TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE CIVILE -ESECUZIONI IMMOBILIARI-

G.E. DOTT.SSA ESTER RITA DIFRANCESCO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROMOSSO DA

Avv.to M.

CONTRO

GIUDIZIARIE.it

Non costituito

Caltanissetta, 24 giugno 2020

L'Esperto del Giudice GUDZ A
Ing.
Caltanissetta





TRIBUNALE DI CAL TANISSETTA SEZIONE CIVILE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI Proc. 42/2019 R.G. Es.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DELL'ESPERTO STIMATORE

Illustrissimo signor Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento della S.V. del 02.12.2019, notificato a mezzo PEC in pari data, io sottoscritto Ing. nominato Esperto Stimatore nella Procedura Esecutiva Immobiliare nº 42/2019 R.G. Es., promossa dalla "con sede in Siena, Partita Iva rappresentata e difesa dall'avv. nei confronti di , nato a (CL) il C.F. n. 1. In data 03.12.2019 accettavo l'incarico, prestando il giuramento di rito in modalità telematica, e acquisivo, dal fascicolo telematico, copia dell'atto di pignoramento e della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore. Effettuati gli studi della documentazione agli atti, in data 14.01.2020, accedevo telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Caltanissetta per acquisire documentazione utile allo svolgimento del mandato (documentazione catastale esistente - allegato 1). In data 27.01.2020, previo avviso alle parti, eseguito a mezzo PEC per il creditore procedente e a mezzo raccomandata A.R. per l'esecutato, con la collaborazione del collega di studio Ing. sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, ubicati in via







Michele Amari n. 104 del comune di Riesi, ove riscontravo la presenza di una terza persona che accedeva al portone dello stabile di che trattasi, la quale si rendeva disponibile a rintracciare il proprietario. Pertanto, previo colloquio telefonico con l'esecutato, constatata l'impossibilità di accesso presso gli immobili, aggiornavo le operazioni a data da destinarsi (verbali di sopralluogo – allegato 2).

In pari data, accedevo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riesi ove, previo esame della documentazione riscontrata agli atti, formalizzavo la richiesta di copia della documentazione ritenuta utile (verbali di accesso e acquisizione documentale presso il Comune di Riesi - allegato 3).

Previo avviso alle parti, in data 03.02.2020 mi recavo nuovamente presso gli immobili di che trattasi, ove trovavo presente l'esecutato il quale consentiva l'accesso agli stessi (verbali di sopralluogo – allegato 2). Quindi, coadiuvato dal collega di studio, ing.

de fotografici (allegato 5) degli immobili oggetto di pignoramento.

A seguire, accedevo nuovamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riesi ove acquisivo copia della documentazione richiesta nel precedente accesso, e rilevavo la necessità di ulteriori approfondimenti da parte dell'Ufficio in merito ad una pratica di sanatoria riguardante gli immobili di che trattasi (verbali di accesso e acquisizione documentale presso il Comune di Riesi - allegato 3). Contestualmente acquisivo, da parte dell'Ufficio Stato Civile del medesimo Comune di Riesi, l'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazione dell'esecutato (allegato 6).





In data 08.06.2020 accedevo ancora una volta presso l'Ufficio Tecnico ove conferivo con il responsabile dell'Ufficio, geom. ______, la quale formalizzava a verbale le risultanze relative agli accertamenti condotti a seguito dei rilievi da me avanzati nel corso del precedente accesso (verbali di accesso e acquisizione documentale presso il Comune di Riesi - allegato

Redigevo, inoltre, gli Attestati di Prestazione Energetica delle unità abitative (allegato 8) e provvedevo, quindi, a ricercare presso la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, il sito "Aste Giudiziarie.it" e le agenzie immobiliari, tutti i possibili riferimenti merceologici per la stima dei beni oggetto di pignoramento (allegato 9).

Sulla scorta degli atti esaminati, della documentazione acquisita, degli accertamenti effettuati e degli studi condotti, in riscontro al mandato ricevuto ed in osservanza degli art. 173 bis disp. att. c.p.c. e 568 c.p.c., ho pertanto redatto la presente relazione di stima, così articolata:

- 1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
- 2. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C. E DELLA CORRETTEZZA DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO
- 3. STORIA DEL DOMINIO/PROVENIENZE
- 4. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON DISTINZIONE TRA QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE



3).





- 5. ACCERTAMENTO SUL REGIME PATRIMONIOALE DEGLI ESECUTATI
- 6. FORMAZIONE DEI LOTTI CON INDICAZIONE DELLE QUOTE OGGETTO DI PIGNORAMENTO
- 7. DEGLI IMMOBILI DESCRIZIONE OGGETTO \mathbf{DI} PIGNORAMENTO CON VERIFICHE CATASTALI ED URBANISTICHE
- Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento 7.1
- Accertamento sulla conformità tra la descrizione attuale dei beni e 7.2 quella contenuta nell'atto di pignoramento
- Verifica di rispondenza tra titolo di provenienza, documentazione 7.3 catastale e stato dei luoghi
- 7.4 Accertamenti sulla conformità urbanistica degli immobili
- Accertamenti sull'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri 7.5 di inalienabilità o di indivisibilità, vincoli o oneri condominiali, diritti demaniali, censo, livello o usi civici
- Accertamenti sulla prestazione energetica degli immobili 7.6
- 8. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORATI
- 9. STIMA DEGLI IMMOBILI DI **OGGETTO** PIGNORAMENTO
- 10. INDIVIDUAZIONE DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E DELLE SPESE NON PAGATE NEI CONDOMINIALI DUE ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA
- 1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI **PIGNORAMENTO**

L'atto di pignoramento del 02.05.2019 a favore di " in Siena, Partita Iva

🖪, rappresentata dall'avv. 🖪

confronti nei

🖚 otificato da parte dell'UNEP di Caltanissetta il

19.07.2019, così individua i diritti ed i beni oggetto del procedimento

esecutivo:







Giuseppe Galanti

C.T.U. Ingegnere Tribunale di Caltanissetta

- Piena proprietà per 1/1 del sig. ** stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Comune di Riesi, via M. Amari n. 100, censito all'NCEU di detto comune, al foglio 33, part. 1029, sub 4, categoria C/6, piano n. T, mq 67;
- Piena proprietà per 1/1 del sig. abitazione di tipo popolare in Comune di Riesi, via M. Amari n. 100, censito all'NCEU di detto comune, al foglio 33, part. 1029, sub 6, categoria A/4, vani 2,5, piano n. 1;
- Piena proprietà per 1/1 del sig. abitazione di tipo popolare in Comune di Riesi, via M. Amari n. 100, censito all'NCEU di detto comune, al foglio 33, part. 1029, sub 8, categoria A/4, vani 3,5, piano n. 2;
- Piena proprietà per 1/1 del sig. abitazione di tipo popolare in Comune di Riesi, via M. Amari n. 100, censito all'NCEU di detto comune, al foglio 33, part. 1029, sub 10, categoria A/4, vani 3,5, piano n. 3.
- 2. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C. E DELLA CORRETTEZZA DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Il creditore procedente, ha prodotto la certificazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. per gli immobili oggetto di pignoramento, redatta il 29.07.2019 dalla

, Notaio in Termini Imerese.





Giuseppe Galanti

C.T.U. Ingegnere Tribunale di Caltanissetta

Dalla stessa si desume la seguente descrizione identificativa degli immobili oggetto di pignoramento:

Cespite N. 1 – Locale autorimessa sito nel comune di Riesi Via Michele Amari n. 100 P.T. In Catasto Fabbricati censito al Foglio 33 particella 1029 sub 4, Cat. C/6, mq 67.

Cespite N. 2 – Appartamento di tipo popolare sito nel comune di Riesi Via Michele Amari n. 100 P.1. In Catasto Fabbricati censito al Foglio 33 particella 1029 sub 6, Cat. A/4, vani 2,5.

Cespite N. 3 – Appartamento di tipo popolare sito nel comune di Riesi Via Michele Amari n. 100 P.2. In Catasto Fabbricati censito al Foglio 33 particella 1029 sub 8, Cat. A/4, vani 3,5.

Cespite N. 4 – Appartamento di tipo popolare sito nel comune di Riesi Via Michele Amari n. 100 P.3. In Catasto Fabbricati censito al Foglio 33 particella 1029 sub 10, Cat. A/4, vani 3,5.

Di detti immobili il Notaio certifica la seguente situazione catastale.

Dalle visure storiche catastali rileva che, le unità immobiliari censite in Catasto al Foglio 33 particelle 1029 sub 4/1029/sub 6/1029 sub 8/1029 sub 10 (che identificano i cespiti MN. 1-2-3-4) risultano soppresse per Variazione del 22/08/2016 Prot. CL0039205 con causale "diversa distribuzione degli spazi interni frazionamento e fusione", la soppressione di tali immobili ha originato la particella 1029 sub 11 e sub 12.

Intestazione: cod. fisc.

peni). cod. fisc.

beni).







Cespite 1 - Catasto Fabbricati del Comune di Riesi, fg. 33, p.lla 1029, sub.11, cat. C/6, cl. 2, mq 65, sup. cat. tot. mq 75, rendita € 198,06, Via

Michele Amari n. 106 Piano Terra;

Cespiti 2-3-4 - Catasto Fabbricati del Comune di Riesi, fg. 33, p.lla 1029, sub.12, cat. A/4, cl. 3, vani 9, sup. cat. tot. mq 300, tot. escluse aree scoperte mq 293, rendita € 325,37, Via Michele Amari n. 106 Piano 1-2-3.

I predetti dati sono stati oggetto di verifica da parte dello scrivente attraverso le visure storiche al catasto fabbricati rispettivamente n. T7653 del 10.09.2019 per il cespite 1 e n. T7769 del 10.09.2019 per i cespiti 2-3-4 (documentazione catastale esistente - allegato 1).

Pertanto, la documentazione prodotta dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c., risulta, sotto il profilo formale, completa e coerente.

Con riferimento, invece, agli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento per gli immobili oggetto di esecuzione, dalle verifiche effettuate sulla scorta della suddetta documentazione catastale acquisita (documentazione catastale esistente - allegato 1), le tre unità abitative di cui ai sub 6, 8 e 10, costituiscono oggi un'unica unità immobiliare identificata con il sub 12 della medesima particella 1029, mentre il sub 4, relativo al piano terra, risulta oggi identificato con il sub 11 sempre della particella 1029. La suddetta variazione è stata invece correttamente riportata nella certificazione notarile.

Differente risulta altresì la toponomastica riportata nell'atto di pignoramento, essendo gli immobili accessibili dal civico n. 104 per quanto riguarda il sub 12, e dal civico n. 106 per quanto riguarda il sub 11, in luogo del citato civico n. 100.





Ritenuta irrilevante la suddetta errata indicazione dei numeri civici, non può invece definirsi corretta l'identificazione catastale riportata nell'atto di pignoramento del 13.07.2019, in quanto la variazione catastale relativa agli immobili di che trattasi è stata eseguita in data 22.08.2016, così come correttamente riportato nella certificazione notarile.

3. STORIA DEL DOMINIO/PROVENIENZE

Si riportano di seguito i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 27.09.2019 ai nn. 10200/8677 e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, avvenuta in data 26.07.2019, e quindi il 26.07.1999.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutato signor

per acquisto fattone, in regime di separazione dei beni,
con atto del 29.12.2015 in Notaio

81538, trascritto il 28.01.2016 ai nn. 760/643 da potere di

codice fiscale

Al signor

gli immobili pervenivano in parte per acquisto
fattone con atto del 17.8.1973 in Notaio

Riesi, rep. 22149,
trascritto il 28.08.1973 ai nn. 11776/10478 e 11777/10478, da potere di

codice fiscale

(titolo di provenienza – allegato 7), ed in parte per
costruzione dallo stesso eseguita.







4. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON DISTINZIONE TRA QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Sulla scorta della documentazione in atti prodotta dal creditore procedente si sono riscontrate, per entrambi gli immobili oggetto di pignoramento, le seguenti formalità pregiudizievoli.

1. ISCRIZIONE NN. 1395/318 del 31.01.2008

Ipoteca volontaria derivante da atto di finanziamento del 23.01.2008 rep.

56195 rogato dal Notaio

di Canicattì.

A favore di

con sede in Siena, codice fiscale

contro

con sede in Riesi.

Capitale € 100.000 – Ipoteca € 200.000,00.

2. TRASCRIZIONE NN. 10200/8677 del 27.09.2019

Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Caltanissetta in data 26.07.2019, trascritto il 27.07.2019 ai nn. 10200/8677.

A favore di con sede in Siena, codice fiscale

00884060526,

contro codice fiscale





Le formalità di che trattasi non saranno opponibili all'acquirente.



5. ACCERTAMENTO SUL REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO

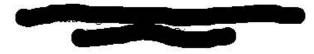
Su specifica richiesta, il Comune di Riesi (CL), Ufficio Stato Civile, ha rilasciato in data 27.01.2020 l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato signore (allegato 6) dai cui contenuti si desume che lo stesso ha contratto matrimonio a Riesi (CL) il giorno 27.04.1998 con la signora

Tra le annotazioni risulta che, all'atto del matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime di separazione legale dei beni e che con provvedimento del Tribunale di Caltanissetta del 10.02.2017 n. 3133/2016 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui al suddetto atto di matrimonio.

6. FORMAZIONE DEI LOTTI CON INDICAZIONE DELLE QUOTE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

La formazione dei lotti ha tenuto conto della reale situazione dei luoghi caratterizzata dalla presenta di un garage al piano terra e di tre unità immobiliari residenziali autonome ai piani 1, 2 e 3, benchè catastalmente i suddetti immobili residenziali risultavano catastati in un unico subalterno (sub 12). A seguito delle variazioni catastali dallo scrivente eseguite (documentazione catastale aggiornata – allegato 1), le cui specifiche sono riportate nel pertinente paragrafo 7.3, sono stati pertanto individuati i seguenti lotti:









LOTTO 1 (Immobile individuato al cespite 1 dell'atto di pignoramento)

Piena proprietà del locale autorimessa sito nel Comune di Riesi, posto al piano terra, con accesso da via Michele Amari n. 106 e dal vano scala condominiale di cui al n. 104, censito al catasto fabbricati del Comune di Riesi al foglio 33, particella 1029, sub 11, piano T, categoria C/6, Classe 2, consistenza 66 mq, superficie catastale 52 mq, rendita Euro 201,11.

LOTTO 2 (Immobile individuato al cespite 2 dell'atto di pignoramento)

Piena proprietà dell'unità immobiliare per civile abitazione sita nel Comune di Riesi, posta al piano primo, con accesso dal vano scala di cui al n. 104 di via Michele Amari, censito al catasto fabbricati del Comune di Riesi al foglio 33, particella 1029, sub 14, piano 1, categoria A/4, Classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 97 mq, escluse aree scoperte mq 95, rendita Euro 144,61.

LOTTO 3 (Immobile individuato al cespite 3 dell'atto di pignoramento)

Piena proprietà dell'unità immobiliare per civile abitazione sita nel Comune di Riesi, posta al piano secondo, con accesso dal vano scala di cui al civico n. 104 di via Michele Amari, censito al catasto fabbricati del Comune di Riesi al foglio 33, particella 1029, sub 15, piano 2, categoria A/4, Classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 100 mq, escluse aree scoperte mq 98, rendita Euro 144,61.





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO 4 (Immobile individuato al cespite 4 dell'atto di pignoramento)

Piena proprietà dell'unità immobiliare per civile abitazione sita nel Comune di Riesi, posta al piano terzo, con accesso dal vano scala di cui al civico n. 104 di via Michele Amari, censito al catasto fabbricati del Comune di Riesi al foglio 33, particella 1029, sub 16, piano 3, categoria A/4, Classe 3, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 93 mq, escluse aree scoperte mq 87, rendita Euro 144,61.

7. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON VERIFICHE CATASTALI ED URBANISTICHE

7.1 Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento

Sulla base delle risultanze dei rilievi effettuati (Planimetrie di rilievo – allegato 4 e Documentazione fotografica - allegato 5) nel corso del sopralluogo eseguito sulla scorta della documentazione catastale (Estratto di mappa, Visure e Planimetrie catastali - allegato 1) e della documentazione urbanistico-edilizia (allegato 2), precedentemente acquisite, si riporta di seguito la descrizione generale del fabbricato del quale gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte, e la descrizione dettagliata dei lotti così come individuati al paragrafo precedente.

I beni oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato ubicato nell'isolato a schiera compreso tra la via Michele Amari e la via Masaniello (foto 1 e 2 - allegato 5), realizzato negli anni sessanta, successivamente sopraelevato e poi sanato con condono edilizio. La sua struttura è di tipo a muratura portante in conci di tufo e solai laterocementizi gettati in opera, ed





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



è costituito da nº 4 elevazioni, le quali risultano tutte fuori terra rispetto alla via Amari ((foto 3 e 4- allegato 5) e parzialmente interrate rispetto alla via Masaniello (foto 5 e 6 - allegato 5). Entrambi i prospetti risultano incompleti in quanto mancanti dell'intonaco e dello strato di finitura.

Nel corso degli anni l'intero fabbricato è stato suddiviso in due distinte proprietà e pertanto dotato di due diversi portoni d'ingresso ed altrettante scale di collegamento ai piani. Gli immobili oggetto di pignoramento interessano la porzione di fabbricato posta a destra osservando il suo prospetto sulla via M. Amari (foto 3 e 4 - allegato 5).

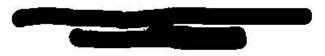
Si riporta di seguito la descrizione dei beni oggetto di pignoramento, distinta per ciascuno dei lotti individuati.

LOTTO 1

Piena proprietà del locale autorimessa sito nel Comune di Riesi, posto al piano terra, con accesso da via Michele Amari n. 106 e dal vano scala condominiale di cui al n. 104, censito al catasto fabbricati del Comune di Riesi al foglio 33, particella 1029, sub 11, piano T, categoria C/6, Classe 2, consistenza 66 mq, superficie catastale 52 mq, rendita Euro 201,11.

Confina, a est con il vano scala condominiale di cui al sub 13 (b.c.n.c.), ad ovest con altre proprietà di cui alle particelle 1025 e 1092, a nord con la via Amari e a sud con la via Masaniello. Il tutto meglio rappresentato nella planimetria al catasto edilizio urbano (documentazione catastale aggiornata – allegato 1) e nelle planimetrie di rilievo (allegato 4).





L'interno si presenta allo stato rustico con evidenti tracce di lavori in corso d'opera e risulta composto da un primo vano (foto 7 e 8 – allegato 5), accessibile, oltre che dall'ampia apertura su via Amari (foto 3 – allegato 5), anche dall'adiacente vano scala facente parte dell'immobile di cui al sub 12 (foto 9 - allegato 5) sulla quale è stata aperta anche una finestra ed una seconda porta di ingresso (foto 10 - allegato 5), da un disimpegno centrale (foto 11 - allegato 5), da un piccolo vano intermedio (foto 12 - allegato 5) e da un vano posteriore anch'esso dotato di apertura sul vano scala (foto 13 e 14 - allegato 5). In corrispondenza del disimpegno centrale risulta in corso di realizzazione anche un piccolo soppalco (foto 7 - allegato 5).

Il tutto per una superficie lorda di mq 77,31 e una superficie netta di mq 66,22.

Come già anticipato, l'immobile si presenta privo di finiture (pavimenti intonaci e impianti) fatta eccezione per il vano posteriore che risulta pavimentato con scaglie di marmo, intonacato in gesso e dotato di impianti sebbene non fiunzionanti.

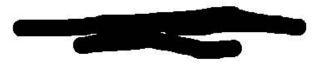
Si riporta di seguito una sintesi dei dati metrici e della superficie commerciale:

Superficie lorda Destinazione Coeff. Dest.ne Sup. Commerciale mq 77,31 autorimessa 1,00 mq 77,31

LOTTO 2

Piena proprietà dell'unità immobiliare per civile abitazione sita nel Comune di Riesi, posta al piano primo, con accesso dal vano scala di cui al n. 104 di via Michele Amari, censito al catasto fabbricati del Comune di Riesi al







foglio 33, particella 1029, sub 14, piano 1, categoria A/4, Classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 97 mq, escluse aree scoperte mq 95, rendita Euro 144,61.

Confina, a est con vano scala condominiale di cui al sub 13 (b.c.n.c.), ad ovest con altre proprietà di cui alla particella 1025 e 1092, a nord con la via Amari e a sud con la via Masaniello. Il tutto meglio rappresentato nella planimetria al catasto edilizio urbano (documentazione catastale aggiornata – allegato 1) e nelle planimetrie di rilievo (allegato 4).

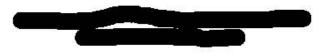
L'appartamento è accessibile dal pianerottolo al primo piano (foto 17 - allegato 5), che risulta composto da un ingresso disimpegno (foto 18 - allegato 5) attraverso il quale si accede ad una camera da letto priva di aperture dirette verso l'esterno (foto 19 e 20 - allegato 5), ad un piccolo locale di sgombero (foto 21 - allegato 5) e vano ripostiglio (foto 22 - allegato 5). Dal successivo corridoio (foto 23 - allegato 5) si accede poi ad un unico grande ambiente cucina-soggiorno (foto 24, 25 e 26 - allegato 5) che si affaccia su un balcone prospiciente sulla via Amari, e ad un wc (foto 27 - allegato 5) anch'esso prospiciente su via Amari.

Il tutto per una superficie lorda di mq 95,38, una superficie netta di mq 81,66 ed una superficie per balconi di mq 5,70.

Il livello di finitura, sebbene datato, può definirsi sufficiente in relazione alla tipologia di immobile, ma il suo stato manutentivo risulta bisognevole di interventi per ricondurlo a più moderne esigenze abitative.

In particolare, i pavimenti sono realizzati in scaglie di marmo, mentre i rivestimenti del wc e della zona cucina sono in ceramica, gli intonaci sono rifiniti con ultimo strato in gesso ed idropittura ed i sanitari dei servizi





igienici versano in condizioni accettabili. Gli infissi esterni sono realizzati in legno verniciato così come le porte interne.

L'alloggio è dotato di impianto elettrico sottotraccia, quasi totalmente riconducibile all'epoca di costruzione del fabbricato (anni 60-70), e di impianto idrico con riserva posta nel sottotetto accessibile dal pianerottolo della scala al terzo piano (foto 57 - allegato 5). Risulta altresì presente l'impianto termico costituito da elementi radianti in alluminio pressofuso e caldaia a gas, ma allo stato attuale non è allacciato alla rete di fornitura. Pertanto gli ambienti risultano riscaldati con stufe portatili variamente alimentate (elettricità e/o pellet).

Si riporta di seguito una sintesi dei dati metrici e della superficie commerciale:

Superficie lord	a Destinazione	Coeff. Dest.ne	Sup. Com	merciale
mq 95,38	Vani abitativi	1,00	mq 9	95,38
mq 5,70	Balconi	0,25	mq	1,43
1000 St.		A OTE	mq	96,81
		ASIL		28

LOTTO 3

Piena proprietà dell'unità immobiliare per civile abitazione sita nel Comune di Riesi, posta al piano secondo, con accesso dal vano scala di cui al civico n. 104 di via Michele Amari, censito al catasto fabbricati del Comune di Riesi al foglio 33, particella 1029, sub 15, piano 2, categoria A/4, Classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 100 mq, escluse aree scoperte mq 98, rendita Euro 144,61.

Confina, a est con vano scala condominiale di cui al sub 13 (b.c.n.c.), ad ovest con altre proprietà di cui alla particella 1025 e 1092, a nord con la via







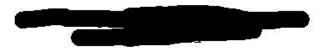
Amari e a sud con la via Masaniello. Il tutto meglio rappresentato nella planimetria al catasto edilizio urbano (documentazione catastale aggiornata – allegato 1) e nelle planimetrie di rilievo (allegato 4).

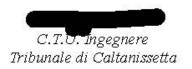
L'appartamento è accessibile dal pianerottolo al secondo piano (foto 28 allegato 5), e risulta composto da un ingresso-disimpegno (foto 29 - allegato 5) attraverso il quale si accede ad un piccolo vano adibito a locale di sgombero (foto 30 - allegato 5) e ad una cucina prospiciente sulla via Masaniello, rispetto alla quale si trova alla stessa quota, avendo dalla stessa un ulteriore diretto accesso (foto 31 e 32 - allegato 5). Direttamente dalla cucina si accede anche ad un piccolo vano ricavato al di sotto di uno dei pianerottoli di sosta della scala (foto 33 e 34 - allegato 5). Subito dopo l'ingresso, all'inizio del corridoio si accede inoltre ad un piccolo vano adibito a locale di sgombero (foto 35 - allegato 5), ad un ampio vano utilizzato in parte come soggiorno ed in parte come camera da letto (foto 36 e 37 - allegato 5), dal quale, a mezzo di un'ampia apertura, si giunge nella camera da letto principale, accessibile anche dal corridoio (foto 38, 39 e 40 allegato 5), che si affaccia su un balcone prospiciente sulla via Amari. Infine, dalla parte terminale del corridoio si accede al wc (foto 41 e 42 - allegato 5), anch'esso prospiciente sulla via Amari.

Il tutto per una superficie lorda di mq 98,08, una superficie netta di mq 84,06 ed una superficie per balconi di mq 5,70.

Il livello di finitura può definirsi sufficiente in relazione alla tipologia di immobile e il suo stato manutentivo risulta bisognevole di interventi per ricondurlo a più moderne esigenze abitative.







In particolare, i pavimenti sono realizzati scaglie di marmo, mentre i rivestimenti di cucina e we sono in ceramica, gli intonaci sono rifiniti con ultimo strato in gesso ed idropittura, fatta eccezione per la camera da letto la quale e rivestita con carta da parati, ed i sanitari dei servizi igienici versano in buone condizioni. Gli infissi esterni, così come le porte interne sono realizzati in legno verniciato.

L'alloggio è dotato di impianto elettrico sottotraccia quasi totalmente riconducibile all'epoca di costruzione del fabbricato (anni 60-70), a cui è stato aggiunto successivamente un quadretto con interruttore differenziale (foto 43 - allegato 5), e impianto idrico con riserva idrica posta nel sottotetto accessibile dal pianerottolo della scala al terzo piano (foto 57 - allegato 5). Risulta altresì presente l'impianto termico costituito da elementi radianti in alluminio pressofuso e caldaia a gas, ma allo stato attuale non è allacciato alla rete di fornitura. Pertanto gli ambienti risultano riscaldati con stufe portatili variamente alimentate (elettricità e/o pellet) o con climatizzatori puntuali.

Si riporta di seguito una sintesi dei dati metrici e della superficie commerciale:

Super	ficie lorda	Destinazione	Coeff. Dest.ne	Sup. Comm.le
mq	98,08	Vani abitativi	1,00	mq 98,08
mq	5,70	Balconi	0,25	mq 1,43
				mq 99,51

LOTTO 4

Piena proprietà dell'unità immobiliare per civile abitazione sita nel Comune di Riesi, posta al piano terzo, con accesso dal vano scala di cui al civico n.





104 di via Michele Amari, censito al catasto fabbricati del Comune di Riesi al foglio 33, particella 1029, sub 16, piano 3, categoria A/4, Classe 3, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 93 mq, escluse aree scoperte mq 87, rendita Euro 144,61.

Confina, a est con vano scala condominiale di cui al sub 13 (b.c.n.c.), ad ovest con altre proprietà di cui alla particella 1025 e 1092, a nord con la via Amari e a sud con la via Masaniello. Il tutto meglio rappresentato nella planimetria al catasto edilizio urbano (documentazione catastale aggiornata – allegato 1) e nelle planimetrie di rilievo (allegato 4).

L'appartamento è accessibile dal pianerottolo al terzo piano (foto 44 - allegato 5), e risulta composto da un ingresso-disimpegno (foto 45 - allegato 5) attraverso il quale si accede ad una camera da letto prospiciente su via Masaniello (foto 46 - allegato 5) e ad un piccolo locale di sgombero (foto 47 - allegato 5). Dallo stesso disimpegno si giunge nel corridoio (foto 48 - allegato 5) dal quale si accede ad un unico grande ambiente cucinasoggiorno che si affaccia su un balcone prospiciente sulla via Amari (foto 49, 50 e 51 - allegato 5). Dal corridoio trova altresì accesso un wc (foto 52 - allegato 5) anch'esso prospiciente sulla via Amari. Il suddetto balcone risulta coperto con una struttura precaria lignea facilmente amovibile e chiusa in maniera provvisionale con infissi aperti in quanto dotati di rete a maglie strette in luogo dei vetri (foto 53 e 54 - allegato 5). Il tutto per una superficie lorda di mq 87,34, una superficie netta di mq 77,73 ed una superficie per balconi di mq 18,87.

Il livello di finitura può definirsi buono in relazione alla tipologia di immobile, così come il suo stato manutentivo.





In particolare, i pavimenti sono realizzati in segati di marmo, i rivestimenti di wc e zona cucina sono in ceramica, gli intonaci sono rifiniti con ultimo strato in gesso ed idropittura ed i sanitari dei servizi igienici versano in condizioni accettabili. Gli infissi esterni, così come le porte interne, sono realizzati in legno verniciato.

L'alloggio è dotato di impianto elettrico sottotraccia quasi totalmente riconducibile all'epoca di costruzione del fabbricato (anni 70), a cui è stato aggiunto successivamente un quadretto con interruttore differenziale (foto 55 - allegato 5), e impianto idrico con riserva idrica posta nel sottotetto accessibile dal pianerottolo della scala al terzo piano (foto 57 - allegato 5). Risulta altresì presente l'impianto termico costituito da elementi radianti in alluminio pressofuso e caldaia a gas, ma allo stato attuale non è allacciato alla rete di fornitura. Pertanto gli ambienti risultano riscaldati con stufe portatili variamente alimentate (elettricità e/o pellet) o con climatizzatori puntuali.

Si riporta di seguito un riassunto dei dati metrici e della superficie commerciale dei singoli lotti:

Superficie lorda	Destinazione	Coeff. Dest.ne	Sup. Comm.le			
Piano terzo						
mq 87,34	Vani abitativi	1,00	mq 87,34			
mq 18,87	Balconi	0,25	mq 4,72			
			mq 92,06			

7.2 Accertamento sulla conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento

Gli accertamenti effettuati hanno evidenziato che l'immobile di cui al cespite 1 (Lotto 1) risulta conforme in termini di consistenza, ai contenuti dell'atto di pignoramento, mentre è diversa l'identificazione catastale, essendo







l'immobile oggi individuato con il sub 11, in luogo del pregresso sub 4 indicato nell'atto di pignoramento. Per quanto riguarda, invece, gli immobili di cui ai cespiti 2-3-4 (Lotti 2, 3 e 4), trattasi di tre alloggi indipendenti così come descritto nell'atto di pignoramento (sub 6, sub 8 e sub 10), per i quali però si è dovuto procedere ad una variazione catastale in quanto costituivano, fino ad oggi, un'unica unità immobiliare (sub 12). Si rileva altresì una differenza nei numeri civici i quali risultano attualmente essere i nn. 104 e 106 per il cespite 1 (Lotto 1) ed il n. 104 per i cespiti 2-3-4 (Lotti 2, 3 e 4), in luogo del n. 100 indicato per tutti nell'atto di pignoramento.

7.3 Verifica di rispondenza tra titolo di provenienza, documentazione catastale e stato dei luoghi

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutato con l'atto di compravendita rogato dal Notaio del 29.12.2015, rep. 81538, trascritto il 28.01.2016 ai nn. 760/643, che così descrive gli stessi: "fabbricato in Riesi con ingresso dalla Via Michele Amari n. 104 composto da un vano a piano terra della consistenza catastale di mq 67, e da un primo, secondo e terzo piano per complessivi vani catastali nove e mezzo censito allora in Catasto al Foglio 33, part.lle 1029 sub 4 (Cat. C/6, mq 67, P.T) / 1029 sub 6 (Cat. A/4, 2,5 vani, P.1) / 1029 sub 8 (Cat. A/4, 3,5 vani, P.2) / 1029 sub 10 (Cat. A/4, 3,5 vani, P.3.

Attraverso i rilievi effettuati presso gli immobili oggetto di accertamento (allegato 4), sulla scorta della documentazione catastale riscontrata al momento del rilevo (documentazione catastale esistente - allegato 1), e segnatamente:





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- Planimetria catasto edilizio urbano Lotto 1, foglio 33, particella 1029 sub 11, depositata il 23.08.2016, estratta il 14.01.2020 n. T49274,
- Planimetria catasto edilizio urbano Lotto 2, foglio 33, particella 1029
 sub 12, depositata il 23.08.2016, estratta il 14.01.2020 n. T49281,

si è accertata la corrispondenza materiale tra la descrizione degli immobili contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dalla planimetria catastale (allegato 1), mentre dal punto di vista formale, alla data del rogito, gli immobili risultavano diversamente identificati in catasto. Infatti, l'immobile di cui al lotto 1 era costituito dal sub 4 che, a seguito di soppressione, ha originato il sub 11, mentre gli immobili di cui ai lotti 2, 3 e 4 erano rispettivamente costituiti dai sub 6, 8 e 10, i quali, a seguito di soppressione e fusione, hanno originato il sub 12.

Pertanto, trattandosi in effetti di tre unità abitative indipendenti, non avendo per altro rinvenuto agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Riesi alcuna pratica edilizia relativa alla suddetta fusione, si è ritenuto necessario procedere all'aggiornamento catastale, ricostituendo tre diverse unità immobiliari oggi identificate ai sub 14 (lotto 1), 15 (lotto 2) e 16 (lotto 3) (documentazione catastale aggiornata – allegato 1).

Inoltre al sub 1, identificato come bene comune non censibile ai precedenti sub 4, 6, 8 e 10 nel relativo elaborato planimetrico, risulta ancora abbinata la planimetria catastale riportante il locale al piano terra all'epoca della realizzazione del fabbricato, ossia un unico grande ambiente, il quale è stato successivamente bipartito per dare origine al fabbricato di proprietà del dante causa





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Per la suddetta difformità è stata inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, istanza di rettifica fabbricati relativa all'unità immobiliare di cui al foglio 33 part. 1029 sub 1, protocollata al nº CL0008851/2020 del 05.03.2020, codice di riscontro 8711 (istanza di rettifica all'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta - allegato 10), che ha prodotto i suoi effetti a far data dal 11.03.2020 (documentazione catastale aggiornata – allegato 1).

Per ciò che riguarda la rispondenza tra stato dei luoghi (allegato 4) e quanto riportato nella documentazione catastale (allegato 1), sono state accertate alcune difformità sintetizzabili in una diversa distribuzione degli spazi interni. Le stesse risultano sanabili dal punto di vista edilizio, ciò comportando dei costi tecnico amministrativi i quali saranno computati nel pertinente paragrafo 7.4

7.4 Accertamenti sulla conformità urbanistica degli immobili.

All'esito degli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riesi, è stata rinvenuta la Concessione Edilizia in Sanatoria nº 1007 del 27.03.2003, unitamente alla documentazione istruttoria della stessa (allegato 3), che riguarda esclusivamente il piano terzo dell'edificio. Nulla invece è stato trovato per gli altri piani sottostanti.

Pertanto, l'Ufficio Tecnico del comune di Riesi ha svolto ulteriori verifiche sulla base della documentazione agli atti della suddetta pratica di sanatoria, che hanno permesso di ricostruire l'intero iter amministrativo che di seguito si riassume.







Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedimento, è il frutto di una originaria edificazione, avvenuta negli anni 60-70, che ha determinato la costruzione di un piano terra rispetto alla via Amari, avente un'altezza di circa 7 mt, e di un primo piano, piano terra rispetto alla via Masaniello. Successivamente, il piano terra, a doppia altezza, è stato bipartito dando origine ai piani primo e secondo rispetto alla via Amari (seminterrato e terra rispetto alla via Masaniello), ed è stato sopraelevato un terzo piano rispetto alla via Amari (primo rispetto alla via Masaniello), per il quale è stato appunto rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria di cui infra.

Il suddetto iter, ricostruito, come detto, sulla base della documentazione agli atti dell'Ufficio Tecnico è stato riassunto nel verbale del 08.06.2020 (allegato 3), del quale se ne riporta il relativo stralcio:

"A seguito delle verifiche condotte dall'Ufficio Tecnico, il responsabile del settore, Geom. informa lo scrivente dell'esito delle stesse. In particolare rappresenta che:

- L'immobile di che trattasi è stato compravenduto il 17.08.1973 e che, alla suddetta data, risultavano realizzati, rispetto alla via Amari, un piano terra avente un'altezza di circa 7,00 mt ed un primo piano di circa 3,70 mt;
- 2) In data 27.03.1974 venivano autorizzati dalla Commissione Edilizia alcuni lavori riguardanti il prospetto su via Amari, e che nel relativo elaborato grafico era già riportata la realizzazione del solaio di primo piano che di fatto bipartiva l'originario piano terra, rispetto la via M. Amari, in due differenti piani;





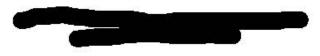


- 3) In data 26.04.1974 venivano autorizzati ulteriori lavori riguardanti il prospetto sulla retrostante via Masaniello, e che nel relativo elaborato grafico veniva riportato il solo piano terra, ossia quello indicato come piano primo nell'atto di vendita, oggi catastalmente rappresentato come piano secondo su via Amari;
- 4) In data 07.01.1981, pratica n. 296, veniva presentata istanza di sanatoria ex L.R. 7/1980 riguardante la realizzazione abusiva di "un secondo e terzo piano in via Amari", quando in realtà il piano secondo su via Michele Amari risultava già assentito;
- 5) Con riferimento alla pratica n. 296 ex L.R. 7/1980, la stessa veniva sostituita da una successiva pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 26 della L.R. n° 37 del 10/08/1985, così come evincibile dalla nota prot. 12715 del 05.10.1985, con la quale l'Ufficio Tecnico chiedeva un elenco di documenti da integrare;
- 6) La suddetta pratica ha esitato la concessione edilizia in sanatoria nº 1007/86 del 27.03.2003 relativamente alla "costruzione di un terzo piano adibito a civile abitazione sito in via M. Amari n. 104 distinto in catasto al foglio di mappa n. 33 part. 1029 sub 10";
- 7) Che, dopo il 29.12.2015, data di acquisizione, da parte dell'esecutato, degli immobili di che trattasi, non sono state rinvenute agli atti dell'Ufficio Tecnico, pratiche edilizie riguardanti gli stessi immobili.

Per quanto sopra, il Geom. , nella spiegata qualità, dichiara che:

- gli odierni piani terra, primo e secondo sulla via Amari (piani interrato e terra rispetto alla via Masaniello) risultavano volumetricamente esistenti







già alla data del 19.11.1973 (data della richiesta di autorizzazione approvata dalla Commissione Edilizia in data 27.03.1974);

il piano terzo è stato realizzato dopo il 25.04.1974 (data della richiesta di autorizzazione dei lavori sul prospetto di via Masaniello, assentiti il 26.04.1974) ed entro il mese di dicembre dello stesso anno così come indicato nella dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del 05.01.1981 allegato alla pratica di sanatoria n. 296 ex L.R. 7/1980, e che per lo stesso è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 1007/86 del 27.03.2003;

e che, pertanto, alla luce della documentazione agli atti, l'Ufficio Tecnico, relativamente alle unità immobiliari ubicate nella via M. Amari nº 104, in catasto al foglio 33 particella 1029 sub 11 (ex sub 4) e sub 12 (ex sub 6, 8 e 10), può attestarne la conformità dell'odierna consistenza rispetto ai titoli edilizi presenti nel proprio archivio."

Per quanto sopra riportato, rispetto alla documentazione urbanistica ed edilizia rinvenuta presso l'Ufficio, può attestarsi quindi la conformità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento, fatta eccezione per le modifiche distributive riscontrate all'interno di tutte le unità immobiliari.

Le suddette difformità, rientranti nel novero delle opere interne, possono essere sanate con una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) ex art. 6 commi 3 e 5 del D.P.R. n. 380/01, dinamicamente recepito dalla Regione Sicilia con L.R. n° 16/2016, dietro il pagamento di una ammenda di € 1.000, nonché delle relative spese tecniche quantificabili in € 500, per ciascuna delle unità immobiliari.





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Giuseppe Galanti

C.T.U. Ingegnere Tribunale di Caltanissetta

7.5 Accertamenti sull'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, vincoli o oneri condominiali, diritti demaniali, censo, livello o usi civici

Per quanto rilevabile dalla Certificazione ex art. 567, comma 2 c.p.c., prodotta dal creditore procedente, dai titoli abilitativi edilizi e dalle visure catastali acquisite, sugli immobili oggetto di pignoramento non grava alcun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità, vincolo o onere condominiale, diritto demaniale, censo, livello o uso civico.

7.6 Accertamenti sulla prestazione energetica degli immobili

Dei quattro immobili oggetto di pignoramento, risultano soggetti agli adempimenti di cui al D.Lgs. 192/05 e ss.mm. e ii., in materia di rendimento energetico nell'edilizia, gli appartamenti di cui ai Lotti 2, 3 e 4.

Essendo gli stessi privi di un Attestato di Prestazione Energetica, si è proceduto alla loro predisposizione (allegato 8), i cui risultati vengono di seguito riportati.

Lotto 2

Classe Energetica

Indice di Prestazione energetica 158,3 kwh/mq anno

- Lotto 3

Classe Energetica F

Indice di Prestazione energetica 155,8 kwh/mq anno

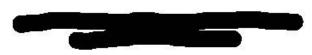
- Lotto 4

Classe Energetica G

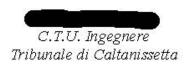
Indice di Prestazione energetica 170,0 kwh/mq anno











8. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Al momento del sopralluogo (verbale - allegato 2), gli immobili oggetto di pignoramento sono risultati nella disponibilità del debitore esecutato il quale ha dichiarato che alcuni di essi (piani primo e terzo) risultano, allo stato attuale, occupati da terze persone a titolo gratuito.



Per ciascuno dei lotti individuati, si riporta di seguito la stima per la quale si è scelto l'aspetto economico del valore di mercato e l'applicazione del metodo sintetico comparativo, sussistendo un mercato di immobili simili a quelli oggeto di pignoramento. Per i valori unitari di riferimento si è consultata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il sito Aste Giudiziarie it e si sono svolte indagini presso agenzie immobiliari ed operatori del settore (allegato 9).

LOTTO 1

Per quanto attiene la banca dati dell'O.M.I., si sono rilevati valori per immobili assimilabili, per caratteristiche ubicative e tipologiche, all'immobile in esame, riferiti al 2° semestre 2019 (allegato 9).

L'indagine ha riguardato la Zona Semicentrale / Viale Don Bosco – Corso Italia, Vie I Maggio, Emilia, codice di zona C1, Microzona n. 1.

Per la destinazione box, stato conservativo normale, i valori relativi ad abitazioni di tipo economico oscillano tra 260 e 350 €/mq.





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

Non avendo riscontrato alcun dato sul sito "Aste Giudiziarie.it" in merito a procedure riguardanti il comune di Riesi, si sono rilevati i seguenti dati riguardanti annunci di vendite immobiliari nel medesimo comune:

Riferimento 1) Procedura esecutiva immobiliare n. 61/2013 R.G. Es. Tribunale di Caltanissetta - Relazione dell'Esperto Estimatore datata 08.12.2015. Garage ubicato a Caltanissetta via Niscemi n. 239 Lotto 4. Superficie convenzionale mq 66,15. – Valore di stima € 39.690,00 – Valore unitario 600 €/mq.

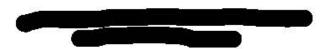
Riferimento 2) Procedura esecutiva immobiliare n. 61/2013 R.G. Es. Tribunale di Caltanissetta - Relazione dell'Esperto Estimatore datata 08.12.2015. Garage ubicato a Caltanissetta via Niscemi n. 239 Lotto 5. Superficie convenzionale mq 17,85. – Valore di stima € 12.495,00 – Valore unitario 700 €/mq.

In ragione dei riferimenti reperiti, sulla scorta delle condizioni e posizione dell'immobile oggetto di stima, caratterizzato allo stato attuale da lavori in corso di definizione, si ritiene di poter individuare il valore unitario nella fascia medio-bassa dell'intervallo dei valori rilevati dall'O.M.I. e quindi pari a 280 €/mq che moltiplicato per la superficie lorda vendibile dell'appartamento, pari come detto a 77,31 mq, riconduce ad un più probabile valore di mercato dello stesso pari a:

€/mq 280,00 x mq 77,31 = € 21.646,80

Detraendo dal superiore importo i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica, quantificati in € 1.500,00 al precedente paragrafo 7.4, e al completamento del prospetto esterno, quantificati in € 1.813,42 al successivo paragrafo 10, il valore di mercato del lotto 4 si caratterizza come di seguito:





 $\notin 21.646,80 \cdot \notin 1.500,00 \cdot \notin 1.813,42 = 18.333,38$

(Euro diciottomilatrecentotrentatre/38)



LOTTO 2

Per quanto attiene la banca dati dell'O.M.I., si sono rilevati valori per immobili assimilabili, per caratteristiche ubicative e tipologiche, all'immobile in esame, riferiti al 2° semestre 2019.

L'indagine ha riguardato la Zona Semicentrale / Viale Don Bosco - Corso Italia, Vie I Maggio, Emilia, codice di zona C1, Microzona n. 1.

Per la destinazione residenziale, stato conservativo normale, i valori oscillano tra 370 e 540 €/mq.

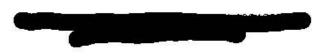
Non avendo riscontrato alcun dato sul sito "Aste Giudiziarie.it" in merito a procedure riguardanti il comune di Riesi, si sono rilevati i seguenti dati riguardanti annunci di vendite immobiliari nel medesimo comune:

Riferimento 1) Offerta di vendita per appartamento ubicato a Riesi in via Dante Alighieri n. 7. Superficie convenzionale mq 70 – Valore di stima € 47.000,00 – Valore unitario 783,33 €/mq.

Riferimento 2) Offerta di vendita per appartamento ubicato a Riesi in via Guglielmo Oberdan n. 40. Superficie convenzionale mq 136 − Valore di stima € 65.000,00 − Valore unitario 477,94 €/mq.

Riferimento 3) Offerta di vendita per appartamento ubicato a Riesi in viale della Resistenza n. 25. Superficie convenzionale mq 200 − Valore di stima € 130.000,00 − Valore unitario 650,00 €/mq.







In ragione dei riferimenti reperiti, sulla scorta delle condizioni e posizione dell'immobile oggetto di stima, si ritiene di poter individuare il valore unitario nella fascia media dell'intervallo dei valori rilevati dall'O.M.I. e quindi pari a 450,00 €/mq che moltiplicato per la superficie lorda vendibile, pari come detto a 95,38 mq, riconduce ad un più probabile valore di mercato dello stesso pari a:

€/mq 450,00 x mq 95,38 = € 42.921,00

Detraendo dal superiore importo i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica, quantificati in € 1.500,00 al precedente paragrafo 7.4, e al completamento del prospetto esterno, quantificati in € 2.237,28 al successivo paragrafo 10, il valore di mercato del lotto 4 si caratterizza come di seguito:

 \notin 42.921,00 - \notin 1.500,00 - \notin 2.237,28 = **39.183**,72

(Euro trentanovemilacentottantatre/72)

LOTTO 3

Per quanto attiene la banca dati dell'O.M.I., si sono rilevati valori per immobili assimilabili, per caratteristiche ubicative e tipologiche, all'immobile in esame, riferiti al 1° semestre 2019.

L'indagine ha riguardato la Zona Semicentrale / Viale Don Bosco - Corso Italia, Vie I Maggio, Emilia, codice di zona C1, Microzona n. 1.

Per la destinazione residenziale, stato conservativo normale, i valori oscillano tra 370 e 540 €/mq.

Non avendo riscontrato alcun dato sul sito "Aste Giudiziarie, it" in merito a procedure riguardanti il comune di Riesi, si sono rilevati i seguenti dati riguardanti annunci di vendite immobiliari nel medesimo comune:







Riferimento 1) Offerta di vendita per appartamento ubicato a Riesi in via Dante Alighieri n. 7. Superficie convenzionale mq 70 – Valore di stima € 47.000,00 – Valore unitario 783,33 €/mq.

Riferimento 2) Offerta di vendita per appartamento ubicato a Riesi in via Guglielmo Oberdan n. 40. Superficie convenzionale mq 136 – Valore di stima € 65.000,00 – Valore unitario 477,94 €/mq.

Riferimento 3) Offerta di vendita per appartamento ubicato a Riesi in viale della Resistenza n. 25. Superficie convenzionale mq 200 – Valore di stima € 130.000,00 – Valore unitario 650,00 €/mq.

In ragione dei riferimenti reperiti, sulla scorta delle condizioni e posizione dell'immobile oggetto di stima, si ritiene di poter individuare il valore unitario nella fascia media dell'intervallo dei valori rilevati dall'O.M.I. e quindi pari a 460,00 €/mq che moltiplicato per la superficie lorda vendibile, pari come detto a 98,08 mq, riconduce ad un più probabile valore di mercato dello stesso pari a:

€/mq 460,00 x mq 98,08 = € 45.116,80

Detraendo dal superiore importo i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica, quantificati in € 1.500,00 al precedente paragrafo 7.4, e al completamento del prospetto esterno, quantificati in € 2.300,61 al successivo paragrafo 10, il valore di mercato del lotto 4 si caratterizza come di seguito:

 \notin 45.116,80 - \notin 1.500,00 - \notin 2.300,61 = **41.316,19**

(Euro quarantunomilatrecentosedici/19)







LOTTO 4

Per quanto attiene la banca dati dell'O.M.I., si sono rilevati valori per immobili assimilabili, per caratteristiche ubicative tipologiche, all'immobile in esame, riferiti al 1° semestre 2019.

L'indagine ha riguardato la Zona Semicentrale / Viale Don Bosco -Corso Italia, Vie I Maggio, Emilia, codice di zona C1, Microzona n. 1.

Per la destinazione residenziale, stato conservativo normale, i valori oscillano tra 370 e 540 €/mq.

Non avendo riscontrato alcun dato sul sito "Aste Giudiziarie.it" in merito a procedure riguardanti il comune di Riesi, si sono rilevati i seguenti dati riguardanti annunci di vendite immobiliari nel medesimo comune:

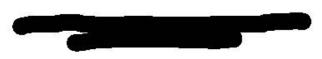
Riferimento 1) Offerta di vendita per appartamento ubicato a Riesi in via Dante Alighieri n. 7. Superficie convenzionale mq 70 - Valore di stima € 47.000,00 - Valore unitario 783,33 €/mq.

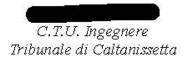
Riferimento 2) Offerta di vendita per appartamento ubicato a Riesi in via Guglielmo Oberdan n. 40. Superficie convenzionale mq 136 - Valore di stima € 65.000,00 - Valore unitario 477,94 €/mq.

Riferimento 3) Offerta di vendita per appartamento ubicato a Riesi in viale della Resistenza n. 25. Superficie convenzionale mq 200 – Valore di stima € 130.000,00 - Valore unitario 650,00 €/mq.

In ragione dei riferimenti reperiti, sulla scorta delle condizioni e posizione dell'immobile oggetto di stima, si ritiene di poter individuare il valore unitario nella media dell'intervallo dei valori rilevati dall'O.M.I. e quindi pari a 455,00 €/mq che moltiplicato per la superficie lorda vendibile, pari







come detto a 87,34 mq, riconduce ad un più probabile valore di mercato dello stesso pari a:

€/mq 455,00 x mq 87,34 = € **39.739**,7**0**

Detraendo dal superiore importo i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica, quantificati in € 1.500,00 al precedente paragrafo 7.4, e al completamento del prospetto esterno, quantificati in € 2.048,69 al successivo paragrafo 10, il valore di mercato del lotto 4 si caratterizza come di seguito:

(Euro trentaseimilacentonovantuno/01)

10. INDIVIDUAZIONE DELLE SPESE FISSE/MANUTENZIONE/STRAORDINARIE E DELLE SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA

Per gli immobili oggetto di pignoramento non è stata riscontrata la presenza di un condominio e, per quanto riguarda eventuali spese di manutenzione straordinaria, deve rilevarsi che l'unica grossa spesa necessaria a ricondurre gli immobili all'ordinarietà, riguarda la realizzazione degli intonaci relativi ai prospetti su via Amari e su via Masaniello.

Per l'esecuzione di tali lavori, stimando una superficie complessiva, vuoto per pieno, di mq 140 ed un costo di 60 €/mq, comprensivo di ponteggi, oneri per la sicurezza e oneri tecnici, può determinarsi la somma complessiva di € 8.400,00, da ripartirsi per ciascun lotto come di seguito, sulla base delle singole superfici lorde commerciali rapportate al totale della superficie complessiva di mq 358,11:







Lotto 1

€ $8.400,00 / \text{mq} 358,11 \times \text{mq} 77,31 = € 1.813,42$

ASTE GIUDIZIARIE.it

Lotto 2

€ $8.400,00 / \text{mq} 358,11 \times \text{mq} 95,38 = € 2.237,28$

Lotto 3

€ $8.400,00 / \text{mq} 358,11 \times \text{mq} 98,08 = € 2.300,61$

Lotto 4

€ $8.400,00 / \text{mq} 358,11 \times \text{mq} 87,34 = € 2.048,69$

ALLEGATI

Allegato 1 Documentazione catastale esistente ed aggiornata

Allegato 2 Verbali di sopralluogo

Allegato 3 Verbali di accesso e acquisizione documentale presso il

Comune di Riesi

Allegato 4 Planimetrie di rilievo

Allegato 5 Documentazione fotografica

Allegato 6 Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con

annotazioni dell'esecutato

Allegato 7 Titoli di provenienza

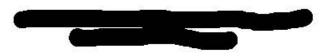
Allegato 8 Attestati di Prestazione Energetica delle unità immobiliari

di cui ai Lotti 2, 3 e 4

Allegato 9 Riferimenti merceologici

Allegato 10 Istanza di rettifica all'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta



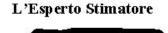




Nel ringraziare per la fiducia concessa, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica estimativa, rimanendo a disposizione per ogni chiarimento che la S.V. riterrà necessario.

Caltanissetta, 24 giugno 2020













Verlide de Ighalluel 9,30 N hu 10 42 hi laterrette pero for umalila offet Alla poledu Muchel Omen Olle exists perme dell'airliere leteres sund il de le tille, le Olefus telefone on il ry small in frest los van zele ze notine i di leu lo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata oghi ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

infra6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata oghi ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

che: il bole dine

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ist. n. 5 dep. 24/06/2020 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

96JJ

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA Proc. n. 42/2019 R.G. Es.

L'anno duemilaventi il giorno ventisette del mese di gennaio, alle ore 10.15, il sottoscritto Ingle Esperto Stimatore nella procedura in epigrafe, si è recato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Riesi, accompagnato dall'ausiliario tecnico Ing. al fine di effettuare le necessarie verifiche urbanistiche sugli immobili oggetto di esecuzione e segnatamente:

- Locale autorimessa ubicato al piano terra, in via M. Amari n. 106 in catasto al foglio 33 part. 1029 sub 11:
- Appartamento ubicato ai piani 1°, 2° e 3°, in via M. Amari n. 104, in catasto al foglio 33 part. 1029 sub 12.

E' presente il Geometrico dell'Ufficio Urbanistica.

All'esito delle ricerche presso gli archivi dell'Ufficio Urbanistica, sono stati riscontrati per gli immobili di che trattasi le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica di Condono Edilizio n. 296 ex L.R. 7/1980 in capo a la condo
- Pratica di Condono Edilizio n. 1007 prot. n. 12328 del 30.09.1986 che ha esitato il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1007/86 in data 27.03.2003 in testa a relativa alla realizzazione del 3° piano.

Per quanto accertato, la pratica di condono edilizio ex L.R. 7/1980 non ha esitato il rilascio della chiesta Concessione Edilizia in Sanatoria. L'Ufficio si riserva di approfondire le ricerche in ordine alla sussistenza di ulteriori titoli abilitativi edilizi per gli immobili di che trattasi e di notiziare il sottoscritto Espero Stimatore in occasione del prossimo accesso che viene fin da adesso fissato per il giorno 03.02.2020.

Lo scrivente chiede quindi la produzione di copia dei seguenti atti:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1007/86 del 27.03.2003;
- Planimetria catastale della particella 1029 sub 4 foglio 33;
- Planimetria catastale della particella 1029 sub 6 foglio 33;
- Planimetria catastale della particella 1029 sub 8 foglio 33;
- Planimetria catastale della particella 1029 sub 10 foglio 33;
- Atto pubblico del 17.08.1973 rep. n. 22149 in Notaio
- Richiesta di autorizzazione del 19.11.1973 a firma dei signori favorevolmente esitata dalla Commissione Edilizia nella seduta del 27.03.1974 Verbale n. 12;
- Richiesta di approvazione in sanatoria della Costruzione afferente la Pratica di Condono Edilizio n. 296 ex L.R. 7/1980, a firma dei signori
- Dichiarazione sostitutiva del 05.01.1981 a firma del sig.

Le chieste copie verranno acquisite in occasione del prossimo accesso.

Alle ore 13.00, viene dato termine all'attività, previa stesura e lettura del presente verbale.

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA Proc. n. 42/2019 R.G. Es.

L'anno duemilaventi il giorno tre del mese di febbario, alle ore 11.00, il sottoscritto Ing Esperto Stimatore nella procedura in epigrafe, si è nuovamente recato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Riesi, accompagnato dall'ausiliario tecnico Ing.

, così come stabilito al termine del precedente accesso del 27.01.2020.

E' presente il Geometrico dell'Ufficio Urbanistica, il quale, in riscontro alla richiesta avanzata nel corso del precedente accesso, produce copia della sotto elencata documentazione:

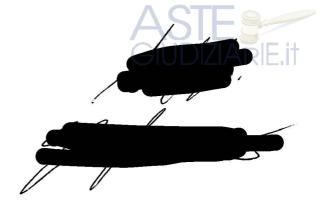
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1007/86 del 27.03.2003;
- Planimetria catastale della particella 1029 sub 4 foglio 33;
- Planimetria catastale della particella 1029 sub 6 foglio 33;
- Planimetria catastale della particella 1029 sub 8 foglio 33;
- Planimetria catastale della particella 1029 sub 10 foglio 33;
- Atto pubblico del 17.08.1973 rep. n. 22149 in Notaio Luigi Marino di Riesi;
- Richiesta di autorizzazione del 19.11.1973 a firma dei signori favorevolmente esitata dalla Commissione Edilizia nella seduta del 27.03.1974 Verbale n. 12;
- Richiesta di autorizzazione del 25.04.1974 a firma del signole del con pertinente visto di autorizzazione del 26.04.1974;
- Richiesta di approvazione in sanatoria della Costruzione afferente la Pratica di Condono Edilizio n. 296 ex L.R. 7/1980, a firma dei signor
- Dichiarazione sostitutiva del 05.01.1981 a firma del sig
- Nota Prot. n. 12715 del 05.10.1985.

In ordine alla pratica di condono edilizio ex L.R. 7/1980 l'Ufficio si riserva di approfondire ulteriormente le ricerche in ordine alla sussistenza di titoli abilitativi edilizi afferenti il piano secondo su via Michele Amari e di notiziare il sottoscritto Esperto Stimatore ai recapiti telefonici verbalmente comunicati.

Alle ore 13.00, viene dato termine all'attività, previa stesura e lettura del presente verbale.







Pubblicate all'Albo Pretorio

COMUNE DI RIESI

PROV.DI CALTAMISSETTA

CONCESSIONE IN SANATORIA N.1003/86

0 4 LUG. 2003

IL RESPONSABILE DEL IVO SETTORE Riesi li

Vista la domanda in sanatoria presentata il 30.09.1986 dalla ditta

Il Segretarf Generale

to a Riesi il 11.11.1942 C.F.

coniugato in regime di comunione legale dei beni;

Vista la documentazione prodotta dall'interessato nonchè i relativi elaborati tecnici;

Accertato che l'istante ha titolo per richiedere la sanatoria ai sensi dell'art. 31-comma 3°-della L.n.43/85 per la sua qualità di proprietari;

Dato atto che il richiedente ha versato all'erario l'importo dell'oblazione dovuta, pari a Euro 1.327,29;

Vista la prova esibita dall'interessato e relativa all'avvenuta presentazione all'U.T.E della documentazione necessaria ai fini dell'accastamento;

Viste le vigenti disposizioni che disciplinano il pagamento del contributo

per gli oneri di urbanizzazione e per il costo di costruzione e la loro esenzione e riduzione;

Determinanti ai sensi degli artt. 37 della L.R. 37/85 e 4 della L.R. n.26/86 in via definitiva gli oneri concessori, per l'importo di euro 74,00;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti, nonchè le norme che ne regolano l'attuazione delle istruzioni in materia:

Rilevato dagli accertamenti eseguiti che le opere abusive ricadono su area di proprietà del richiedente e che la stessa è suscettibiledi sanatoria, giusto parere espresso dal tecnico in data-

Visto il parere non favorevole in data 03.02.1997dell'ufficiale sanitario;



Vista la legge 28.02.1985 n. 47, la L.R. 10.08.1985 n. 37, la L.R. 15.05.1986 n. 26,



RILASCIA

alla ditta istante, generelizzata in premessa, la Concessione in sanatoria per la costruzione di un terzo piano adibito a civile abitazione sito in via M.Amari n.104 distinto in catasto al foglio di mappa n.33 part.1029 sub 10 in conformità alla documentazione prodotta e con l'osservanza dei regolamenti comunali di edilizia e di igiene, di tutte le vigenti disposizioni, nonchè delle seguenti prescrizioni:

- -Nessuna modifica può essere apportata senza autorizzazione del Comune;
- -Restano salvi, riservati e rispettati tutti i diritti di terzi;
- -E' vietata la manomissione dei manufatti dei servizi pubblici, la cui presenza dovrà essere segnalata subito all'ente proprietario;

E' prescritta l'ossevanza di tutte le disposizioni di legge e regolamentari vigenti in materia anche se non richiamate nel presente provvedimento, le violazioni e le inosservanze delle norme vigenti o di quanto prescritto con la presente saranno punite come previsto dalla L.R. 71/78, dalla L.R. 37/85 e dalla Legge 47/85.

Riesi

IL RESPONSABILECDEL IV° SETTORE



SI CERTIFICA

su conforme relazione del messo comunale, che l'estratto della presente è stato pubblicato all'albo pretorio, ai sensi dell'art. 37 della L.R. 71/78

per 15 giorni consecutivi, dal

а





e che contro la stessa	sono stati presentati
opposizioni o reclami	

Riesi



IL SEGRETARIO









Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	- 325 nº 21/49 Rep. nº 9847 Racc.	COPIA
	VENDITE	rescribe in Callanissetts 1881919
	REPUBBLICA ITALIANA	14/ 40
	L'anno millenovecentosettantatre, il giorno d'ass	10470 10470
	sette del mun d'agosto (17.8.1823)	(an
· .	In Riesi, nel mio studio in via Vitt. Emanuele n.6.	
10 July 10 Miles	Avanti a me Dr. Notaio in Riesi, iscrit	1
	to nel ruolo del Collegio Notarile di Caltanissetta	
	assistito dai sigg:	
	nate a Rise il 26.5.1962 a	Registering & Code 1121-8-11
	meta, noto a Resi il 28:7. 1933, ambo obmichali	N. 2313 Mod. T. V. J. 153
ASTE	a Riese testimoni foolofacenti moti col idone come	
GUDIZ	es afferman.	LECTIDAZIONE Ben 200.000
<u> </u>	SONO PRESENTI	Trase. 32.000 Cat. 8030
1	I) Dottoressa in	
<u> </u>	Farmacia, na resident	Fm. Er VhV.000
	in Riesi, via	1. 500
· •	2) coningi a lavoratore, nato a	oje L
	6 la, casalinga, nata a	whi yeacub
3	Riest il Carolina de qui entrambi residenti	The state of the s
	in via Hidele amari, n. 91	
	3) lavoratore, nato a Riesi	
-	New 2 ed ivi residente in via Mill amae: 92	
<u>ii </u>	Detti comparenti, della cui identita' personale mi	
	fanno fede i testi, assunti anche quali fidefacienti	•
	ASTE GIUDIZIARIE.it	





	326	
	premettono:	
·	Su parte del terreno in localita "CONVENTINO" di	<u> </u>
	Riesi, dalla signora acquistato dai	
	sigg. fu Fu fu	
·	a con_atto_in	
2	di Riesi del 2. veniva costruito un im-	
	mobile urbano sito in Riesi, tra le vie Michele Ama-	
	ri e Masaniello, costituito da due vanì a piano ter-	
	ra e due a primo piano; meglio evidenziato nelle pla	
<u> </u>	nimetric compilate dal Geom	
CIII	de nn.0999224 e 0999225, prodotte alla IV Sezione del	
SIE CAROLES CONTROLES CONT	l'Ufficio Tecnico Erariale di Caltanissetta in data	
Econology Dr	5 Giugno 1973, nn. 335 e 336 di registrazione, e di-	
<u>e</u> 4 1 1	stinto con la particella 1029 del foglio 33, come ri	
	sulta dalle attestazioni rilasciate dalla IV Sezione	
1	N.C.E.U. in data 14.6.1973,nn.2818 e 2817 di proto-	
- 1 T N	collo	
	Cio! premesso, si conviene e stipula quanto segue:	
_	STE ART.I	
G	La signora con le garenzie di	<u> </u>
	legge l'intero immobile in premessa descritto, a pre	-
	cisamente:	
(<u> </u>	1) ai coniugi (a	
	che accettano congiuntamente e indivisamente tra di	
jasa sasa sasa sa	loro, la porzione d'immobile, costituita dale por la continue de l	7 .





	327	
	d'immobile, da un vano a piano terra ed uno a primo	
	() Diano, con accesso dalla via Michele Amari; confinanto	
	a Nord con la via Michele Amari, a Sud con terrapien	0
<u> </u>	e via Masaniello, ad Est con porzione d'immobile ap-	
ļ	presso venduta a grand and Est con ter-	
	reno di	
	Meglio individuata nella planimetria compilata dal	
	geometra che verra unita alla copi	3
<u></u>	di quest'atto per lavolture. GUDIZIARE.it	
-	2) e al sig. 20. la restante porzio	
	ne di fabbricato costituita da un vano a piano ter-	
\.CTF		
	ra ed uno a primo piano con erea libera, con accesso	CAN CHEST
ZIOLZIZIA	dalla via Michele Amari; confinante a Nord con la vi	o co of low
	Michele Amari, a Sud con terrapieno e via Masaniello	•
	ad Ovest con porzio	
1-3	ne d'immobile sopra venduta ai coniugi	
	e	
	Meglio individuata nella planimetria compilata dal	*
-	Geometra Che verra' unita alla copi	a
	di quest'atto per la voltura.	<u> </u>
	ART.II	<u> </u>
	Le vendite comprendono gli accessori, le accessioni,	
. ———	le pertinenze, le servitu attive e passive e ogni	
: 25 ———————————————————————————————————	altro diritto in genere della venditrice, nulla ec-	
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	cettuato.	
	ASTE GIUDIZIARIE.it	





In particolare la porzione d'immobile venduta ai

ASIE.it

a) in lire 2.000.000 (duemilioni) per la vendita ef-

I prezzi sono stati tra la parti convenuti:

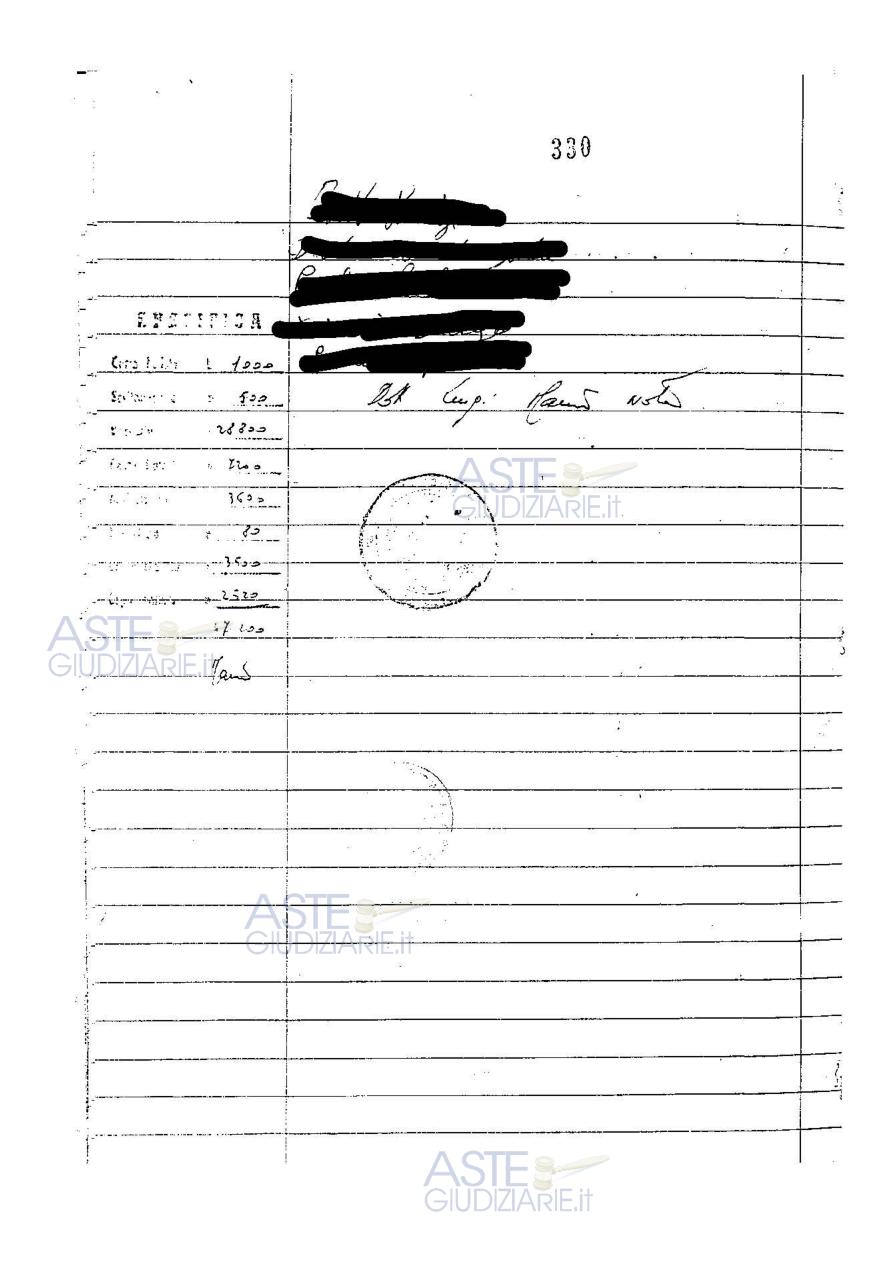
fettuata in favore dei coniugi



	- 329	
	b) e in lire 2.000.000 (duemilioni) per la vendita	
	effettuata in favore del sig	
	La venditrice dichiara di aver ricevuto i suddetti	
-	prezzi e ne rilascia ampia, definitiva e liberatoria	
ļ	quietanza.	
· <u>· · · · · · · · · · · · · · · · · · </u>	ART, V	
1	Rinunziano le parti ad un eventuele ipoteca di leg-	111 111
8	ge e dichiarano di non essere parenti.	
	ART.VI	
	Le spese del presente e conseguenziali a carico dei	9
STE	compratori pro-quota.	*** ****
JDZA	An our Pose	132A
	(2) Que	Withy
	(1) of the same of	4
el e		/
	the trule consellate	
	Contine to postille	2 0 2
	Io Notaio richiesto ho ricevuto quest'atto, che ho	
	letto,presenti i testi,alle parti,che l'approvano.	
<u></u>	Dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in par-	
	te da me manoscritto su di due fogli di cui occupa	
	le prime quattro facciate e quanto di questa.	
	ASTE GIUDIZIARIE.it	÷











1/418

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI RIESI

proprietari della casa sita in via Michele Ameri

con la presente chiediamo alla S.V.di volerci autorissare ad eseguire i lavori sotto specificati nella
relazione tecnica dal geon.

Ringrazionelo pergiano dictinti paluti.

TLASION TRONICA IL USTRATIVA

cato dei signori complete di recarsi
nella loro casa sita in via Michele Ameri per accerre le opere de eseguirsi. Ivi giunto, il sottescritto,
ha accertato che sul prospetto prospiciente la via
l'ichele Ameri dovranno escere create tutte quella
apertura segnate in prospetto con il quadratino in
rosso e appostà gli infissi in legno abete.

e cicé di mt.5,60x0,80 a mt.3,65 dal piano di calpestio della strada. In commità si dovrà costruire la
mantovana in tavelloni e tegole marsigliasi della

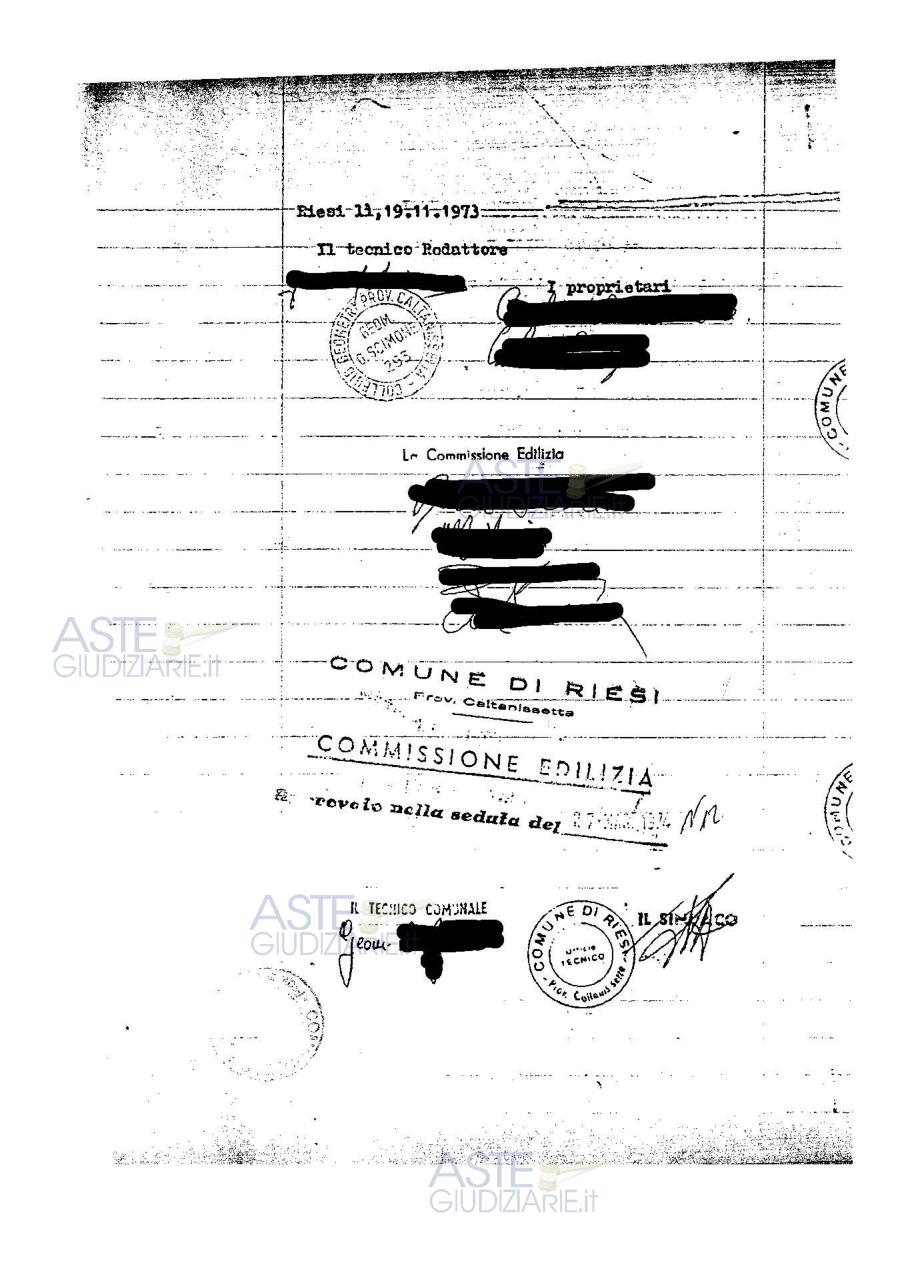
A primo piano non esistono le pensiline e dovranno

I lavori sudetti saranno iniziati quando i fratelli

saranno in possesso del relativo nulla osta.







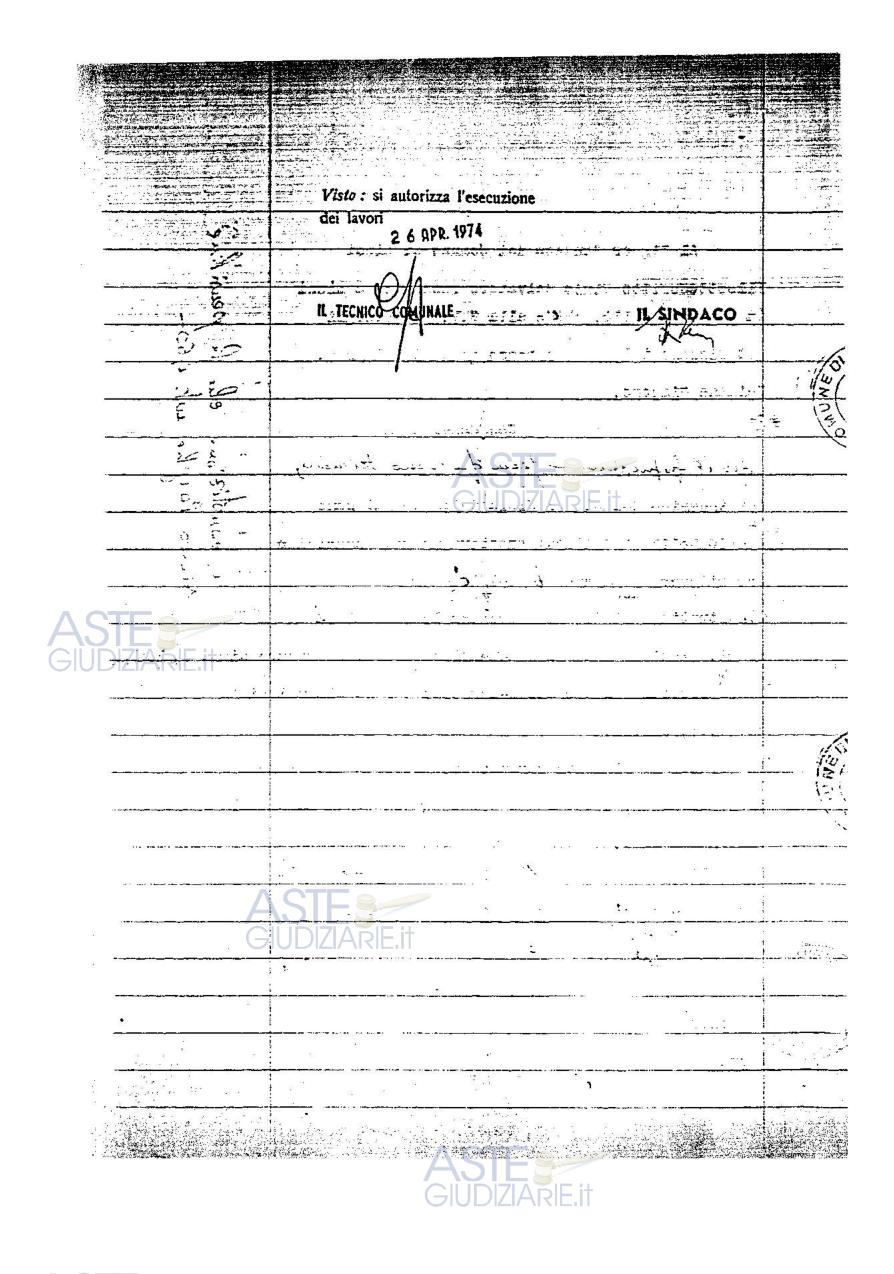




•	
t i	
1247	
	e s s s w
lesi	-
• 1	- u
L	ori,
.ergli	
geom.	Q* 95
	المالية المالية
	ં છે ગુ
	3 ~ 3
	-
d sono	49
AUELITA	ਰ ਹ ਹ
Easanielio	4
msione	
and a minute	. At mate on Scor ials
i i	
le dimension	<u>d </u>
on matamisis	
in	- 14.
tinta ad	
e salla via	<u></u>
r le	s an af
	*
ra eseguita	
Si :	
	** . <u>*</u>
The second of th	
	الله المستول ا حل المستول الم
	mi sono Masaniello Masaniell









	RIESI	3 83866 85 6 6
Io sottoscritto	to a Riesi il	
11/11/1942, avendo com	truito abusivamente un secondo	
e terzo piano in via l	M.Amari 94, chiedo l'approvazione	
in sanatoria dell'allo	egato progetto.	
RIESI 11,		
CON O	SSERVANZA	
	Olub iziarie.it	
		3
		(== As) a
STES	Z(\$************************************	
DIZIARIE.it		
		**-2-3
		
ASIES		
GIUDIZIARI	E.II	

5		



(Art. 4 - Legge 4 gennaio 1968, n. 15)

naio 1968, n. 15,	2/ 10 2000 - 1		
		hiaro	nas second son er o. Winner
		er costruito abusivamen	
		mia proprietà di via Mi	
per una superfic	e coperta di mq.	101,12.I paini sono sta	ti realizzati
entro il mese di	Dicembre del 19	74.D žehiaro,slarosž,di -	aver costruit
=unitamente=a=mia	=meglie===		
2			
Name of the State of the State of State	steered steeredays express		
	AND AND THE CONTRACTOR OF THE	ACTE	
		AOL	
		Jajudiziarie.ii	***************************************

		35	
TEO			
DZARĘ		4 ·:	
ı			CHIARANTE
COMUNE	DI RIFSI	AUTENTICAZIONE DI	SOTTOSCRIZIONI
Provincia di Ca		(Art. 20 - Legge 4 get	
	Consider the second of the second control of the second of	¥ 200	
		addí cinque	
The Control of the Co		Licate Ins.	
è compars o il Sig.			
iaeniiia sono certo per 2	<u>conoscenza perc</u>	nala	
		a Ph	
		e l'ha sottoscritta in mia presenzo	1950
au me am nonti Csutta re	sponsaoш ца ргпа ге сш р	ouò and: re incontro in caso di dich	narazione mendace
66	10	IL Pungioner	in Dalegato
(1) Segretario Comunale odi	altro Funzionalo incaridato		Amministratio
dal Sindeco. (2) Indicare le modalità d'in		(cognom	a name)
Service Control of the Control of th	101	TIVE OF THE PARTY	No.
器	15	VIV	~ 1) [A _



COMUNE DI RIESI (Prov. di Caltanissetta)

Protocollo n. 12215

Riesi, li

Oggetto: Concessione in sanatoria pratica n. 1

MANAGER

Via M. Autoh 94

In riferimento alla domanda e relativa documentazione presentata da codesta ditta per il conseguimento della sanatoria della pratica di cui all'oggetto, si comunica che, ai sensi e per gli effetti dell'art.26 della L.R. 10/8/1985, n.37, la documentazione dovrà essere integrata entro il 30/11/1985 da quanto segue:

- a) dalla documentazione o dichiarazione sostitutiva dalla quale risulti di avere avviato le procedure di accatastamento; la prova dell'avve muta presentazione all'Ufficio Tecnico Emariale della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento dovrà essere comunque prodotta prima del rilascio della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria;
- b) da un atto notorio o dichiarazione sostitutiva dell'richiedente che attesti l'epoca della realizzazione delle opere stesse;
- c) dalla certificazione, redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione, attestante l'idoneità statica delle opere se esse superano i 450 metri cubi;
- d) dalla prova dell'eseguito versamento dell'oblazione, nella misura dovuta, ovvero di una somma pari ad un terzo dell'oblazione quale prima rata.

Entro la stessa data la documentazione da presentare potrà essere completata con quella prevista dalle lettere "c" e "d" del terzo comma del predetto art. 26.







TRIBUNALE DI CALTANISSETTA Proc. n. 42/2019 R.G. Es.

L'anno duemilaventi il giorno otto del mese di giugno, alle ore 12,15 Esperto Stimatore nella procedura in epigrafe,



PREMESSO

che nei giorni 27.01.2020 e 03.02.2020 si è recato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Riesi, ove sono state visionate le pratiche edilizie relative agli immobili oggetto della procedura esecutiva di che trattasi, ubicati nella via M. Amari n° 104 del comune di Riesi, in catasto al foglio 33 particella 1029 sub 11 (ex sub 4) e sub 12 (ex sub 6, 8 e 10);

che gli stessi immobili sono perventuti all'odierno esecutato da potere di constanti di la Riesi il 11.11.1942;

che, in riscontro alla richiesta avanzata nel corso dell'accesso del 27.01.2020, è stata acquisita copia della sotto elencata documentazione:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1007/86 del 27.03.2003;
- Planimetria catastale della particella 1029 sub 4 foglio 33;
- Planimetria catastale della particella 1029 sub 6 foglio 33;
- Planimetria catastale della particella 1029 sub 8 foglio 33;
- Planimetria catastale della particella 1029 sub 10 foglio 33;
- Atto pubblico del 17.08.1973 rep. n. 22149 in Notaio
- Richiesta di autorizzazione del 19.11.1973 a firma dei signori favorevolmente esitata dalla Commissione Edilizia nella seduta del 27.03.1974 Verbale n. 12;
- Richiesta di autorizzazione del 25.04.1974 a firma del signor con pertinente visto di autorizzazione del 26.04.1974;
- Richiesta di approvazione in sanatoria della Costruzione afferente la Pratica di Condono Edilizio n. 296 ex L.R. 7/1980, a firma dei signori
- Dichiarazione sostitutiva del 05.01.1981 a firma del sig.
- Nota Prot. n. 12715 del 05.10.1985;

che la concessione edilizia in sanatoria n. 1007/86 del 27.03.2003 riguarda solo il terzo piano rispetto alla via Amari;

che, in ordine alla pratica di condono edilizio n. 296 ex L.R. 7/1980, riguardante la costruzione di un secondo e terzo piano rispetto alla via Amari, l'Ufficio si è riservato di approfondire ulteriormente le ricerche in ordine al suo esito ed alla sussistenza di ulteriori titoli abilitativi edilizi afferenti il piano secondo su via Michele Amari (piano terra su via Masaniello), al termine dei quali avrebbe notiziato il sottoscritto Esperto Stimatore.

A seguito delle verifiche condotte dall'Ufficio Tecnico, il responsabile del settore, Geom. informa lo scrivente dell'esito delle stesse.

In particolare, la stessa rappresenta che:







Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#. 280ef1cf0fdc0460310b93c030ff96

- L'immobile di che trattasi è stato compravenduto il 17.08.1973 e che, alla suddetta data, risultavano realizzati, rispetto alla via Amari, un piano terra avente un'altezza di circa 7,00 mt ed un primo piano di circa 3,70 mt;
- In data 27.03.1974 venivano autorizzati dalla Commissione Edilizia alcuni lavori riguardanti il prospetto su via Amari, e che nel relativo elaborato grafico era già riportata la realizzazione del solaio di primo piano che di fatto bipartiva l'originario piano terra, rispetto la via M. Amari, in due differenti piani;
- 3) In data 26.04.1974 venivano autorizzati ulteriori lavori riguardanti il prospetto sulla retrostante via Masaniello, e che nel relativo elaborato grafico veniva riportato il solo piano terra, ossia quello indicato come piano primo nell'atto di vendita, oggi catastalmente rappresentato come piano secondo su via Amari;
- In data 07.01.1981, pratica n. 296, veniva presentata istanza di sanatoria ex L.R. 7/1980 riguardante la realizzazione abusiva di "un secondo e terzo piano in via Amari", quando in realtà il piano secondo su via Michele Amari risultava già assentito;
- 5) Con riferimento alla pratica n. 296 ex L.R. 7/1980, la stessa veniva sostituita da una successiva pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 26 della L.R. n° 37 del 10/08/1985, così come evincibile dalla nota prot. 12715 del 05.10.1985, con la quale l'Ufficio Tecnico chiedeva un elenco di documenti da integrare;
- 6) La suddetta pratica ha esitato la concessione edilizia in sanatoria n° 1007/86 del 27.03.2003 relativamente alla "costruzione di un terzo piano adibito a civile abitazione sito in via M. Amari n. 104 distinto in catasto al foglio di mappa n. 33 part. 1029 sub 10";
- 7) Che, dopo il 29.12.2015, data di acquisizione, da parte dell'esecutato, degli immobili di che trattasi, non sono state rinvenute agli atti dell'Ufficio Tecnico, pratiche edilizie riguardanti gli stessi immobili.

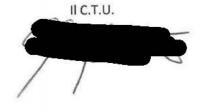
Per quanto sopra, il Geom. i, nella spiegata qualità, dichiara che:

- gli odierni piani terra, primo e secondo sulla via Amari (piani interrato e terra rispetto alla via Masaniello) risultavano volumetricamente esistenti già alla data del 19.11.1973 (data della richiesta di autorizzazione approvata dalla Commissione Edilizia in data 27.03.1974);
- il piano terzo è stato realizzato dopo il 25.04.1974 (data della richiesta di autorizzazione dei lavori sul prospetto di via Masaniello, assentiti il 26.04.1974) ed entro il mese di dicembre dello stesso anno così come indicato nella dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del 05.01.1981 allegato alla pratica di sanatoria n. 296 ex L.R. 7/1980, e che per lo stesso è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 1007/86 del 27.03.2003;

e che, pertanto, alla luce della documentazione agli atti, l'Ufficio Tecnico, relativamente alle unità immobiliari ubicate nella via M. Amari n° 104, in catasto al foglio 33 particella 1029 sub 11 (ex sub 4) e sub 12 (ex sub 6, 8 e 10), può attestarne la conformità dell'odierna consistenza rispetto ai titoli edilizi presenti nel proprio archivio.

Alle ore 1230 il sottoscritto C.T.U. da termine alle operazioni, previa stesura e lettura del presente verbale.







Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COMUNE DI RIESI

PROVINCIA DI CALTANISSETTA

Ufficio Stato Civile

ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO

L' Ufficiale dello Stato Civile, visto il registro degli atti di matrimonio di questo Comune Anno 1998 Numero 10 Parte II Serie A Ufficio 1

certifica che

il ventisette aprile millenovecentonovantotto alle ore 11 e minuti 00 nel Comune di RIESI (CL)

si sono uniti in matrimonio

SPOSO	SPOSA
nato a RIESI (CL)	nata a CALTANISSETTA (CL)
il 28-03-1972	il 25-08-1976
Atto n. 37 p.l s.A anno 1972	Atto n. 625 p.l s.A anno 1976
Residente a RIESI (CL)	Residente a RIESI (CL)

ANNOTAZIONI

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale Ordinario di Caltanissetta in data 10-02-2017 n.3133/2016, e` stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Rilasciato con modalità: Carta libera

Esenzione dai diritti ai sensi dell' art. 7, comma 5, L. n. 405/1990 e art. 110 D.P.R. n. 396/2000

RIESI (CL), 27-01-2020

Ora 11:04

L'UFFICIALE DI STAPO CIVILE

Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)



		ASTE SIUDIZIARIE.it
	325	COPIA
<u> </u>	nº 22749 Rep. nº 7847 Racc.	Trescrito in Critaniscette
	V'ENDITE	188191 1176
	REPUBBLICA ITALIANA	ai m. 11777 10478
GUL	L'anno millenovecentosettentatre, il giorno d'any	10478
,	sette del mon di agosto (17.8. 1973)	حسوا
	In Riesi, nel mio studio in via Vitt. Emanuela n.6.	
<u>. </u>	Avanti e me Dr. otalo in Riesi, iscri	
	to nel mulo del Collegio Notarile di Celtanissetta	19 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10
	ensistito dei niggi	
	note a River of 26.5. 1962 a James Grauma ou	1
	nato a Ris. of 26.5. 1962 a Samone Grawma promoto nato a Rus of 28.1. 1983 and a dominated	N-2353 Mad. E. V. L. 153
1	a Piere totimeni prolefacenti mati sal idani comi	a tomords der fog.
4	A COLUMN	LOCUDAZIONE
	too: afferman.	R. 200.000
<u> </u>	SONO PRESENTI	Trasa 32.000 Cat. \$000
i	I) vedova Cave Dottoressa in	Santa Anni Anni Anni Anni Anni Anni Anni Ann
-		To E. 240.000
 	Farmacia, neta a Niscemi il 15 Marzo 1913 e resident	
(4 1 <u>-1-1-1</u>	in Riesi, via Frincipe Umberto n.70.	1100
Š	<u> </u>	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
	2) coniugi gi,lavoratore,nato a Riesi il	1 Steller granar free
	6 Febbraio 1939, e a. casalinga, nata a	unlighten
	Riest 11 4 Febbraio 1948 e qui entrambi residenti	
<u> </u>	10 via Hichle Omali, n. 91	
<u> </u>	3) lavoratore, nato a Riesi l'undici	
<u> </u>	Novembre 1942 ed ivi residente in via Mill Amar 91	
4	Detti comparenti, della cui identita personale mi	IDIZIARIE II
	! fanno fede i testi, assunti anche quali fidefacient	ZEZEN NNEHI
	2000-00-00-00-00-00-00-00-00-00-00-00-00	Ø 6 84





	ASTE GIUDIZIA	ARIE.it
	326	
2000 (2000)	premettono:	
ACTE	Su parte del terreno in localita "CONVENTINO" di	
CHIDIZIADIE	Riesi, della signore acquistato dei	,
OIODIZIARIL	sigg.	
	Dolva cora consetto in Notar Roccella	
	di-Riesi del 12-aprile 1952, veniva costruito un im-	
	mobile urbano sito in Riesi, tra le via Michele Ama-	<u> </u>
d a a susua a da sa d	ri e Maseniello, costituito da due vani a piano ter-	
	ra_e_due_a_primo_piano;maglio_evidenziato_nella_pla	·
	nimetrie compilete dal Geom. e. su sche	<u></u>
·	de_nn.0999224 e 0999225,prodotte_alla_IV Sezione de	!-
Carto	l'Ufficio Tecnico Frariale di Caltanissetta in data	
	5 Giugno 1973, nn. 335 e 336 di registrazione, e di-	
<u> </u>	stinto con la particella 1029 del foglio 33, come rx	<u>-</u> -
	pulta_delle_attestazioni_rilasciate_dalla_IV_Sazion	e
	N.C. E.U. in data 14.6.1973.nn.2818 e.2817 di proto-	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
<u> </u>	collo	<u> </u>
<u> </u>	Cio! premesso, si conviene e stipula quanto segue:	
150 150	ART.I.	
8 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	La signora ende con le garenzie di	
- 17	legge-lintero immobile in premessa descritto, a pre	
	cisamente:	
	1) at conjugi	
	che accettano congiuntamente e indivisamente tra di	HE-it
W A & O & S	loro,la porzione d'immonité, costituita tere por a continue tere p	





	₹1
	2
	0
	$\underline{\circ}$
	σ
	₩.
	\circ
	4
	0
	-
	4
	a)
	Ō
	≍
	28
	N
	44
	-H-
	不
	.22
	\equiv
	ē
	S
	3,53
	00
	2.3
	ব
	13
	0
	1300
	(1)
	v.
	7
	NGCAB
	A
	4
	~
	ш
	EO.
	CSPA
	()
	\sim
	ш
	\overline{a}
	ட
	d
	*
	BAPE
	$\overline{}$
	_
	Ā
	-
	⊲ (
	*
	a
	ч
	0
	~
	ഗ
	S
	d)
	~
	-
	-
	ш
į	ш
	Ξ
d	ä
1	ŏ
•	

	. Z		40IE
			FIUDIZIARIE.it
		327	
		d'immobile, da un vano a piano terra ed uno a primo	
/		piano, con accesso dalla via Michele Amari; confinant	
		a Nord con la via Michele Amari, a Sud con terrapier e via Masaniello, ad Est con porzione d'immebile ap-	
,		presso venduta a	
,		reno di	
		Meglio individuata nella planimetria compilata del	
÷		geometra a verra' unita ella copi	
-		di quest'atto per lavolture.	
15	<u> </u>	2) e al sig. (la restante porzio	i T
1		ne di fabbricato costituita da un vano a piano ter-	
		ra ed uno a primo piano con area libera, con accesso	
20	-	dalla via Michele Amari; confinante a Nord con la vi	12 Cel lotin
		Michele Amari, a Sud con terrapieno e via Masaniello ad Ovest con porzio	//
-	N.	ne d'immobile sopra venduta ai coniugi	
-	_	Meglio individuata nella planimetria compilata dal	
-,		Geometra che verra! unita alla cops	i 8
٦.		di quest'atto per la voltura.	
		ART	<u> </u>
=		Le vendita comprendono gli accessori, la accessioni,	
_		le_pertinenze,le_servitu! attive e passive e ogni-	
4		altro_diritto_in_genere_della_venditrice, nulla_eo-	JDIZIARIE.it
		cettuato,	·
			U.







328

) · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
	In particolare la porzione d'immobile venduta ai
	coning at sottoposts
	alla servitur passiva nascente dall'atto di vendita
O IN STANCTION	122
-6- 6	registrato al n.473, in favore di
	Mantagana Pamenipamente la suddetta
	potra! appoggiara la fabbrica sul muro confinante,
	senza pagara alcuna indennita! sino all'altezza di
	metri sei.
	Garantisce la venditrice la piena proprieta dispo-
	nibilita' e liberta' da ipoteche, operi e pesi di
	qualsissi specia dei beni venduti, soggetti soltanto
	si tributi di legge, al netto di arretrati.
	I compretori espressamente dichiarano di escludere
	Come difatti escludoro la venditrice dell'obbligo
<u> </u>	della garanzia di cui all'art. 1490 Codice Civile.
	avendo fatto l'acquisto dei beni nello stato di fat-
J. 6 . 6 . 6 . 6 . 6 . 6 . 6 . 6 . 6 . 6	to a di diritto in cui essi si troveno.
lux. Pain No	ART.III
, 0	Descripted respects a determine repairs and steel
	Proprieta , possesso e detenzione passano oggi ates-
	so-ai-compratori.
	ARTIV
	I prezzi sono stati tra le parti convenuti:
	a) in lire 2.000.000 (duemilioni) per la vendita ef-
VIII	fettuata in favore dei confugi

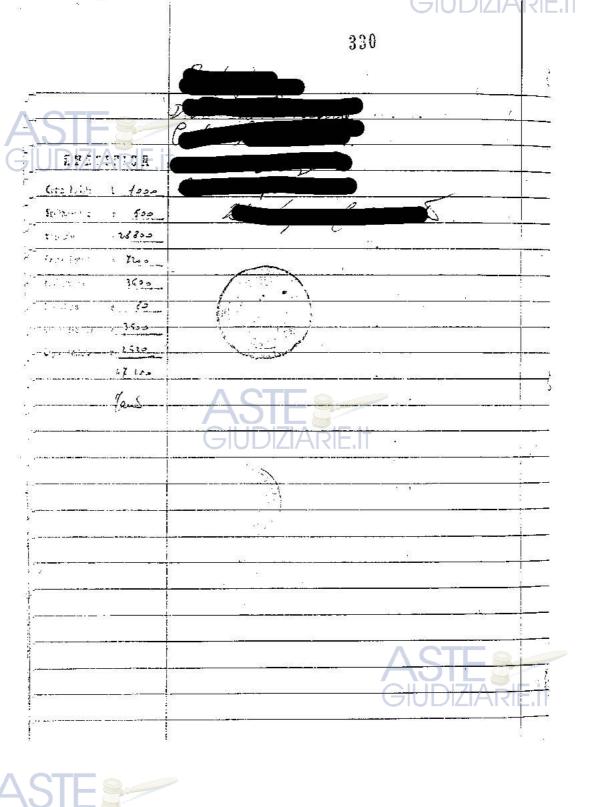




	- 329	STE JUDIZIARIE.it						
	b) e in lire 2.000.000(duemilioni) per la vendita							
	affettuata in favore del sig. La venditrice dichiera di aver ricevuto i suddetti							
- [prezzi e ne rilescia ampia, definitiva a liberatoria							
	quietanza.	<u> </u>						
	ART. V							
	Rimunziano le parti ad un'eventuale ipoteca di leg-							
	ge e dichiarano di non essere parenti.							
	TV.TRA							
i	le spese del presente e conseguenziali a carico dei							
	compratori pro-quota.	- 4° k						
	To tille : (1) dele : Rosa							
	(2) add : "con aux libus							
	(3) side i' che quetta UDIZIAIRE.II							
	<u> </u>	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·						
- <u> </u>	the faule concellate							
	Postiere tre postille	2 1 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2						
	Co Notaio richiesto ho ricevuto quest'atto, che ho	A STATE OF THE STA						
	letto, presenti i testi, alle parti, che l'approveno.	name Returnmental Hygens						
(1	Dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in par-	U 100 100 0						
1	te da me maposcritto su di due fogli di cui occupa	TE 8						
	le prime quattro facciate e quanto di questa.	IZIARIE.it						
	1	 						











DATI O.M.I.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: RIESI

Fascia/zona: Semicentrale/VIALE DON BOSCO, CORSO ITALIA, VIE I MAGGIO, EMILIA

Codice di zona: C1

Tipologia prevalente: Abilazioni civili

Destinazione: Residenziale

		Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
Tipologia	Stato conservativo	Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	540	790	L	1,7	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	370	540	L	1,1	1,6	L
Box	NORMALE	260	350	E	0,9	1,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
 La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare









RIFERIMENTO 1



Nota personale | UD | ZARIE, i†
Inserisci un commento personale (potrai vederlo solo tu)

Appartamento in vendita in via Dante Alighieri, 7

Riesi

47.000 €

70 m2 5 locali 3º piano senza ascensore

Commento dell'inserzionista

"Appartamento di 70 mq finemente ristrutturato pronto per essere abitato.

Situato in zona Villa Ernesto Celestri, è adatto a giovane coppia o come casa vacanze.

L'appartamento è posto al terzo piano(senza ascensore) comprensivo di una cucina abitabile, camera da letto matrimoniale, soggiorno(o seconda camera matrimoniale), bagno, ripostiglio e due ampi balconi.

Impianto termico ed elettrico rifatti, infissi nuovi, impianto di aria condizionata presente.

Parti comuni interne ed esterne in ordine che non necessitano di alcun intervento.







RIFERIMENTO 2





Casa indipendente in vendita in via guglielmo oberdan patrioto, 40

Riesi

65.000 €

183 m2 9 locali

Commento dell'inserzionista

"Riesi casa indipendente.

Vendo 2 appartamenti + il sottotetto (mansarda): disposti uno al 1^opiano 68 m/q, uno al 2^piano 68 m/q e il sottotetto 48 m/q (mansarda).

La scala tutta in granito con la ringhiera di legno massiccio a colonnine lavorate.

Nel primo piano ci sono pochi mobili mentre nel secondo piano è arredato con mobili di valore e impianto di riscaldamento nuovo.

Il sottotetto è utilizzato come cantina.







RIFERIMENTO 3



Nota personale | UDIZIARE it Inserisci un commento personale (potrai vederlo solo tu)

Appartamento in vendita in viale Della Resistenza, 25

Riesi

130.000 €

200 m2 5 locali 1º piano senza ascensore Garage/posto auto compreso

Commento dell'inserzionista

"Appartamento recentemente ristrutturato, in ottime condizioni, non arredato, termoautonomo, tripla esposizione con affaccio libero, al primo piano di palazzina di 3 piani, così composto:

- 3 camere da letto;
- 2 bagni;
- cucina;
- soggiorno;
- ampia sala di 60 mg;
- ripostiglio;
- garage doppio.











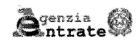
ALLEGATO nº 10

Istanza di rettifica all'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta









Data: 5/03/2020 Ora: 9.09.59

Direzione Provinciale di Caltanissetta Ufficio Provinciale - Territorio **Dati del protocollo**

Protocollo nº: CL0008851/2020 Codice di Riscontro: 8711

Pagina: 1 di 1

2

Data di assegnazione: 05/03/2020 Ultimo aggiornamento: 05/03/2020

Codice operatore: RLLFPP Protocollo di riferimento: -

Assegnato a Tecnico: MNGMZG

ISTANZA DI RETTIFICA FABBRICATI

In carico a: PROTOCOLLO Stato: ASSEGNATO

Protocollo Pregresso n: -

Ricevuta n: -

Dati del documento

Identificativo primo immobile

Comune di: RIESI

Foglio: 33

Particella: 1029

Subalterno: 1

Data comunicazione: -

Protocollo della comunicazione:

Totale destinatari:

Primo destinatario: -Secondo destinatario: -

Tecnico/Richiedente:

Note: 3L CANCELLAZIONE IMMOBILE

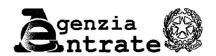
Mittente: -

CATASTO FABBRICATI

ASTE GIUDIZIARIE.it









OGGETTO: Istanza di soppressione dell'unità immobiliare originariamente sita in Riesi, al piano terra dello stabile ubicato in via Michele Amari n. 104, di cui al foglio 33 part. 1029 sub 1.

Il sottoscritto ing.	e nato a San Cataldo	residente a Caltanissetta in
I tel n.	- email:	nella qualità di
C.T.U. nel procedimento esecutivo	o n°. 42/2019 R.G. Es. promos	so da JULIET S.p.a. nei confronti di

Premesso:

- Che oggetto della procedura di che trattasi sono due unità immobiliari ubicate nel comune di Riesi, catastalmente identificate al foglio 33 part. 1029 sub 11 e sub 12, pervenute all'odierno esecutato (sig. mediante atto pubblico del 29/12/2015, rep. n. 81538, rogante Notaio , sede Canicattì, registrazione n. 643.1/2016, stipulato con il dante causa sig. Canada del Canicattì, registrazione n. 643.1/2016, stipulato con il
- Che dall'indagine catastale eseguita sulla scorta delle visure storiche e mediante visione delle buste catastali, si è accertato che le sopradette unità immobiliari (sub 11 e 12) sono la risultante della soppressione dei sub 4, 6, 8 e 10 eseguita con variazione catastale prot. n. CL0039205 del 22/08/2016;
- Che le predette unità immobiliari censite ai sub 4, 6, 8 e 10, a loro volta, sono state costituite con pratica DocFa prot. n. 26A.1/1992 del 05/02/1992, per ampliamento e sopraelevazione del fabbricato originario a seguito di tipo mappale prot. n. 1289/91 con la quale, inoltre, venivano costituiti due Beni Comuni non Censibili censiti con i sub 1 e 2, di cui si ha evidenza nell'elaborato planimetrico allegato alla medesima pratica e tutt'oggi ancora in banca dati;

- Che i subalterni attribuiti hanno replicato quanto già in atti in catasto dato che l'odierno fabbricato, in origine, era costituito da due soli piani censiti in catasto, a far data dal 1973, proprio con i sub 1 e 2 con categoria C/2 di cui alla partita n. 6521;
- Che per tale ragione, la pratica docfa del 05/02/1992, doveva prevedere prima la soppressione dei subalterni originari (sub 1 e 2) e poi la costituzione delle nuove unità immobiliari comprensive dei B.C.N.C. con numerazione progressiva;
- Che per evidente errore materiale il **sub 1** è tutt'oggi ancora presente in banca dati catastale con categoria C/2 ed intestato al dante causa (sig.) ma di fatto sui luoghi non esiste in quanto materialmente frazionato e sostituito dalle unità immobiliari costituite con la predetta pratica DocFa del 05/02/1992.

Considerato:

- Che per mandato del Giudice lo scrivente deve procedere all'allineamento della storia catastale dei suddetti immobili, oggi interessati dalla procedura esecutiva di che trattasi, in modo da predisporre la futura vendita degli stessi.

Tutto ciò premesso e considerato,

CHIEDE

a codesto Spett.le ufficio la cancellazione dell'unità immobiliare censita nel Comune di Riesi al foglio 33 part. 1029 sub 1, in quanto non più esistente sui luoghi e superata dalle successive e sopra enunciate variazioni catastali.

Caltanissetta, 04.03.2020

Allegati:

- Provvedimento di nomina del CTU;
- Documento di riconoscimento;

