

**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA**  
**SEZIONE CIVILE -ESECUCIONI IMMOBILIARI-**  
**G.E. DOTT.SSA ESTER RITA DIFRANCESCO**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Procedimento di esecuzione immobiliare n° 42/2019 R.G. Es.**

**PROMOSSO DA**

[REDACTED]

Avv.to M. [REDACTED]

**CONTRO**

[REDACTED]

Non costituito

Caltanissetta, **24 giugno 2020**

L'Esperto del Giudice

Ing. [REDACTED]

[REDACTED]

Caltanissetta

**[REDACTED]**  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA  
SEZIONE CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Proc. 42/2019 R.G. Es.**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
DELL'ESPERTO STIMATORE**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Illustrissimo signor Giudice dell'Esecuzione, **[REDACTED]**  
**[REDACTED]**, con provvedimento della S.V. del **02.12.2019**, notificato a mezzo PEC in pari data, io sottoscritto Ing. **[REDACTED]** venivo nominato Esperto Stimatore nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 42/2019 R.G. Es., promossa dalla "**[REDACTED]**" con sede in Siena, Partita Iva **[REDACTED]**, rappresentata e difesa dall'avv. **[REDACTED]** nei confronti di **[REDACTED]**, nato a **[REDACTED]** (CL) il **[REDACTED]** C.F. **[REDACTED]**, residente a **[REDACTED]** in Via **[REDACTED]** n. **[REDACTED]**.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

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).

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

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. **[REDACTED]**, effettuavo sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, ubicati in via

[REDACTED]  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

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. [REDACTED], effettuavo i necessari rilievi metrici (allegato 4) e 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).

██████████  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

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 3).

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**

C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

- 5. ACCERTAMENTO SUL REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI**
- 6. FORMAZIONE DEI LOTTI CON INDICAZIONE DELLE QUOTE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
- 7. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON VERIFICHE CATASTALI ED URBANISTICHE**
  - 7.1 Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento
  - 7.2 Accertamento sulla conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento
  - 7.3 Verifica di rispondenza tra titolo di provenienza, documentazione catastale e stato dei luoghi
  - 7.4 Accertamenti sulla conformità urbanistica degli immobili
  - 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
  - 7.6 Accertamenti sulla prestazione energetica degli immobili
- 8. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORATI**
- 9. STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
- 10. INDIVIDUAZIONE DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E DELLE SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA**

## **1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

L'atto di pignoramento del 02.05.2019 a favore di "██████████ con sede in Siena, Partita Iva ██████████", rappresentata dall'avv. ██████████ ██████████, nei confronti di ██████████ C.F. ██████████, notificato 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. [REDACTED] 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. [REDACTED] 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. [REDACTED] 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. [REDACTED]: 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 [REDACTED], 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 NN. 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:** [REDACTED] cod. fisc.

[REDACTED], (piena proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni).

[REDACTED]  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

**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.

**[REDACTED]**  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

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 **[REDACTED]** per acquisto fattone, in regime di separazione dei beni, con atto del 29.12.2015 in Notaio **[REDACTED]** di Canicatti, rep. 81538, trascritto il 28.01.2016 ai nn. 760/643 da potere di **[REDACTED]**, **[REDACTED]** codice fiscale **[REDACTED]**.

Al signor **[REDACTED]** gli immobili pervenivano in parte per acquisto fattone con atto del 17.8.1973 in Notaio **[REDACTED]** di Riesi, rep. 22149, trascritto il 28.08.1973 ai nn. 11776/10478 e 11777/10478, da potere di **[REDACTED]** codice fiscale **[REDACTED]** (titolo di provenienza – allegato 7), ed in parte per costruzione dallo stesso eseguita.

**[REDACTED]**  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

**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 **[REDACTED]** di Canicattì.

A favore di **[REDACTED]** con sede in Siena, codice fiscale **[REDACTED]**,

contro **[REDACTED]**, **[REDACTED]** codice fiscale **[REDACTED]**

**[REDACTED]** 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 **[REDACTED]** con sede in Siena, codice fiscale 00884060526,

contro **[REDACTED]** codice fiscale **[REDACTED]**

**[REDACTED]**

[REDACTED]  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**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 signor [REDACTED] (allegato 6) dai cui contenuti si desume che lo stesso ha contratto matrimonio a Riesi (CL) il giorno 27.04.1998 con la signora [REDACTED]

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 presenza 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:

**[REDACTED]**  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

**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.

[REDACTED]  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

**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.

|                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>7. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON VERIFICHE CATASTALI ED URBANISTICHE</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**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

[REDACTED]  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

è costituito da n° 4 elevazioni, le quali risultano tutte fuori terra rispetto alla via Amari ((foto 3 e 4- allegato 5) e parzialmente interrato 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).

  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

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 funzionanti.

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



[REDACTED]  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

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 bisognoso 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

**[REDACTED]**  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

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 lorda | Destinazione   | Coeff. Dest.ne | Sup. Commerciale |
|------------------|----------------|----------------|------------------|
| mq 95,38         | Vani abitativi | 1,00           | mq 95,38         |
| mq 5,70          | Balconi        | 0,25           | <u>mq 1,43</u>   |
|                  |                |                | <b>mq 96,81</b>  |

### 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

[REDACTED]  
C.T.O. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

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 bisognoso di interventi per ricondurlo a più moderne esigenze abitative.

[REDACTED]  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

In particolare, i pavimenti sono realizzati scaglie di marmo, mentre i rivestimenti di cucina e wc sono in ceramica, gli intonaci sono rifiniti con ultimo strato in gesso ed idropittura, fatta eccezione per la camera da letto la quale è 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:

| Superficie lorda | Destinazione   | Coeff. Dest.ne | Sup. Comm.le    |
|------------------|----------------|----------------|-----------------|
| mq 98,08         | Vani abitativi | 1,00           | mq 98,08        |
| mq 5,70          | Balconi        | 0,25           | <u>mq 1,43</u>  |
|                  |                |                | <b>mq 99,51</b> |

#### 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.

  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

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 cucina-soggiorno 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 provvisoria 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.

[REDACTED]  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

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    |
|---------------------------|----------------|----------------|-----------------|
| <b><u>Piano terzo</u></b> |                |                |                 |
| mq 87,34                  | Vani abitativi | 1,00           | mq 87,34        |
| mq 18,87                  | Balconi        | 0,25           | <u>mq 4,72</u>  |
|                           |                |                | <b>mq 92,06</b> |

## 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

[REDACTED]  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

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 [REDACTED] 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 rilievo (documentazione catastale esistente - allegato 1), e segnatamente:

[REDACTED]  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

- **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 [REDACTED]

[REDACTED]  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

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 n° 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 n° 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.

[REDACTED]  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

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. [REDACTED] informa lo scrivente dell'esito delle stesse. In particolare rappresenta che:*

- 1) 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;*

**[REDACTED]**  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

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 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. **[REDACTED]**, 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

**[REDACTED]**  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

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."

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.**

**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                | F                 |
| 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 |

**[REDACTED]**  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

## **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.

## **9. STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

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 oggetto 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.

  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

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:

$$\text{€/mq } 280,00 \times \text{mq } 77,31 = \text{€ } 21.646,80$$

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:

**[REDACTED]**  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

€ 21.646,80 - € 1.500,00 - € 1.813,42 = **18.333,38**

(Euro diciottomilatrecentotrentatre/38)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 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.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**[REDACTED]**



**[Redacted]**  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

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:

$$\text{€/mq } 450,00 \times \text{mq } 95,38 = \text{€ } 42.921,00$$

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:

$$\text{€ } 42.921,00 - \text{€ } 1.500,00 - \text{€ } 2.237,28 = \text{€ } 39.183,72$$

**(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 Rieti, si sono rilevati i seguenti dati riguardanti annunci di vendite immobiliari nel medesimo comune:

**[Redacted]**  
*C.T.U. Ingegnere*  
*Tribunale di Caltanissetta*

**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:

$$\text{€/mq } 460,00 \times \text{mq } 98,08 = \text{€ } 45.116,80$$

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:

$$\text{€ } 45.116,80 - \text{€ } 1.500,00 - \text{€ } 2.300,61 = 41.316,19$$

**(Euro quarantunomilatrecentosedici/19)**

[Redacted]  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

#### LOTTO 4

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 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

**[REDACTED]**  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

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

$$\text{€/mq } 455,00 \times \text{mq } 87,34 = \text{€ } 39.739,70$$

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:

$$\text{€ } 39.739,70 - \text{€ } 1.500,00 - \text{€ } 2.048,69 = \text{€ } 36.191,01$$

(Euro trentaseimilacentonovantuno/01)

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

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:

**[REDACTED]**  
*C.T.U. Ingegnere  
 Tribunale di Caltanissetta*

**Lotto 1**

€ 8.400,00 / mq 358,11 × mq 77,31 = € 1.813,42

**Lotto 2**

€ 8.400,00 / mq 358,11 × mq 95,38 = € 2.237,28

**Lotto 3**

€ 8.400,00 / mq 358,11 × mq 98,08 = € 2.300,61

**Lotto 4**

€ 8.400,00 / mq 358,11 × 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

[REDACTED]  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale 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

L'Esperto Stimatore

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

36

ASTE  
INGEGNERIA  
Associati

## Verbale di deposizione

(1)

L'anno decemvirescente al giorno 27 del mese di Gennaio, alle ore 9,30, al sottosegretario rif. [redacted] nominato esperto stendere nella procedura cautelativa amministrativa n° 42/2019/R.h. 88. del Tribunale di Catanzaro, si è celebrato per gli atti amministrativi effetti della procedura abbinata con via Michele Amari n° 109-106 del Comune di Rende, con l'ora cominciata con l'annotazione AR delle parti.

Alle esatte presenze dell'archivio telematico rif. [redacted], lo scrivente ha effettuato ai sensi indicati non ricevendo alcuna risposta. Ottesi qualche minuto, è sopraggiunto un luogo dove presere che avrebbe per gli atti amministrativi di dettatura, la quale, e dovendo, risponde di non essere il proprietario degli atti ma di poter mettere in contatto telefonico con il rif. [redacted], ed essere seguito.

Dopo il colloquio telefonico con il rif. [redacted], constatata l'impossibilità di essere per gli atti amministrativi in fronte lo stesso si è ritirato per non poter per motivi di tempo, lo scrivente esprimere le osservazioni al giorno tre del

invece di febbraio p.v., così come concordato  
con la stessa Asseclata.

Peraltro che nel 1999 si concludono le  
operazioni per le quali del presente  
verbale che serve allo stesso sottogente  
contenuto all'ordine tecnico interinale.

~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~

(1)

Verbale di sopralluogo

Il giorno lunedì 10/07/2019 al giorno tre del  
 mese di febbraio alle ore 4.15 il  
 sottoscritto ing. ~~XXXXXXXXXX~~, Esperto  
 Strutturale nelle "procedure esecutive"  
 insabbiare in data al n. 41/2019 P.S. di  
 del Tribunale di Caltanissetta, si è  
 recato con una peritica conosciuta  
 al c.m.f. ex all'incendio, al  
 via M. Clelio Buni n. 124/126 sott  
 Corso S. Rici al fine di effettuare  
 i necessari rilievi.

È presente il Sig. Collii Giuseppe,  
 esecuto, proprietario della  
 AU 2883187 situate sul Corso S.  
 Rici il 22/01/2019 insieme 22/07/2019.

Con la collaborazione dell'architetto  
 ing. Roberto Di Stefano, il sottoscritto  
 Esperto Strutturale, con la f.d.c.  
 collaborare del Sig. ~~XXXXXXXXXX~~.

Le parti si offrono i rilievi  
 fotografici e verbali presso  
 l'appartamento sopralluogo.

Per quanto all'ispezione degli ambienti  
 offerti al signor ~~XXXXXXXXXX~~, il Sig. Collii

la parte che il bole si per  
 tiene in via M. M. di stato  
 si fonda 33 per 1072 m. 11  
 e' nella propria struttura.  
 l'imbuto di cui al n. 12,  
 al capitolo 10000 m. 11  
 e 3' m. 1100 m. 11 e'  
 occupato al ~~1000~~ 1000 m. 11  
 proprio anche per la parte  
 i per 2' e 3' non occupati  
 da altre opere de. a. a.  
 in cambio di <sup>protezione</sup> ~~protezione~~ ~~protezione~~  
 la richiesta del reddito per  
 stendere, il ~~protezione~~ ~~protezione~~ ~~protezione~~  
 parte che:

- gli imbuti ne - riferiti al  
 stendere di campo di stendere  
 imbuti
- l'imbuto di cui al n. 12  
 e' sotto di APD.
- gli imbuti per imbuti per  
 per gli imbuti di imbuti  
 la parte che e' sotto;  
 - le opere, stendere della  
 per gli imbuti per

è chiaro al par. 10 della  
seconda sezione della  
sezione 1. Le copie  
di 1000 per una per 1000.  
In relazione del 1000 per 1000  
Stamato, il 10. Carlo, senza  
l'ampio di potere il 1000  
ADP nel 1000 di 1000  
offr. e non c'è il 1000  
epi in 1000.

Oct 11 or 12.62 found  
in the 1st block 56 feet  
all open, free stems & all  
old roots vert.

[Redacted]  
 [Redacted]  
 [Redacted]  
 [Redacted]

**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 Ing. [REDACTED] Esperto Stimatore nella procedura in epigrafe, si è recato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Riesi, accompagnato dall'ausiliario tecnico Ing. [REDACTED], 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 Geom. [REDACTED] n.q. di Istruttore Tecnico 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 Condonio Edilizio n. 296 ex L.R. 7/1980 in capo a [REDACTED] relativa alla realizzazione del 2° e 3° piano;
- Pratica di Condonio 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 [REDACTED] 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 richiesta 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 notificare il sottoscritto Esperto 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 [REDACTED];
- Richiesta di autorizzazione del 19.11.1973 a firma dei signori [REDACTED] 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 Condonio Edilizio n. 296 ex L.R. 7/1980, a firma dei signori [REDACTED];
- Dichiarazione sostitutiva del 05.01.1981 a firma del sig. [REDACTED]

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 febbraio, alle ore 11.00, il sottoscritto Ing. [REDACTED], Esperto Stimatore nella procedura in epigrafe, si è nuovamente recato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Riesi, accompagnato dall'ausiliario tecnico Ing. [REDACTED], così come stabilito al termine del precedente accesso del 27.01.2020.

E' presente il Geom. [REDACTED] di Istruttore Tecnico 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] con pertinente visto di autorizzazione del 26.04.1974;
- Richiesta di approvazione in sanatoria della Costruzione afferente la Pratica di Condonio Edilizio n. 296 ex L.R. 7/1980, a firma dei signori [REDACTED];
- Dichiarazione sostitutiva del 05.01.1981 a firma del sig. [REDACTED];
- 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.

L.C.S.

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

113

UFFICIO NOTIFICATORE  
 AVIZZI SALVABORR

COMUNE DI RIESI

Pubblicato all'Albo Pretorio

COMUNE DI RIESI

PROV. DI CALTANISSETTA

CONCESSIONE IN SANATORIA N. 1007/86

IL RESPONSABILE DEL IV° SETTORE Riesi li

04 LUG. 2003

Il Segretario Generale

Vista la domanda in sanatoria presentata il 30.09.1986 dalla ditta

[redacted] a Riesi il 11.11.1942 C.F. ([redacted])

coniugato in regime di comunione legale dei beni;

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

Accertato che l'istante ha titolo per richiedere la sanatoria ai sensi dell'art.

31-comma 3°-della L.n. 47/85 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, nonché 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 suscettibile di sanatoria, giusto parere espresso dal tecnico in data-

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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'osservanza 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 RESPONSABILE DEL 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 \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

e che contro la stessa \_\_\_\_\_ sono stati presentati  
opposizioni o reclami.

Riesi

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IL SEGRETARIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

325

COPIA

|                                                                  |               |                                   |
|------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------|
| n° 22169 Rep.                                                    | n° 9841 Racc. | Trascritto in Caltanissetta       |
| VENDITE                                                          |               | 22.8.1973 11776                   |
| REPUBBLICA ITALIANA                                              |               | di m. 11777 10678                 |
| L'anno millenovecentosettantatre, il giorno <i>dieci</i>         |               |                                   |
| sette del mese di agosto (17.8.1973)                             |               |                                   |
| In Riesi, nel mio studio in via Vitt. Emanuele n.6.              |               |                                   |
| Avanti a me Dr. [redacted] Notaio in Riesi, iscrit-              |               |                                   |
| to nel ruolo del Collegio Notarile di Caltanissetta,             |               |                                   |
| assistito dai sigg: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]  |               |                                   |
| nato a Riesi il 26.5.1962 - [redacted]                           |               | Residente a Caltanissetta 22.8.73 |
| metà, nato a Riesi il 28.7.1933, amb. obm. lat.                  |               | N. 2353 Mod. T. V.1. 153          |
| a Riesi testimoni fidefacienti noti ed idonei con-               |               | a [redacted] del [redacted]       |
| fermi appieno.                                                   |               |                                   |
| SONO PRESENTI                                                    |               | LIQUIDAZIONE                      |
| 1) [redacted] vedova [redacted] Dottoressa in                    |               | Rac. 200.000                      |
| Farmacia, nata [redacted] 15 Marzo 1913 e residente              |               | Trasc. 32.000                     |
| in Riesi, via [redacted]                                         |               | Cat. 8.000                        |
| 2) coniugi [redacted] lavoratore, nato a [redacted]              |               | Tot. Fr. 240.000                  |
| 6 [redacted] 1939, e [redacted] la, casalinga, nata a [redacted] |               | T. s. 1.500                       |
| Riesi il [redacted] qui entrambi residenti                       |               | 841.500                           |
| in via <i>Michel Amari n. 91</i>                                 |               |                                   |
| 3) [redacted] lavoratore, nato a Riesi [redacted]                |               |                                   |
| [redacted] 2 ed ivi residente in via <i>Michel Amari n. 91</i>   |               |                                   |
| Detti comparenti, della cui identità personale mi                |               |                                   |
| fanno fede i testi, assunti anche quali fidefacienti,            |               |                                   |



326

premettono:

Su parte del terreno in localita' "CONVENTINO" di Riesi, dalla signora [REDACTED] acquistato dai sigg. [REDACTED] fu [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] con atto in [REDACTED] di Riesi del [REDACTED] 2, veniva costruito un immobile urbano sito in Riesi, tra le vie Michele Amari e Masaniello, costituito da due vani a piano terra e due a primo piano; meglio evidenziato nelle planimetrie compilate dal Geom. [REDACTED] su schede nn. 0999224 e 0999225, prodotte alla IV Sezione dell'Ufficio Tecnico Erariale di Caltanissetta in data 5 Giugno 1973, nn. 335 e 336 di registrazione, e distinto con la particella 1029 del foglio 33, come risulta dalle attestazioni rilasciate dalla IV Sezione N.C.E.U. in data 14.6.1973, nn. 2818 e 2817 di protocollo.

Cio' premesso, si conviene e stipula quanto segue:

## ART. I

La signora [REDACTED] vende con le garanzie di legge l'intero immobile in premessa descritto, e precisamente:

1) ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED], che accettano congiuntamente e indivisamente tra di loro, la porzione d'immobile, costituita tale porzione

327

d'immobile, da un vano a piano terra ed uno a primo piano,<sup>(1)</sup> con accesso dalla via Michele Amari; confinante a Nord con la via Michele Amari, a Sud con terrapieno e via Masaniello, ad Est con porzione d'immobile appresso venduta a [REDACTED] e ad Est con terreno di [REDACTED] e [REDACTED].

Meglio individuata nella planimetria compilata dal geometra [REDACTED] che verterà unita alla copia di quest'atto per la voltura.

2) e al sig. [REDACTED]<sup>(1)</sup>, la restante porzione di fabbricato costituita da un vano a piano terra ed uno a primo piano con area libera, con accesso dalla via Michele Amari; confinante a Nord con la via Michele Amari, a Sud con terrapieno e via Masaniello, ad Ovest con [REDACTED] e ad Est con porzione d'immobile sopra venduta ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED].

Meglio individuata nella planimetria compilata dal Geometra [REDACTED] che verterà unita alla copia di quest'atto per la voltura.

## ART. II

Le vendite comprendono gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le servitù attive e passive e ogni altro diritto in genere della venditrice, nulla eccettuato.

328

In particolare la porzione d'immobile venduta ai coniugi [redacted] e [redacted], e' sottoposta alla servitu' passiva nascente dall'atto di vendita [redacted] registrato al n. 473, in favore di [redacted] in Mantovano. Precisamente la suddetta Ceresa Santina potra' appoggiare la fabbrica sul muro confinante, senza pagare alcuna indennita' sino all'altezza di metri sei.

Garantisce la venditrice la piena proprieta', disponibilita' e liberta' da ipoteche, oneri e pesi di qualsiasi specie dei beni venduti, soggetti soltanto ai tributi di legge, al netto di arretrati. I compratori espressamente dichiarano di escludere come difatti escludono la venditrice dall'obbligo della garanzia di cui all'art. 1490 Codice Civile, avendo fatto l'acquisto dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano.

## ART. III

Proprieta', possesso e detenzione passano oggi stes-  
so ai compratori.

## ART. IV

I prezzi sono stati tra le parti convenuti:

a) in lire 2.000.000 (duemilioni) per la vendita ef-  
fettuata in favore dei coniugi [redacted] e [redacted]

329



b) e in lire 2.000.000 (duemilioni) per la vendita  
effettuata in favore del sig. [REDACTED]

La venditrice dichiara di aver ricevuto i suddetti  
prezzi e ne rilascia ampia, definitiva e liberatoria  
quietanza.

## ART. V

Rinunziano le parti ad un'eventuale ipoteca di leg-  
ge e dichiarano di non essere parenti.

## ART. VI

Le spese del presente e conseguenziali a carico dei  
compratori pro-quota.

[REDACTED]

(2) [REDACTED]

(3) [REDACTED]

Una fascio cancellato

Contiene tre fasci

Io Notaio richiesto ho ricevuto quest'atto, che ho  
letto, presenti i testi, alle parti, che l'approvano.

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.

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

330

CONFIDENTIAL

Case 1:14-bk-1000

500

2883

12. 12. 1960

3600

12 80

340

2520

47.00

Ans

23 Aug. 1955

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



V 418

AL SIGNORE SINDACO DEL COMUNE DI RIESI

Noi sottoscritti [REDACTED] E [REDACTED],  
proprietari della casa sita in via Michele Amari  
con la presente chiediamo alla S.V. di volerci auto-  
rizzare ad eseguire i lavori sotto specificati nella  
relazione tecnica del geon. [REDACTED].  
Ringraziando porgiamo distinti saluti.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Il sottoscritto geon. [REDACTED] è stato incaric-  
cato dai signori [REDACTED] e [REDACTED] di recarsi  
nella loro casa sita in via Michele Amari per accer-  
re le opere da eseguirsi. Ivi giunto, il sottoscritto,  
ha accertato che sul prospetto prospiciente la via  
Michele Amari dovranno essere create tutte quelle  
aperture segnate in prospetto con il quadratino in  
rosso e apposti gli infissi in legno abete.

A primo piano non esistono le pensiline e dovranno  
essere create delle dimensioni riportate in prospetto  
e cioè di mt. 5,60x0,80 a mt. 3,65 dal piano di calpe-  
stio della strada. In sommità si dovrà costruire la  
mantovana in tavelloni e tegole marsigliesi della  
dimensione di mt. 0,50.

I lavori sudetti saranno iniziati quando i fratelli  
[REDACTED] saranno in possesso del relativo nulla osta.

Riesi 11, 19.11.1973

Il tecnico Redattore

[Redacted]

I proprietari

[Redacted]

[Redacted]

La Commissione Edilizia

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

COMUNE DI RIESI  
Prov. Caltanissetta

COMMISSIONE EDILIZIA

trovato nella seduta del 27.11.1973 NR

IL TECNICO COMUNALE

Geom. [Redacted]

IL SINDACO

[Redacted]

COMUNE DI RIESI  
UFFICIO TECNICO  
Prov. Caltanissetta

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Al Signor Sindaco del Comune di Rieti  
 Il sottoscritto [redacted] residente a Rieti  
 in via Masaniello, chiede alla S.V. di volergli  
 autorizzare i lavori appresso redatti dal geom.

Con Osservanza

Per incarico del Signor [redacted] mi sono  
 recato nella casa di sua proprietà in via Masaniello  
 per rilevare le seguenti modifiche:

- 1) costruzione di due finestre per le dimensioni  
 di mt. 1,10x1,60 ed una altra due finestre per le misure di mt. 0,80x1,60
- 2) costruzione di due porte+ingresso per le dimensioni  
 di mt. 1,10x2,50.

Le porte e le finestre saranno eseguite con materiale  
 di legno abete, debitamente coloriti con tinta ad  
 olio a due mani?

- 3) costruzione di pensilina prospiciente sulla via  
 Masaniello come nel disegno modificato per le  
 dimensioni di mt. 5,40x0,60 detta opera sarà eseguita  
 in ferro a doppio T, NP10 e laterizi.

La copertura resterà quella esistente.

Rieti 11,25 aprile 1974

IL REDATTORE

Geom. [redacted]

*è condizione che le pensiline  
 siano larghe mt. 0,60-*



AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI

RIESI

Io sottoscritto [redacted] to a Rieti il

11/11/1942, avendo costruito abusivamente un secondo

e terzo piano in via M. Amari 94, chiedo l'approvazione

in sanatoria dell'allegato progetto.

RIESI li,

CON OSSERVANZA

[redacted]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

Io sottoscritt o [REDACTED]  
 nato a RIESI il 11/11/1942, residente  
 a RIESI via M. AMARI 94 ai sensi ed effetti di cui all'art. 4 della Legge 4 gen-  
 naio 1968, n. 15,

**dichiaro**

sotto la mia personale responsabilità: di aver costruito abusivamente un secondo  
 ed un terzo piano sulla casa di mia proprietà di via Michele Amari 94  
 per una superficie coperta di mq. 101,12. I piani sono stati realizzati  
 entro il mese di Dicembre del 1974. ~~Dichiaro, altresì, di aver costruito~~  
~~=unitamente a mia moglie=~~

L. DICHIARANTE

COMUNE DI RIESI

Provincia di Caltanissetta

AUTENTICAZIONE DI SOTTOSCRIZIONE

(Art. 20 - Legge 4 gennaio 1968, n. 15)

L'anno millenovecento ttantuno addì cinque del mese  
 di Gennaio avanti di me<sup>(1)</sup> Licata Ins. [REDACTED] Delegato  
 è comparso il Sig. [REDACTED] della cui  
 identità sono certo per <sup>2)</sup> conoscenza personale

il quale mi ha reso la su estesa dichiarazione e l'ha sottoscritta in mia presenza, dopo essere stat o  
 da me ammonit o sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace.

(1) Segretario Comunale od altro Funzionario incaricato  
 dal Sindaco.

(2) Indicare le modalità d'identificazione,



IL Funzionario Delegato  
 (qualifica)  
 (Ufficiale Amministrativo)  
 (cognome e nome)  
[REDACTED]

COMUNE DI RIESI  
(Prov. di Caltanissetta)

Protocollo n. 12215

Riesi, li 24.11.1985

Oggetto : Concessione in sanatoria pratica n. 206 del 7.1.81  
intestata a [REDACTED]

Alla ditta [REDACTED]

Via M. Autori 96

Riesi

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'avvenuta presentazione all'Ufficio Tecnico Edariale 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 del 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.

IL SINDACO

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

L'anno duemilaventi il giorno otto del mese di giugno, alle ore 12,15, il sottoscritto Ing. [redacted]  
[redacted] 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 pervenuti all'odierno esecutato da potere di [redacted] to a 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 [redacted] di Riesi;
- Richiesta di autorizzazione del 19.11.1973 a firma dei signori [redacted] 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 [redacted] 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 [redacted] e [redacted];
- Dichiarazione sostitutiva del 05.01.1981 a firma del sig. [redacted];
- 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. [redacted], informa lo scrivente dell'esito delle stesse.

In particolare, la stessa rappresenta che:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

[redacted signature]

- 1) 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 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. [REDACTED], 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 12<sup>30</sup> il sottoscritto C.T.U. da termine alle operazioni, previa stesura e lettura del presente verbale.

Il Funzionario Responsabile

[REDACTED]



Il C.T.U.

[REDACTED]

## 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                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>██████████<br/>██████████<br/>nato a RIESI (CL)<br/>il 28-03-1972<br/>Atto n. 37 p.l s.A anno 1972<br/>Residente a RIESI (CL)</div> | <div>██████████<br/>██████████<br/>nata a CALTANISSETTA (CL)<br/>il 25-08-1976<br/>Atto n. 625 p.l s.A anno 1976<br/>Residente a RIESI (CL)</div> |

**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 modalit : 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 STATO CIVILE  
L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE

Il presente certificato ha validit  6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non pu  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  
GIUDIZIARIE.it

COPIA

325

n° 22169 Rep. n° 9841 Racc.

**VENDITE**

REPUBLICA ITALIANA

In anno millenovecentosettantatre, il giorno *dieci*  
sette del mese di agosto (17.8.1973)

In Rieti, nel mio studio in via Vitt. Emanuele n.6.

Avanti a me Dr. [redacted] notaio in Rieti, iscrit-  
to nel ruolo del Collegio Notarile di Caltanissetta,  
assistito dai sigg: [redacted] *Piero, manovale*  
nato a Rieti il 26.5.1962 e *Simone Diawma, per*  
*nota, nato a Rieti il 28.7.1993, anche abilitato* N. 2353 Mod. E. V. L. 153  
a Rieti testimoni fidefacienti nati ed idonei con  
essi affermano:

**SONO PRESENTI**

1) [redacted] vedova Cav. [redacted] Dottoressa in  
Farmacia, nata a Niscemi il 15. Marzo 1913 e residente  
in Rieti, via Principe Umberto n.70.

2) coniugi [redacted] *gi*, lavoratore, nato a Rieti il  
6 Febbraio 1939, e [redacted] *a*, casalinga, nata a  
Rieti il 4 Febbraio 1948 e qui entrambi residenti  
in via *Giulio Andreotti* n. 91

3) [redacted] lavoratore, nato a Rieti l'undici  
Novembre 1942 ed ivi residente in via *Giulio Andreotti* n. 91

Detti componenti, della cui identità personale mi  
fanno fede i testi, assunti anche quali fidefacienti,

In Caltanissetta  
il 22.8.1973 11776  
ai nn. 11777  
10678

LA CILIAZIONE  
R. 200.000  
Tras. 32.000  
C. 8.000  
Tot. Fr. 240.000  
R. 1.500  
R. 261.500  
*Quell'atto è autentico*  
*mi è infornuto*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

326

premettono:

Su parte del terreno in localita' "CONVENTINO" di  
 Rieti, dalla signora [REDACTED] acquistata dai  
 sigg. [REDACTED] in [REDACTED] e [REDACTED]  
 [REDACTED] dal notaio consulto in Notar Boccella  
 di Rieti del 12 aprile 1952, veniva costruito un im-  
 mobile urbano sito in Rieti, tra le vie Michele Ama-  
 ri e Masaniello, costituito da due vani a piano ter-  
 ra e due a primo piano; meglio evidenziato nelle pla-  
 nimetrie compilate dal Geom. [REDACTED] e, su sche-  
 de nn. 0999224 e 0999225, prodotte alla IV Sezione del  
 l'Ufficio Tecnico Erariale di Caltanissetta in data  
 5 Giugno 1973, nn. 335 e 336 di registrazione, e di-  
 stinto con la particella 1029 del foglio 33, come ri-  
 sulta dalle attestazioni rilasciate dalla IV Sezione  
 N.C.E.U. in data 14.6.1973, nn. 2816 e 2817 di proto-  
 collo.

Cio' premesso, si conviene e stipula quanto segue:

## ART. I

La signora [REDACTED] vende con le garanzie di  
 legge l'intero immobile in premessa descritto, e pre-  
 cisamente:

1) ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED]  
 che accettano congiuntamente e indivisamente tra di  
 loro, la porzione d'immobile, costituita tale porzione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

327

a immobile, da un vano a piano terra ed uno a primo piano, con accesso dalla via Michele Amari; confinante a Nord con la via Michele Amari, a Sud con terrapieno e via Masaniello, ad Est con porzione d'immobile appresso venduta a [redacted] e ad Est con terreno di [redacted] e [redacted].

Meglio individuata nella planimetria compilata dal geometra [redacted] che verterà unita alla copia di quest'atto per la voltura.

2) e al sig. [redacted] la restante porzione di fabbricato costituita da un vano a piano terra ed uno a primo piano con area libera, con accesso dalla via Michele Amari; confinante a Nord con la via Michele Amari, a Sud con terrapieno e via Masaniello, ad Ovest con [redacted] e ad Est con porzione d'immobile sopra venduta ai coniugi [redacted] e [redacted].

Meglio individuata nella planimetria compilata dal Geometra [redacted] che verterà unita alla copia di quest'atto per la voltura.

## ART. II

La vendita comprendono gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le servitù attive e passive e ogni altro diritto in genere della venditrice, nulla escluso.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

328

In particolare la porzione d'immobile venduta ai coniugi [redacted] e [redacted] è sottoposta alla servitù passiva nascente dall'atto di vendita [redacted] del 1970, di cui è stato trascritto l'atto 1000settanta registrato al n. 473, in favore di [redacted] persona in Mantovana e precisamente la suddetta [redacted] potrà appoggiare la fabbrica sul muro confinante, senza pagare alcuna indennità sino all'altezza di metri sei.

Garantisce la venditrice la piena proprietà, disponibilità e libertà da ipoteche, oneri e pesi di qualsiasi specie dei beni venduti, soggetti soltanto ai tributi di legge, al netto di arretrati. I compratori espressamente dichiarano di escludere come difatti escludono la venditrice dall'obbligo della garanzia di cui all'art. 1490 Codice Civile, avendo fatto l'acquisto dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano.

## ART. III

Proprietà, possesso e detenzione passano oggi stesso ai compratori.

## ART. IV

I prezzi sono stati tra le parti convenuti:

a) in lire 2.000.000 (duemilioni) per la vendita effettuata in favore dei coniugi [redacted] e [redacted]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

329



Angela;

b) e in lire 2.000.000 (due milioni) per la vendita  
effettuata in favore del sig. [REDACTED]

La venditrice dichiara di aver ricevuto i suddetti  
prezzi e ne rilascia ampia, definitiva e liberatoria  
quietanza.

## ART. V

Rinunziano le parti ad un'eventuale ipoteca di leg-  
ga e dichiarano di non essere parenti.

## ART. VI

Le spese del presente e conseguenziali a carico dei  
compratori pro-quota.

Postille: (1) data: "Roma"

(2) add: "con aus. lib. [REDACTED]"

(3) add: "di questa"

Una facciata cancellata

Portare tre postille

Io Notaio richiesto ho ricevuto quest'atto, che ho  
letto, presenti i testi, alle parti, che l'approvano.

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.

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

330

ASTE GIUDIZIARIE

City of New York 1/20/00

Page 10

५७३३

የጋራ ጥቅም ላይ የሚውል ነው።

3600

                    

395

2530

47153

T. Andrews

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

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

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| 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 | L                | 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

Inserisci un commento personale (potrai vederlo solo tu)

## Appartamento in vendita in via Dante Alighieri, 7

Riesi

**47.000 €**

70 m2 | 5 locali | 3° 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## RIFERIMENTO 2



## Nota personale

Inserisci un commento personale (potrai vederlo solo tu)

**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° piano 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## RIFERIMENTO 3



## Nota personale

Inserisci un commento personale (potrai vederlo solo tu)

## Appartamento in vendita in viale Della Resistenza, 25

Riesi

**130.000 €**

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

### Commento dell'inserzionista

"Appartamento recentemente ristrutturato, in ottime condizioni, non arredato, termo-autonomo, 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 mq;
- ripostiglio;
- garage doppio.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**ALLEGATO n° 10**

**Istanza di rettifica all'Agenzia delle Entrate  
di Caltanissetta**



Direzione Provinciale di Caltanissetta  
Ufficio Provinciale - Territorio**Dati del protocollo**Protocollo n°: CL0008851/2020  
Codice di Risccontro: 8711

Pagina: 1 di 1

Data di assegnazione: 05/03/2020  
Ultimo aggiornamento: 05/03/2020  
Codice operatore: RLLFPP  
Protocollo di riferimento: -  
Assegnato a Tecnico: MNGMZGISTANZA DI RETTIFICA FABBRICATI  
In carico a: PROTOCOLLO  
Stato: ASSEGNATO  
Protocollo Progresso 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



- 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. [REDACTED]) 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 Rieti 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

## IL RICHIEDENTE

**Allegati:**

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

