a Ovest con magazzino della stessa ditta. L'immobile non presenta pertinenze accessorie.

L'unità immobiliare è composta da un magazzino posto al piano terra, con accesso principale da una ampia saracinesca posta su un cortile con accesso da Piazza Pirandello ed un accesso secondario tramite una piccola porta da Corso Umberto, essendo il Corso posto ad una quota superiore rispetto al locale il collegamento avviene tramite una scala interna che versa in un avanzato stato di degrado. Il locale ha una forma parallelepipedica con alcune riseghe e con un muro portante che divide parzialmente il basso. L'ambiente ha un'altezza di 3,65 m, lungo la parete posta ad Ovest vicino all'ingresso vi è un'apertura che collega al locale descritto in precedenza. L'unità internamente è rifinita con intonaco civile, tinteggiato di bianco, i pavimenti sono realizzati con una gettata di cemento con sopra una guaina bituminosa che presenta segni di degrado.

L'unità non è dotata di impianto di riscaldamento, né è dotata di impianto di climatizzazione.

lo stato di conservazione e manutenzione del locale è scadente.

all'interno il locale presenta un ampio ambiente che è collegato ad una stanza posta nell'angolo a Nord Ovest, e a due camerini che si trovano nella parte centrale della parete a Sud Ovest con andamento longitudinale, nell'angolo a Sud Ovest vi sono due servizi igienici dotati entrambi di anti bagno. Nella zona a Sud Est vi è una scala che collega con l'unità immobiliare posta al piano inferiore che è di altra ditta. Nel prospetto a Sud Est risultano tamponate le due vetrate che collegavano il locale con il cortile condominiale.

L'unità internamente è rifinito con intonaco civile per interni, tinteggiato per le superfici verticali in vari colori. I servizi igienici presentano alle pareti rivestimento in ceramica smaltata, per un'altezza di cm 220 e tinteggiatura di colore bianco nella parte superiore, vi è anche un rivestimento con ceramica smaltata in parte della camere posta nell'angolo a Nord Ovest. Il pavimento che si estende per tutto il locale ad eccezione della scala è in ceramica di colore chiaro.

L'unità non è dotata di impianto di riscaldamento, ne è dotata di impianto di climatizzazione.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e degli impianti di cui è dotato è buono.

PUNTO 8

il sottoscritto a provveduto ad accertare la conformista tra lo stato attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, è non sono emerse difformità che possano indurre dubbi sull'univoca identificazione dei beni.

PUNTO 9

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI – (Allegati 11)

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta (Catasto Fabbricati) e dal successivo sopralluogo che il sottoscritto ha effettuato in data 09.06.2017 è emerso quanto segue:

- I dati specificati nell'atto di pignoramento degli immobili, situati nel Comune di Caltanissetta in Provincia di Caltanissetta, in Corso Umberto n. 3, Piano Primo, risultano rispondenti alle risultanze catastali, dal rilievo effettuato durante il sopralluogo si è

riscontrata una diversa distribuzione degli ambienti dell'appartamento, come riportato nel rilievo prodotto in (Allegato 3).

L'abitazione è censita al Catasto Fabbricati del comune di Caltanissetta nel seguente modo:

TABELLA 1

F°	P.IIa	Sub	Z.C.	M.Z.	Cat	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
126	380	3	1	-	A/3	3	7,5 vani	165 m ²	€ 426,08

L'unità Catastale è intestata a:

██████████ nata a Caltanissetta il ██████████ nato a Caltanissetta il ██████████ tutto come risulta dalla visura storica per immobile e dalla planimetria prodotti in (Allegato 11)

- I dati specificati nell'atto di pignoramento degli immobili, situati nel Comune di Caltanissetta in Provincia di Caltanissetta, in Piazza Pirandello n. 5, Piano Terra, risultano rispondenti alle risultanze catastali, ma dal rilievo effettuato durante il sopralluogo si è riscontrato che all'interno vi è un attività commerciale di auto ricambi (attività non compatibile con la destinazione catastale), e che vi è la presenza di un soppalco non indicato nella planimetria catastale, come riportato nel rilievo prodotto in (Allegato 11).

L'unità è censita al Catasto Fabbricati del comune di Caltanissetta nel seguente modo:

TABELLA 2

F°	P.IIa	Sub	Z.C.	M.Z.	Cat	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
126	380	1	1	-	C/6	3	99 m ²	99 m ²	€ 490,80

L'unità Catastale è intestata a:

██████████ nata a Caltanissetta il ██████████ proprietaria per la quota di 1/1; il tutto come risulta dalla visura storica per immobile e dalla planimetria prodotti in (Allegato 11)

- I dati specificati nell'atto di pignoramento degli immobili, situati nel Comune di Caltanissetta in Provincia di Caltanissetta, in Piazza Pirandello n. 6, Piano Terra, risultano rispondenti alle risultanze catastali, dal rilievo effettuato durante il sopralluogo si è riscontrata una diversa sagoma e metratura della planimetria catastale, come riportato nel rilievo prodotto in (Allegato 5), infatti la **metratura lorda del locale è di 80 mq rispetto ad i 40 mq indicati nella misura catastale.**

L'unità è censita al Catasto Fabbricati del comune di Caltanissetta nel seguente modo:

TABELLA 3

F°	P.IIa	Sub	Z.C.	M.Z.	Cat	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
126	380	14	1	-	C/2	1	30 m ²	40 m ²	€ 63,52

L'unità Catastale è intestato a:

██████████ nata a Caltanissetta il ██████████ nato a Caltanissetta il ██████████; il tutto come risulta dalla visura storica per immobile e dalla planimetria prodotti in (Allegato 11)

I dati specificati nell'atto di pignoramento degli immobili, situati nel Comune di Caltanissetta in Provincia di Caltanissetta, in Via Leonardo da Vinci n. 26, Piano Terra, risultano rispondenti alle risultanze catastali, dal rilievo effettuato durante il sopralluogo si è riscontrata una diversa distribuzione degli ambienti interni e la presenza di una scala che mette in comunicazione questa unità catastale con un'altra unità di altra ditta, come riportato nel rilievo prodotto in (Allegato 6).

Il locale è censito al Catasto Fabbricati del comune di Caltanissetta nel seguente modo:

TABELLA 4

F°	P.IIa	Sub	Z.C.	M.Z.	Cat	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
171	728	4	2	-	C/3	1	103 m ²	116 m ²	€ 356,41

L'unità Catastale è intestato a:

██████████ nata a Caltanissetta il ██████████ nato a Caltanissetta il ██████████, ciascuno proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni; il tutto come risulta dalla visura storica per immobile e dalla planimetria prodotti in (Allegato 11)

PUNTO 10

Nel dati catastali **non vi sono** incluse porzioni aliene, comuni o non pignorate. **Non vi sono** neanche locali contigui che risultino fusi con l'appartamento pignorato sito in Corso Umberto n. 3 piano primo. **Risultano contigui** i due bassi siti a Caltanissetta in Piazza Pirandello n. 5 e 6 per mezzo di un'apertura che collega i due locali, anche se entrambi i bassi mantengono la propria autonomia catastale. **Vi è una contiguità** fra il locale artigiano di Via Leonardo da Vinci n. 26, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. al foglio

171, particella 728 sub. 4, dove al suo interno vi è una scala che mette in comunicazione il locale con l'unità catastale che si trova al piano di sotto. Le due unità mantengono la loro autonomia catastale essendo entrambe dotate di accessi esclusivi ed essendo identificate al catasto con subalterni diversi, ma l'apertura realizzata nel solaio del locale oggetto di stima li rende fusi sul piano fisico.

PUNTO 11

I beni oggetto di stima sono unità autonome e non derivano da frazionamento e non vi sono parti dei beni pignorati cedute a terzi.

PUNTO 12

Vista la non corrispondenza delle planimetrie catastali il sottoscritto a richiesto a **G.E.** l'autorizzazione per eseguire la variazione catastale del bene oggetto del procedimento.

PUNTO 13

Per gli immobili ricadenti nel fabbricato del centro storico di Caltanissetta e più precisamente per l'appartamento sito in Corso Umberto n. 3 al piano primo e i bassi con accesso in Piazza Pirandello n. 5 e 6, come si evince dalla documentazione fornita dal comune (Allegato 8) non sono presenti documenti amministrativi presso gli uffici di direzione urbanistica del comune di Caltanissetta, in quanto il palazzo essendo molto vecchio non possiede documenti risalenti alla realizzazione, e anche perché non sono mai state presentate presso gli uffici comunali competenti pratiche di variazioni delle suddette unità abitative. I suddetti locali non sono provvisti del certificato di Agibilità in quanto realizzati ante 1967.

L'immobile sito in Caltanissetta in Via Leonardo da Vinci n. 26 è adibito a locale per l'artigianato come si evince dalla Concessione Edilizia, N. 17365 del 17/01/1991, successiva Concessione Edilizia in Variante N. 20496 del 30/07/1993 (Allegati 9), la successiva Concessione Edilizia in Variante N. 37465 del 14/04/1994 e il Certificato di Abitabilità e Agibilità del 12/06/1997 (Allegato 10).

PUNTO 14

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Caltanissetta, per la verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio, urbanistico e della sua agibilità, nonché dai sopralluoghi è stato accertato, quanto segue:

• **VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL APPARTAMENTO SITO IN CORSO UMBERTO N. 3 PIANO PRIMO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO E DELLA SUA AGIBILITÀ -**

(Allegati 3; 8;11)

L'appartamento non è munito di documenti amministrativi inerenti il suo profilo edilizio urbanistico e la sua Abitabilità come si evince dalla nota del Comune di Caltanissetta (Allegato 8);

Con il sopralluogo che il sottoscritto ha effettuato in data 09.06.2017 è stato riscontrato che nell'immobile in oggetto insistono delle difformità rispetto alla planimetria catastale:

Conformità Edilizia e Urbanistica: nello stato di fatto attuale e stando alla documentazione prodotta dagli uffici competenti (Allegato 8) non sono presenti documenti amministrativi presso gli uffici di direzione urbanistica del comune di Caltanissetta, in quanto il palazzo essendo molto vecchio non possiede documenti risalenti alla sua realizzazione, e anche perché non sono mai state presentate presso gli uffici comunali competenti pratiche di variazioni delle suddetta unità abitativa. Il bene costituito da un appartamento **risulta difforme** alla relativa denuncia di accatastamento (Allegato 11) in quanto presenta **Modifiche interne** consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni. Il suddetto appartamento non sono provvisti del certificato di Agibilità in quanto realizzato ante 1939.

Sanabilità: visto il Regolamento Edilizio e le N.T.A. del Comune di Caltanissetta; vista la disciplina urbanistica vigente e stando alle indicazioni fornite dagli uffici competenti:

- **l'immobile è sanabile** per ciò che concerne la diversa **distribuzione interna** ai sensi dell'art.3 della L.R. N.16 del 10/08/2016, in quanto "...
a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio; b) le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della

sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile. Per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a) dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, è fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo n. 42/2004. Ai fini dell'applicazione della presente lettera non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse; ... 3. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettere a) e c), l'interessato trasmette all'amministrazione comunale, anche in forma telematica, nelle more dell'attivazione delle previsioni di cui all'articolo 17, l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio. La comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori. ”

Per regolarizzare la situazione urbanistica e catastale dell'immobile, per quanto già esposto al punto 9 e al su detto punto 14, riepilogando, sarà necessario procedere come segue:

- 1) **Richiesta di Sanatoria** per ciò che attiene le modifiche interne di diversa distribuzione degli spazi ai sensi dell'art. 3 della L.R. N.16 del 10/08/2016;
- 2) **Nuovo accatastamento**, tramite la denuncia della nuova planimetria dell'immobile.

Si procede al calcolo dei costi di regolarizzazione urbanistica e catastale

- 1) **Richiesta di sanatoria per le opere interne:** visto lo stato di fatto come da rilievo effettuato dal sottoscritto e prodotto in Allegato n. 3, visto il Regolamento Edilizio del P.R.G. del Comune di Caltanissetta e la disciplina urbanistica vigente e secondo quanto disposto dall'art. 3 della L.R. N.16 del 10/08/2016. In attuazione di quanto sopra e sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Caltanissetta, si calcola la sanzione pecuniaria per l'omissione di "Comunicazione di opere Interne", come segue:

Conguaglio del contributo	€ 1000,00
C.I.L.A ed elaborati grafici	a forfait € 800,00
Totale Costi di Sanatoria	€ 1800,00

2) Costi di regolarizzazione catastale

Per quanto già esposto al Punto 9 è necessario regolarizzare la situazione catastale dell'immobile, procedendo all'inserimento delle nuove planimetrie tramite sistema informatizzato D.C.F.A. con conseguente assegnazione del nuovo mappale:

Accatastamento D.C.F.A.	€ 50,00
Sommano	€ 50,00
Competenza tecniche	
Rilievo e restituzione grafica:	a forfait € 500,00
Totale Costi di Regolarizzazione catastale	€ 550,00

Riepilogo costi di regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile

1	Sanatoria opere interne	€ 1.800,00
2	Regolarizzazione catastale	€ 550,00
Totale	Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 2.350,00

- VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BASSO SITO IN PIAZZA PIRANDELLO N. 5 PIANO TERRA SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO E DELLA SUA AGIBILITÀ -
(Allegati 4; 8;11)

Il locale non è munito di documenti amministrativi inerenti il suo profilo edilizio urbanistico e la sua Abitabilità come si evince dalla nota del Comune di Caltanissetta (Allegato 8);

Con il sopralluogo che il sottoscritto ha effettuato in data 09.06.2017 è stato riscontrato che nell'immobile in oggetto risulta la presenza di un soppalco rispetto alla planimetria catastale:

Conformità Edilizia e Urbanistica: nello stato di fatto attuale e stando alla documentazione prodotta dagli uffici competenti (Allegato 8) non sono presenti documenti amministrativi presso gli ufficio di direzione urbanistica del comune di Caltanissetta, in

quando il palazzo essendo molto vecchio non possiede documenti risalenti alla sua realizzazione, e anche perché non sono mai state presentate presso gli uffici comunali competenti pratiche di variazioni delle suddetta unità abitativa. Il bene costituito da un basso **risulta difforme** alla relativa denuncia di accatastamento (Allegato 11) in quanto presenta **Modifiche interne** consistenti nella presenza di un soppalco.

Sanabilità: visto il Regolamento Edilizio e le N.T.A. del Comune di Caltanissetta; vista la disciplina urbanistica vigente e stando alle indicazioni fornite dagli uffici competenti:

L'immobile è sanabile per ciò che concerne la diversa **distribuzione interna** ai sensi dell'art.3 della L.R. N.16 del 10/08/2016, in quanto "...

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio; b) le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile. Per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a) dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, è fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo n. 42/2004. Ai fini dell'applicazione della presente lettera non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse; ... 3. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettere a) e c), l'interessato trasmette all'amministrazione comunale, anche in forma telematica, nelle more dell'attivazione delle previsioni di cui all'articolo 17, l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio. La comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori. "

Per regolarizzare la situazione urbanistica e catastale dell'immobile, per quanto già esposto al punto 9 e al su detto punto 14, riepilogando, sarà necessario procedere come segue:

- 1) **Richiesta di Sanatoria** per ciò che attiene le modifiche interne di diversa distribuzione degli spazi ai sensi dell'art. 3 della L.R. N.16 del 10/08/2016;
- 2) **Nuovo accatastamento**, tramite la denuncia della nuova planimetria dell'immobile.

Si procede al calcolo dei costi di regolarizzazione urbanistica e catastale

- 1) **Richiesta di sanatoria per le opere interne:** visto lo stato di fatto come da rilievo effettuato dal sottoscritto e prodotto in Allegato n. 4, visto il Regolamento Edilizio del P.R.G. del Comune di Caltanissetta e la disciplina urbanistica vigente e secondo quanto disposto dall'art. 3 della L.R. N.16 del 10/08/2016. In attuazione di quanto sopra e sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Caltanissetta, si calcola la sanzione pecuniaria per l'omissione di "Comunicazione di opere Interne", come segue:

Conguaglio del contributo		€ 1000,00
C.I.L.A ed elaborati grafici	a forfait	€ 800,00
Chiusura apertura con vano adiacente	a corpo	€ 280,00
<u>Totale Costi di Sanatoria</u>		<u>€ 2080,00</u>

- 2) **Costi di regolarizzazione catastale**

Per quanto già esposto al Punto 9 è necessario regolarizzare la situazione catastale dell'immobile, procedendo all'inserimento delle nuove planimetrie tramite sistema informatizzato D.C.F.A. con conseguente assegnazione del nuovo mappale:

Accatastamento D.C.F.A.		€ 50,00
	Sommano	€ 50,00
Competenza tecniche		
Rilievo e restituzione grafica:	a forfait	€ 500,00
<u>Totale Costi di Regolarizzazione catastale</u>		<u>€ 550,00</u>

Riepilogo costi di regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile

1	Sanatoria opere interne	€ 2.080,00
2	Regolarizzazione catastale	€ 550,00
Totale	Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 2.630,00

• **VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL MAGAZZINO SITO IN PIAZZA PIRANDELLO N. 6 PIANO TERRA SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO E DELLA SUA AGIBILITÀ -**

(Allegati 5; 8; 11)

Il magazzino non è munito di documenti amministrativi inerenti il suo profilo edilizio urbanistico e la sua Abitabilità come si evince dalla nota del Comune di Caltanissetta (Allegato 8);

Con il sopralluogo che il sottoscritto ha effettuato in data 09.06.2017 è stato riscontrato che nell'immobile in oggetto risulta una diversa planimetria catastale:

Conformità Edilizia e Urbanistica: nello stato di fatto attuale e stando alla documentazione prodotta dagli uffici competenti (Allegato 8) non sono presenti documenti amministrativi presso gli uffici di direzione urbanistica del comune di Caltanissetta, in quanto il palazzo essendo molto vecchio non possiede documenti risalenti alla sua realizzazione, e anche perché non sono mai state presentate presso gli uffici comunali competenti pratiche di variazioni delle suddetta unità abitativa. Il bene costituito da un magazzino **risulta difforme** alla relativa denuncia di accatastamento (Allegato 11) in quanto presenta **una planimetria differente**.

Sanabilità: il magazzino non avendo documentazione urbanistica e presentando una planimetria catastale totalmente difforme allo stato dei luoghi, non presenta dal punto di vista urbanistico difformità evidenti, in quanto dal sopralluogo effettuato non emergono la presenza di superfetazioni che abbiano modificato i volumi urbanistici della fabbrica originale.

Per regolarizzare la situazione urbanistica e catastale dell'immobile, per quanto già esposto al punto 9 e al su detto punto 14, riepilogando, sarà necessario procedere come segue:

- 1) **Nuovo accatastamento**, tramite la denuncia della nuova planimetria dell'immobile.

Si procede al calcolo dei costi di regolarizzazione urbanistica e catastale

1) Costi di regolarizzazione catastale

Per quanto già esposto al Punto 9 è necessario regolarizzare la situazione catastale dell'immobile, procedendo all'inserimento delle nuove planimetrie tramite sistema informatizzato D.C.F.A. con conseguente assegnazione del nuovo mappale:

Accatastamento D.C.F.A.	€ 50,00
Sommano	€ 50,00
Competenza tecniche	
Rilievo e restituzione grafica:	a forfait € 500,00
<u>Totale Costi di Regolarizzazione catastale</u>	€ 550,00

Riepilogo costi di regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile

1	Regolarizzazione catastale	€ 550,00
Totale	Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 550,00

• VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL LOCALE ARTIGIANO SITO IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 26 PIANO TERRA SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO E DELLA SUA AGIBILITÀ - (Allegati 6; 9; 10, 11)

• L'immobile che fu realizzato a seguito di Concessione Edilizia, N. 17365 del 17/01/1991, successiva Concessione Edilizia in Variante N. 20496 del 30/07/1993, la successiva Concessione Edilizia in Variante N. 37465 del 14/04/1994 (Allegato 9).

• L'immobile è munito di Certificato di Abitabilità e Agibilità del 12/06/1997 (Allegato 10).
Con il sopralluogo che il sottoscritto ha effettuato in data 09.06.2017 è stato riscontrato che nell'immobile in oggetto risultano delle difformità rispetto alla planimetria catastale ed al progetto approvato con Concessione Edilizia:

Conformità Edilizia e Urbanistica: nello stato di fatto attuale e stando alla documentazione prodotta dagli uffici competenti, il bene costituito da un locale artigiano **risulta difforme** dai progetti approvati con Concessioni Edilizie (Allegato 9) ed alla relativa

denuncia di accatastamento (Allegato 11) in quanto presenta **Modifiche interne** consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni e l'apertura di una porzione del solai di calpestio per mettere in comunicazione il suddetto locale con quello sottostante.

Sanabilità: visto il Regolamento Edilizio e le N.T.A. del Comune di Caltanissetta; vista la disciplina urbanistica vigente e stando alle indicazioni fornite dagli uffici competenti:

L'immobile è sanabile per ciò che concerne la diversa **distribuzione interna** ai sensi dell'art.3 della L.R. N.16 del 10/08/2016, in quanto "... a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio; b) le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile. Per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a) dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, è fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo n. 42/2004. Ai fini dell'applicazione della presente lettera non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse; ... 3. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettere a) e c), l'interessato trasmette all'amministrazione comunale, anche in forma telematica, nelle more dell'attivazione delle previsioni di cui all'articolo 17, l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio. La comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori. "

Per regolarizzare la situazione urbanistica e catastale dell'immobile, per quanto già esposto al punto 9 e al su detto punto 14, riepilogando, sarà necessario procedere come segue:

- 1) **Richiesta di Sanatoria** per ciò che attiene le modifiche interne di diversa distribuzione degli spazi ai sensi dell'art. 3 della L.R. N.16 del 10/08/2016;

- 2) **Nuovo accatastamento**, tramite la denuncia della nuova planimetria dell'immobile.

Si procede al calcolo dei costi di regolarizzazione urbanistica e catastale

- 1) **Richiesta di sanatoria per le opere interne:** visto lo stato di fatto come da rilievo effettuato dal sottoscritto e prodotto in Allegato n. 6, visto il Regolamento Edilizio del P.R.G. del Comune di Caltanissetta e la disciplina urbanistica vigente e secondo quanto disposto dall'art. 3 della L.R. N.16 del 10/08/2016. In attuazione di quanto sopra e sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Caltanissetta, si calcola la sanzione pecuniaria per l'omissione di "Comunicazione di opere Interne", come segue:

Conguaglio del contributo		€	1000,00
C.I.L.A ed elaborati grafici	a forfait	€	800,00
Chiusura del solaio 3,63 m2	a corpo	€	570,00
Totale Costi di Sanatoria			€ 2.370,00

2) **Costi di regolarizzazione catastale**

Per quanto già esposto al Punto 9 è necessario regolarizzare la situazione catastale dell'immobile, procedendo all'inserimento delle nuove planimetrie tramite sistema informatizzato D.C.F.A. con conseguente assegnazione del nuovo mappale:

Accatastamento D.C.F.A.		€	50,00
	Sommano	€	50,00

Competenza tecniche

Rilievo e restituzione grafica:	a forfait	€	500,00
---------------------------------	-----------	---	--------

Totale Costi di Regolarizzazione catastale € 550,00

Riepilogo costi di regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile

1	Sanatoria opere interne	€ 2.370,00
2	Regolarizzazione catastale	€ 550,00
Totale	Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 2.920,00

PUNTO 15

Considerata l'autonomia dei singoli beni oggetto del pignorato ogni unità può essere venduta separatamente in quattro lotti.

PUNTO 16

gli immobili sono pignorati completamente essendo di piena proprietà ciascuno per la propria parte come indicato al punto 9 degli esecutati [redacted] nato a Caltanissetta il [redacted] data a Caltanissetta in data [redacted] così come risulta nella Relazione Notarile e come verificato dal sottoscritto presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta.

PUNTO 17

L'appartamento sito in Corso Umberto n. 3 allo stato attuale è occupato dal Sig. [redacted] dalla sua famiglia.

I locali terreni siti in Piazza Pirandello n. 5 e 6 risultano occupati dall'attività svolta dal sig. [redacted] mentre il locale artigiano sito in Via Leonardo da Vinci n. 26 risulta libero. Non risultano contratti di locazione nei beni oggetto del pignoramento

PUNTO 18

Come indicato dallo scrivente al precedente punto 17 l'immobile è occupato dal Proprietario.

PUNTO 19

Sulla scorta degli accertamenti svolti presso gli Uffici Comunali di Caltanissetta e gli altri Enti della provincia di Caltanissetta, viene certificato che sul bene sottoposto a procedura esecutiva, **non risultano vincoli** artistici, storici, alberghieri di alienabili o di indivisibilità. per gli immobili collocati nel palazzo del centro storico più precisamente l'appartamento

di Corso Umberto n. 3 e i bassi di Piazza Pirandello n. 5 e 6, non vi è costituito un condominio, quindi, **non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale**. Sui beni pignorati **non vi è l'esistenza di diritti demaniali**.

PUNTO 20

Come da Attestato di Prestazione Energetica da me prodotto l'appartamento sito in Corso Umberto n. 3 piano primo, risulta di classe G (Allegato 13 con validità decennale).

PUNTO 21

Consistenza e calcolo della superficie dell'immobile

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Criteri per i Gruppi << R (attuali : da A/1 a A/9 e C/6) >> e << P (attuali : da B/1 a B/6) >> << T (attuali: da C/1 a C/4)

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale e'

data dalla somma :

a) della superficie dei Vani Principali e dei Vani Accessori a servizio diretto di quello principale quali Bagni, Ripostigli, Ingressi, Corridoi e simili ;

b) della superficie dei Vani Accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura :

del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a) ; del 25 per cento qualora non comunicanti ;

c) della superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura :

del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a) ;

del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze e' computata nella misura del 10 per cento ;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2 (attuali A/7 e A/8), la relativa superficie e' da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:

del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

Si computa:

- per l'appartamento sito in Corso Umberto n3 una superficie complessiva di 165 mq.
- per il box sito in Piazza Pirandello n. 5 una superficie complessiva di 99 mq.
- per il magazzino sito in Piazza Pirandello n.6 una superficie complessiva di 80 mq.
- per il locale sito in Via Leonardo da Vinci n. 26 una superficie complessiva di 116 mq.

Il tutto viene graficizzato nei rilievi redatti dal sottoscritto e prodotti in Allegato.

Criteria di stima

Per giungere alla formulazione di un valore di stima attendibile, è necessario passare attraverso un processo logico estimativo che si estrinseca in tre fondamentali fasi, tra di loro indipendenti e autonome quali:

- 1) **Prima fase:** individuare l'appropriato aspetto economico;
- 2) **Seconda fase:** ricerca del procedimento estimativo;
- 3) **Terza fase:** individuare i dati elementari necessari per risolvere il procedimento prescelto.

Gli **aspetti economici più appropriati** per valutare l'immobile in questione sono l'aspetto economico riferito al **valore di mercato** e l'aspetto economico riferito alla **capitalizzazione del reddito**. La stima dei beni viene eseguita in base ai metodi e criteri di seguito applicati, assumendo infine, quale **più probabile valore venale**, quello corrispondente alla media aritmetica dei risultati ottenuti:

Si utilizzeranno i criteri di seguito descritti:

- a) Stima sintetica comparativa;
- b) Stima per capitalizzazione del reddito.

Stima sintetica comparativa

Questo procedimento, in considerazione del valore di mercato, è applicabile per il verificarsi di tre condizioni concomitanti quali:

- l'esistenza nello stesso mercato di altri immobili simili (per condizioni intrinseche ed estrinseche) al fabbricato oggetto di valutazione;
- la conoscenza di recenti valori di mercato di immobili simili presi a confronto, resi ordinari;
- l'esistenza di un parametro in comune, e cioè di un elemento di confronto, tra i beni simili considerati e il bene oggetto di stima.

Soddisfatte queste tre esigenze pratiche si procederà alla determinazione del più probabile valore "normale" di mercato dell'immobile, tenendo cioè presente il principio dell'ordinarietà. A tale valore normale di mercato si dovranno eseguire le eventuali relative *aggiunte e detrazioni*, per riportare l'immobile nelle reali condizioni in cui si viene a trovare nel momento della stima. Si determinerà il valore dell'immobile in base alla sua consistenza e si giungerà alla stima dell'immobile con il procedimento sintetico per confronto diretto.

Stima per Capitalizzazione del reddito

In base al mercato degli affitti di immobili di caratteristiche simili a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo. Tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale per spese di manutenzione ed ammortamento, sfitti ed inesigibilità, insolvenze oneri fiscali, ecc., ottenendo così il reddito annuo netto. Quest'ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio, opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento e all'andamento del mercato.

Fonti di informazione utilizzate per la stima

- Quotazioni Immobiliari pubblicate dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) a cura dell'Agenzia del Territorio – Anno 2016 – Semestre I;
- Agenzie immobiliari operanti nel Comune di Caltanissetta Effemme immobiliare (CL); Agenzia immobiliare Retecasa (CL); Agenzia immobiliare Volpe(CL))

non è stato possibile utilizzare i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio, perché non sono stati riscontrati altri beni simili nel territorio comunale del bene esecutato.

Stima dell'appartamento sito in Corso Umberto n. 3 piano primo

a) Stima per confronto

Considerate tutte le caratteristiche dell'immobile intrinseche ed estrinseche e la relativa collocazione, se ne valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq 800,00 riferito alla superficie abitativa.

$$\text{Mq } 165,00 \times \text{€/mq } 800,00 = \text{€ } 132.000,00$$

€ 132.000,00

Diconsi Euro (Centotrentaduemila/00)

b) Stima per capitalizzazione del reddito

Tenuto conto delle caratteristiche della zona in cui è ubicato l'immobile, se ne stima il valore locativo in €/mq x mese pari a € 3, le detrazioni per sfitto, inesigibilità, ecc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione al 3,5%.

Procedendo all'applicazione del metodo risulta:

Reddito annuo lordo:	Mq 165 x 12 x € 3	5.940,00
Detrazioni per affitto, ecc.: 30%		- 1.782,00
Reddito annuo netto		<u>4.158,00</u>
Valore per capitalizzazione del reddito	€ 4.158,00 x 100/3,5	€ 118.800,00
Detrazione per vetustà: 6%		- 7.128,00
Valore di mercato		€ 111.672,00

Il più probabile valore venale dell'immobile è: $(€ 132.000,00 + € 111.672,00) / 2 =$
€ 121.836,00

Diconsi Euro (**Centotrentadue milaottocentotrentasei/00**)

Al valore così determinato vanno effettuate le dovute aggiunte e/o detrazioni. Mentre non sono state ravvisate aggiunte di rilievo, le uniche detrazioni sono rappresentate dalle spese da sostenere per i costi di regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile, così come calcolato al precedente punto 14, si computa:

Svalutazione dell'immobile per vincoli e condizioni limitative	Spese/€
Stato d'uso e conduzione: fabbricato	-
Stato di possesso: fabbricato abitato dal proprietario estraneo alla procedura	-
Vincoli ed oneri giurid. non eliminabili dalla proced.: solo quelli urbanistici	-
Spese sanatoria opere interne	1800,00
Spese Agibilità	-
Spese catastali: accatastamento (DOCFA) della nuova planimetria	550,00
Altre svalutazioni: non ricorre	-
TOTALE	2.350,00

Valore finale dell'immobile

€ $(121.836,00 - 2.350,00) =$ **€ 119.486,00**

diconsi Euro (**Centodiciannovemilaquattrocentotantasei/00**)

Stima del box sito in Piazza Pirandello n. 5

a) Stima per confronto

Considerate tutte le caratteristiche dell'immobile intrinseche ed estrinseche e la relativa collocazione, se ne valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq 700,00 riferito alla superficie abitativa.

$$\text{Mq } 99,00 \times \text{€/mq } 700,00 = \text{€ } 69.300,00$$

€ 69.300,00

Diconsi Euro (sessantanovemilaetrecento/00)

b) Stima per capitalizzazione del reddito

Tenuto conto delle caratteristiche della zona in cui è ubicato l'immobile, se ne stima il valore locativo in €/mq x mese pari a € 2,3, le detrazioni per sfitto, inesigibilità, ecc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione al 3,5%.

Procedendo all'applicazione del metodo risulta:

Reddito annuo lordo:	Mq 99 x 12 x € 2,3	2.732,40
Detrazioni per sfitto, ecc.: 30%		- 819,72
Reddito annuo netto		<u>1.912,68</u>
Valore per capitalizzazione del reddito	€ 1.912,68 x 100/3,5	€ 54.648,00
Detrazione per vetustà: 6%		<u>- 3.278,88</u>
Valore di mercato		€ 51.369,12

Il più probabile valore venale dell'immobile è: (€ 69.300,00 + € 51.369,12) / 2 =
€ 60.334,56

Diconsi Euro (Sessantamilaatrecentotrentaquattro/56)

Al valore così determinato vanno effettuate le dovute aggiunte e/o detrazioni. Mentre non sono state ravvisate aggiunte di rilievo, le uniche detrazioni sono rappresentate dalle spese da sostenere per i costi di regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile, così come calcolato al precedente punto 14, si computa:

Svalutazione dell'immobile per vincoli e condizioni limitative

Spese/€

Stato d'uso e conduzione: fabbricato

Stato di possesso: fabbricato abitato dal proprietario estraneo alla procedura

Vincoli ed oneri giurid. non eliminabili dalla proced.: solo quelli urbanistici

Spese sanatoria opere interne

Spese Agibilità

Spese catastali: accatastamento (DOCFA) della nuova planimetria

Altre svalutazioni: non ricorre

TOTALE

ASTE GIUDIZIARIE.it
2080,00

550,00

2.630,00

Valore finale dell'immobile

€ (60.334,56 - 2.630,00) = € 57.704,56 e in cifra tonda € 57.704,00

diconsi Euro (Cinquantasettemilasettecentoquattro/00)

Stima del magazzino sito in Piazza Pirandello n. 6

a) Stima per confronto

Considerate tutte le caratteristiche dell'immobile intrinseche ed estrinseche e la relativa collocazione, se ne valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq 670,00 riferito alla superficie abitativa.

Mq 80,00 x €/mq 670,00 = € 53.600,00
€ 53.600,00

Diconsi Euro (cinquantatremilaesecento/00)

b) Stima per capitalizzazione del reddito

Tenuto conto delle caratteristiche della zona in cui è ubicato l'immobile, se ne stima il valore locativo in €/mq x mese pari a € 2, le detrazioni per sfitto, inesigibilità, ecc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione al 3,5%.

Procedendo all'applicazione del metodo risulta:

Reddito annuo lordo:	Mq 80 x 12 x € 2,0	1.920,00
Detrazioni per sfitto, ecc.: 30%		- 576,00
Reddito annuo netto		1.344,00
Valore per capitalizzazione del reddito	€ 1.344,00 x 100/3,5	€ 38.400,00

ASTE GIUDIZIARIE.it

Detrazione per vetustà: 6%	- 2.304,00
Valore di mercato	€ 36.096,00

Il più probabile valore venale dell'immobile è: $(€ 53.600,00 + € 36.096,00) / 2 =$
€ 44.848,00

Diconsi Euro (**quarantaquattromilaottocentoquarantotto/00**)

Al valore così determinato vanno effettuate le dovute aggiunte e/o detrazioni. Mentre non sono state ravvisate aggiunte di rilievo, le uniche detrazioni sono rappresentate dalle spese da sostenere per i costi di regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile, così come calcolato al precedente punto 14, si computa:

Svalutazione dell'immobile per vincoli e condizioni limitative	Spese/€
Stato d'uso e conduzione: fabbricato	-
Stato di possesso: fabbricato abitato dal proprietario estraneo alla procedura	-
Vincoli ed oneri giurid. non eliminabili dalla proced.: solo quelli urbanistici	-
Spese sanatoria opere interne	-
Spese Agibilità	-
Spese catastali: accatastamento (DOCFA) della nuova planimetria	550,00
Altre svalutazioni: non ricorre	-
TOTALE	550,00

Valore finale dell'immobile

$€ (44.848,00 - 550,00) = € 44.298,00$

diconsi Euro (**Quarantaquattromiladuecentonovantotto/00**)

Stima del locale artigiano sito in Via Leonardo da Vinci n. 26 piano terra

a) Stima per confronto

Considerate tutte le caratteristiche dell'immobile intrinseche ed estrinseche e la relativa collocazione, se ne valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq 825,00 riferito alla superficie abitativa.

Mq 116 x €/mq 825,00 = € 95.700,00

€ 95.700,00

Diconsi Euro (Novantacinquemilaesettecento/00)

b) Stima per capitalizzazione del reddito

Tenuto conto delle caratteristiche della zona in cui è ubicato l'immobile, se ne stima il valore locativo in €/mq x mese pari a € 3,4, le detrazioni per sfitto, inesigibilità, ecc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione al 3,5%.

Procedendo all'applicazione del metodo risulta:

Reddito annuo lordo:	Mq 116 x 12 x € 3,4	4.732,80
Detrazioni per sfitto, ecc.: 30%		- 1.419,84
Reddito annuo netto		<u>3.312,96</u>
Valore per capitalizzazione del reddito	€ 3.312,96 x 100/3,5	€ 94.656,00
Detrazione per vetustà: 2%		- 1.893,12
Valore di mercato		€ 92.762,88

Il più probabile valore venale dell'immobile è: $(€ 95.700,00 + € 92.762,88) / 2 =$
€ 94.231,44

Diconsi Euro (Novantaquattromiladuecentotrentuno/44)

Al valore così determinato vanno effettuate le dovute aggiunte e/o detrazioni. Mentre non sono state ravvisate aggiunte di rilievo, le uniche detrazioni sono rappresentate dalle spese da sostenere per i costi di regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile, così come calcolato al precedente punto 14, si computa:

Svalutazione dell'immobile per vincoli e condizioni limitative	Spese/€
Stato d'uso e conduzione: fabbricato	-
Stato di possesso: fabbricato abitato dal proprietario estraneo alla procedura	-
Vincoli ed oneri giurid. non eliminabili dalla proced.: solo quelli urbanistici	-
Spese sanatoria opere interne	2370,00
Spese Agibilità	-
Spese catastali: accatastamento (DOCFA) della nuova planimetria	550,00

Altre svalutazioni: non ricorre

2.920,00

TOTALE

Valore finale dell'immobile

€ (94.231,44 - 2.920,00) = € 91.311,44 e in cifra tonda € 91.311,00

diconsi Euro (Novantunmilatrecentoundici/00)

PUNTO 22

Informazioni per l'acquirente concernenti l'abitazione sita in Corso Umberto n. 3 piano primo e per i bassi ubicati in Piazza Pirandello n. 5 e 6:

- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): non sussistono.
- Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute: non sussistono.
- Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non sussistono.

per il locale sito in Via Leonardo da Vinci n. 26 piano terra:

- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): non sussistono.
- Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute: non sussistono.
- Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non sussistono.

PUNTO 23

I beni oggetto di stima non presentano contratti di locazione.

CONCLUSIONI

Riepilogando e concludendo, i beni oggetto della presente stima e dell'esecuzione immobiliare ha un valore di mercato così riassumibile (e in cifra tonda):

IMMOBILE	VALORE IN EURO
Abitazione in Caltanissetta, Corso Umberto n. 3, Piano Primo, riportato al N.C.E.U. al F.gl 126, P.IIa 380 Sub 3	€ 119.486,00
Euro (Centodicianovemilaquattrocentoottantasei/00)	
Box in Caltanissetta, Piazza Pirandello n. 5, riportato al N.C.E.U. al F.gl 126, P.IIa 380 Sub 1	€ 57.704,00
Euro (Cinquantasettemilasettecentoquattro/00)	
Magazzino in Caltanissetta, Piazza Pirandello n. 5, riportato al N.C.E.U. al F.gl 126, P.IIa 380 Sub 14	€ 44.298,00
Euro (Quarantaquattromiladuecentonovantotto/00)	
Locale artigiano in Caltanissetta, Via Leonardo da Vinci n. 26, Piano Terra, riportato al N.C.E.U. al F.gl 171 P.IIa 728 Sub 4	€ 91.311,00
Euro (Novantunomilatrecentoundici/00)	

Con la presente relazione di stima, il sottoscritto dott. arch. Maurizio Maria Milano, ritiene di aver soddisfatto il compito affidato dalla S.V. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Elenco Allegati alla presente relazione:

- Allegato n.1 Verbale di sopralluogo del 26/05/2017.
- Allegato n.2 Verbale di sopralluogo del 09/06/2017.
- Allegato n.3 Elaborato Grafico stato di fatto Corso Umberto n. 3 piano primo al 09/06/2017.
- Allegato n.4 Elaborato Grafico stato di fatto Piazza Pirandello n. 5 piano terra al 09/06/2017.
- Allegato n.5 Elaborato Grafico stato di fatto Piazza Pirandello n. 6 piano terra al 09/06/2017.

- Allegato n.6 Elaborato Grafico stato di fatto Via Leonardo da Vinci n. 26 piano terra al 09/06/2017.
- Allegato n.7 Rilievi Fotografici costituiti da:
 - Allegato Fotografico n. 1 (Esterni e interni dell'immobile sito in Corso Umberto n. 3 piano primo) – Composto da n° 13 fotografie
 - Allegato Fotografico n. 2 (Esterni e interni dell'immobile sito in Piazza Pirandello n. 5 piano terra) – Composto da n° 12 fotografie
 - Allegato Fotografico n. 3 (Esterni e interni dell'immobile sito in Piazza Pirandello n. 6 piano terra) – Composto da n° 6 fotografie
 - Allegato Fotografico n. 24 (Esterni e interni dell'immobile sito in Via Leonardo da Vinci n. 26 piano terra) – Composto da n° 12 fotografie
- Allegato n. 8 – Comunicazione dell'Ufficio Tecnico di Caltanissetta in merito all'esistenza di atti amministrativi su i beni oggetto di stima ricadenti nel centro storico
- Allegato n. 9 – Concessione Edilizia, N. 17365 del 17/01/1991, successiva Concessione Edilizia in Variante N. 37465 del 14/04/1994.
- Allegato n.10 - Certificato di Abitabilità e Agibilità del 12/06/1997.
- Allegato n. 11 – Certificazioni catastali
- Allegato n. 12 – Ispezione Ipotecarie
- Allegato n. 13 – A.P.E.
- Allegato n.14 Specifica del C.T.U.
- Allegato n.15 Copie spese sostenute.

Siracusa, 21/07/2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Arch. Maurilio Maria Milano