

---

# TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Riggi Giuseppe Arturo, nell'Esecuzione Immobiliare 43/2016 del R.G.E.

promossa da

**Banca di Credito Cooperativo del Nisseno di Sommatino e Serradifalco**

Partita IVA: 01438930859

via Francesco Crispi, 25

93100 - Caltanissetta (CL)

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## SOMMARIO



Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via Aosta, 14, piano 3.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sommatino (CL) - via Lombardia, 9.....	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità.....	11
Confini.....	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali.....	12
Precisazioni.....	12
Patti.....	12
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13



Stato di occupazione .....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali .....	16
Stima / Formazione lotti .....	16
<b>Lotto 1</b> .....	16
<b>Lotto 2</b> .....	17
Riserve e particolarità da segnalare.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	20
<b>Lotto 1</b> .....	20
<b>Lotto 2</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 43/2016 del R.G.E. ....	21
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 91.129,50</b> .....	21
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 5.834,40</b> .....	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via Aosta, 14, piano 3 .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sommatino (CL) - via Lombardia, 9.....	22



## INCARICO



In data 22/06/2016, il sottoscritto Ing. Riggi Giuseppe Arturo, con studio in Viale della Regione, 172 - 93100 - Caltanissetta (CL), email g.riggi@gmail.com, PEC giuseppearturo.riggi@ingpec.eu, Tel. 333 360 48 30, Fax 0934 569 763, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/07/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via Aosta, 14, piano 3 (Coord. Geografiche: 37.333526, 13.997641)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sommatino (CL) - via Lombardia, 9 (Coord. Geografiche: 37.333609, 13.997443)

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A SOMMATINO (CL) - VIA AOSTA, 14, PIANO 3**

Appartamento posto al terzo piano (quarta elevazione fuori terra) di un edificio realizzato intorno al 1970, avente accesso da ingresso condominiale dal civico 14 della via Aosta, salendo le scale interne e senza ascensore. L'appartamento si estende per una superficie complessiva netta pari a 170,79 mq ed è composto da cinque vani, cucina, W.C., bagno, W.C. doccia, ripostiglio e disimpegno. L'appartamento è stato oggetto di lavori di ristrutturazione totale nel 2010 che hanno riguardato la pavimentazione, gli impianti e le rifiniture. L'immobile è ubicato in una zona del Comune di Sommatino ben servita e dotata di tutti i servizi ed infrastrutture necessarie (si veda in allegato inquadramento territoriale dei beni).

### **BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A SOMMATINO (CL) - VIA LOMBARDIA, 9**

Locale autorimessa con ingresso esclusivo dal civico n.9 della via Lombardia, posto al piano terrano dell'edificio di cui è parte l'appartamento di cui al lotto 1 della presente perizia. Il locale presenta in uno stato di manutenzione appena sufficiente a causa dello stato di usura, dell'impianto elettrico non a norma. L'altezza del vano, misurata internamente, risulta di 3,10 metri mentre la superficie netta di 13,33 mq è sufficiente per ospitare lo stazionamento un autoveicolo.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via Aosta, 14, piano 3

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Il bene è stato acquistato dai titolari attraverso l'atto di compravendita del 24/09/2008.

## CONFINI

L'appartamento oggetto di procedimento è confinante a sud con la via Aosta, a ovest con la via Lombardia, a nord con la particella catastale n. 3078 foglio 11, ad est con la particella catastale n. 2437 foglio 11 e con corte propria, sotto con il sub 5 e sopra con il sub 7 della medesima particella 2464 foglio 11.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	170,79 mq	198,46 mq	1,00	198,46 mq	3,05 m	3
Balcone scoperto	16,22 mq	16,22 mq	0,25	4,05 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>202,51 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>202,51 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Durante il sopralluogo è stato condotto un rilievo planimetrico dei beni atto a verificare la conformità degli stessi, le cui risultanze sono riportate nelle tabelle dati e nelle planimetrie di rilievo allegate.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/02/1978 al 24/09/2008		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 2464, Sub. 6 Categoria A2 Cl. 3, Cons. 6 Rendita € 278,89 Piano 3
Dal 24/09/2008 al 20/09/2016		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 2464, Sub. 6 Categoria A2 Cl. 3, Cons. 6 Rendita € 278,89 Piano 3

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urbana	11	2464	6		A2	3	6		278,89	3	

### Corrispondenza catastale

Sussiste una corrispondenza parziale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, a causa delle modifiche alle tramezzature interne nell'appartamento e della chiusura nella sola parte interna di n. 1 finestra e di n. 1 porta-finestra. Tali interventi sono descritti nel paragrafo riguardante la regolarità edilizia. Inoltre si è riscontrata una difformità riguardante il numero civico che sulla visura catastale risulta il n. 6 mentre sui luoghi risulta il n. 14.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione ex art. 567 secondo comma c.p.c.

Si è verificata la congruenza, al momento del pignoramento, tra persone esegutate e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

Non si evidenziano negli atti di provenienza particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene è classificabile in buono, anche in ragione della recente ristrutturazione dei locali interni.

## PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni le seguenti parti del condominio:

- corte costituita da una striscia di terreno situata a piano terra sul lato a nord-est di larghezza 1,50 m e lunghezza 18,50 m
- sottoscala a piano terra adibito a vano caldaia con accesso dal civico n. 14 di via Aosta
- vasche per riserva idrica ubicate sia a piano terra che nel locale tecnico posto sul tetto dell'edificio
- androne di ingresso e vano scala con accesso dal civico n. 14 di via Aosta

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sussistono servitù gravanti che resteranno a carico dell'acquirente.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento oggetto del procedimento si trova al terzo piano di un edificio che si sviluppa complessivamente su quattro piani fuori terra. L'edificio presenta una struttura in cemento armato, tumpagni in laterizio, copertura con tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole. Una porzione del tetto è sistemata a terrazzo piano calpestabile (lato via Aosta) mentre una seconda porzione presenta copertura piana impermeabile ed ospita il locale tecnico da cui è accessibile la copertura a falde sottotetto. L'appartamento è rifinito integralmente con pavimentazione interna in piastrelle, rivestimenti dei bagni in piastrelle di ceramica, serramenti esterni in pvc dotati di doppio vetro e di persiane esterne. Le porte interne sono tamburate di colore noce. L'impianto elettrico risulta a norma con le disposizioni vigenti, le tubazioni sottotraccia e frutti incassati. L'impianto termo idrico sanitario risulta a norma, ben funzionante con elementi radianti a parete. La caldaia murale alimentata a gas di città è posta all'interno del locale tecnico di cui sopra posto a quarto piano.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso, effettuato in data 05/08/2016, l'immobile risultava occupato dai coniugi

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1978 al 24/09/2008		Atto di vendita e divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notalo Vancheri G.	14/02/1978	10863	1908
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caltanissetta		-	-
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Caltanissetta	10/05/1978	2564	2207
Dal 24/09/2008 al 20/09/2016		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mazzara Gaspere	24/09/2008	17822	6716
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caltanissetta	26/09/2008	12646	9451
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Caltanissetta	25/09/2008	3742	-		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente ha effettuato un'ispezione ipotecaria a nome di Cianci Luigi per il periodo dal 1977 ad oggi, tuttavia non è stata trovata la trascrizione in merito all'Atto di vendita e divisione del 14/02/1978. Si precisa che tale titolo è antecedente il ventennio dalla data del pignoramento.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 30/08/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Caltanissetta il 07/10/2008  
Reg. gen. 2193 - Reg. part. 12999  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di Banca di Credito Cooperativo del Nisseno di Sommatino e Serradifalco  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Mazzara Gaspere

Data: 24/09/2008  
N° repertorio: 17823  
N° raccolta: 6717

#### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Caltanissetta il 06/04/2016

Reg. gen. 2618 - Reg. part. 3119

Quota: 1/1

A favore di Banca di Credito Cooperativo del Nisseno di Sommatino e Serradifalco

Formalità a carico della procedura

#### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle due formalità pregiudizievoli sopra esposte e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

1) cancellazione pignoramento reg. part. n. 3119/2016 per complessivi € 294,00, di cui € 200,00 di imposta ipotecaria, € 59,00 di bollo virtuale ed € 35,00 di tassa ipotecaria;

2) cancellazione ipoteca volontaria reg. part. n. 12999/2008 per complessivi € 35,00, di tassa ipotecaria.

Al totale degli oneri di cancellazione sopraelencati, che ammontano ad € 329,00 (euro trecentoventinove/00), si dovrà aggiungere l'onorario del professionista delegato per la redazione e presentazione delle relative "note di cancellazione" presso la Conservatoria ed Agenzia delle Entrate. Alla data di aggiornamento, non risultano altre formalità trascritte e/o iscritte successivamente al pignoramento immobiliare come sopra riportato. Tutte le spese sono da considerarsi unitarie se i due lotti in questione vengono trasferiti nel medesimo decreto.

Si fa presente che con Annotazione n. 354 del 19/05/2016 reg. gen. n. 5213 reg. part. n. 354 è stata effettuata la Cancellazione dell' Atto di pignoramento immobiliare del 11/01/2016 trascritto il 03/02/2016 reg. gen. n. 896 reg. part. n. 752.

#### NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente approvato con D.D.A. n. 163 del 07/10/1975 e n. 329 del 04/09/1982, visto il vigente Regolamento Edilizio approvato con D.A. n. 159 del 30/10/1974 l'immobile è classificato come zona B2 "Completamento residenziale", destinazione d'uso "Appartamento per civile abitazione".

Trattandosi di un immobile e non di un terreno, non è necessario richiedere ai fini del trasferimento dei beni il certificato di destinazione urbanistica.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Presso gli uffici tecnici del comune di Sommatino lo scrivente CTU ha visionato gli atti e gli elaborati di progetto depositati presso lo stesso ufficio e relativi agli immobili in esame. A seguito dell'indagine è emerso che gli immobili sono stati edificati con Licenza Edilizia n. 35 del 31/08/1968 e successiva Variante Licenza Edilizia n. 58 del 01/07/1970; successivamente sono stati oggetto di rilascio di Autorizzazione Edilizia n. 8 del 02/05/2008 per sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 47/1985. Non risulta presente presso gli uffici tecnici del Comune di Sommatino nessun rilascio di Certificato di abitabilità e/o di agibilità.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si fa presente che, a seguito acquisto degli immobili da parte delle ditte [REDACTED] con Atto di compravendita del 24/09/2008 rep. 17822/6716, sono stati commessi dagli stessi degli interventi edilizi senza nessun titolo di costruzione e/o ristrutturazione, nessuna pratica edilizia, in itinere o conclusa relativa ad eventuali modifiche e/o adeguamento di difformità o irregolarità e nessuna richiesta di sanatoria edilizia. Dette difformità, per come si può facilmente esaminare confrontando gli elaborati dell'Autorizzazione Edilizia n.8 del 02/05/2008, corrispondenti con le planimetrie catastali in atti, con lo stato attuale dei luoghi rappresentato dalle planimetrie redatte dallo scrivente CTU a seguito del rilievo, consistono in modifiche delle tramezzature interne nell'appartamento e nella chiusura nella sola parte interna di n. 1 finestra e di n.1 porta-finestre. Nello specifico è stato tolto il tramezzo interno tra il vano cucina e l'ex vano ripostiglio creando un unico ambiente adibito a cucina-soggiorno. Inoltre è stato tolto il tramezzo interno tra il vano soggiorno ed il corridoio creando un unico ambiente adibito a soggiorno. Sono state altresì chiuse nella sola parte interna la finestra dell'ex vano ripostiglio (oggi vano cucina-soggiorno) e la porta finestra dell'ex vano corridoio (oggi vano soggiorno). Queste ultime difformità non comportano modifiche ai prospetti in quanto gli infissi esterni sono ancora presenti, ma con la loro chiusura interna in muratura di fatto vengono variati, nei vani interessati, i requisiti igienici sanitari di illuminazione ed aerazione citati nel Decreto Ministeriale del 5 luglio 1975.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano presenti vincoli o oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sommatino (CL) - via Lombardia, 9

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

#### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Il bene è acquisito dai titolari attraverso l'atto di compravendita del 24/09/2008.

#### CONFINI

Confinante a sud con la via Aosta, ad est con la via Lombardia, a nord con la particella catastale n. 3078 foglio 11, ad ovest ed a sud con il sub 3 della particella catastale n. 2464 foglio 11.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	13,33 mq	17,68 mq	1,00	17,68 mq	3,10 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				17,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Durante il sopralluogo è stato condotto un rilievo planimetrico dei beni atto a verificare la conformità degli stessi, le cui risultanze sono riportate nelle tabelle dati e nelle planimetrie di rilievo allegate.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/02/1978 al 24/09/2008		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 2464, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 23,50
Dal 24/09/2008 al 20/09/2016		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 2464, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 23,50

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	2464	1		C6	2	13 mq	13 mq	23,5		

#### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si è riscontrata una difformità riguardante il numero civico che sulla visura catastale risulta il n. 1 mentre sui luoghi risulta il n. 9.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione ex art. 567 secondo comma c.p.c.

Si è verificata la congruenza, al momento del pignoramento, tra persone esegutate e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

### PATTI



Non si evidenziano negli atti di provenienza particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene è classificabile normale.

## PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni le seguenti parti del condominio:

- corte costituita da una striscia di terreno situata a piano terra sul lato a nord-est di larghezza 1,50 m e lunghezza 18,50 m
- sottoscala a piano terra adibito a vano caldaia con accesso dal civico n. 14 di via Aosta
- vasche per riserva idrica ubicate sia a piano terra che nel locale tecnico posto sul tetto dell'edificio
- androne di ingresso e vano scala con accesso dal civico n. 14 di via Aosta

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sussistono servitù gravanti che resteranno a carico dell'acquirente.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Autorimessa posta a piano terra di un immobile a quattro elevazioni fuori terra costruito con telaio in cemento armato e rompenti in laterizio. Al locale, che può ospitare un solo posto auto, si accede dalla via Lombardia mediante una porta a due ante in ferro di uguale larghezza, avente luce complessiva di 3,50 m e dotata di griglia di aerazione posta superiormente alle suddette ante per l'intera larghezza ed alta circa 0,4 m. Il locale in oggetto risulta rifinito sia nella pavimentazione interna che nelle pareti, tuttavia lo stato di conservazione risulta degradato. L'impianto elettrico risulta non a norma con le disposizioni vigenti. Non sono presenti ulteriori finestre o aperture.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso, effettuato in data 05/08/2016, l'immobile risultava occupato dai coniugi

L'immobile risulta occupato dai coniugi debitori.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1978 al 24/09/2008		Atto di vendita e divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vancheri G.	14/02/1978	10863	1908



Dal 24/09/2008 al 20/09/2016	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Caltanissetta			
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Caltanissetta	10/05/1978	2564	2207
	<b>Atto di compravendita</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Notaio Mazzara Gaspere	24/09/2008	17822	6716
	<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
Caltanissetta	26/09/2008	12646	9451	
<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Caltanissetta	25/09/2008	3742	-	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente ha effettuato un'ispezione ipotecaria a nome di [REDACTED] per il periodo dal 1977 ad oggi, tuttavia non è stata trovata la trascrizione in merito all'Atto di vendita e divisione del 14/02/1978. Si precisa che tale titolo è antecedente il ventennio dalla data del pignoramento.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 30/08/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Caltanissetta il 07/10/2008  
Reg. gen. 2193 - Reg. part. 12999  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di Banca di Credito Cooperativo del Nisseno di Sommatino e Serradifalco  
Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Mazzara Gaspare  
Data: 24/09/2008  
N° repertorio: 17823  
N° raccolta: 6717

#### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Caltanissetta il 06/04/2016

Reg. gen. 2618 - Reg. part. 3119

Quota: 1/1

A favore di Banca di Credito Cooperativo del Nisseno di Sommatino e Serradifalco

#### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle due formalità pregiudizievoli sopra esposte e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

1) cancellazione pignoramento reg. part. n. 3119/2016 per complessivi € 294,00, di cui € 200,00 di imposta ipotecaria, € 59,00 di bollo virtuale ed € 35,00 di tassa ipotecaria;

2) cancellazione ipoteca volontaria reg. part. n. 12999/2008 per complessivi € 35,00, di tassa ipotecaria.

Al totale degli oneri di cancellazione sopraelencati, che ammontano ad € 329,00 (euro trecentoventinove/00), si dovrà aggiungere l'onorario del professionista delegato per la redazione e presentazione delle relative "note di cancellazione" presso la Conservatoria ed Agenzia delle Entrate. Alla data di aggiornamento, non risultano altre formalità trascritte e/o iscritte successivamente al pignoramento immobiliare come sopra riportato. Tutte le spese sono da considerarsi unitarie se i due lotti in questione vengono trasferiti nel medesimo decreto.

Si fa presente che con Annotazione n. 354 del 19/05/2016 reg. gen. n. 5213 reg. part. n. 354 è stata effettuata la Cancellazione dell' Atto di pignoramento immobiliare del 11/01/2016 trascritto il 03/02/2016 reg. gen. n. 896 reg. part. n. 752.

#### NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente approvato con D.D.A. n. 163 del 07/10/1975 e n. 329 del 04/09/1982, visto il vigente Regolamento Edilizio approvato con D.A. n. 159 del 30/10/1974 l'immobile è classificato come zona B2 "Completamento residenziale".

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Presso gli uffici tecnici del comune di Sommatino lo scrivente CTU ha visionato gli atti e gli elaborati di progetto depositati presso lo stesso ufficio e relativi agli immobili in esame. A seguito dell'indagine è emerso che gli immobili sono stati edificati con Licenza Edilizia n. 35 del 31/08/1968 e successiva Variante Licenza Edilizia n. 58 del 01/07/1970; successivamente sono stati oggetto di rilascio di Autorizzazione Edilizia n. 8 del 02/05/2008 per sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 47/1985. Non risulta presente presso gli uffici tecnici del Comune di Sommatino nessun rilascio di Certificato di abitabilità e/o di agibilità.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dall'esame dei documenti depositati presso il comune di Sommatino e dagli esiti del sopralluogo si è verificato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano presenti vincoli o oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

I beni risultano comodamente divisibili in due lotti con il fine di facilitare le operazioni di vendita. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

#### **LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via Aosta, 14, piano 3  
Appartamento posto al terzo piano (quarta elevazione fuori terra) di un edificio realizzato



intorno al 1970, avente accesso da ingresso condominiale dal civico 14 della via Aosta, salendo le scale interne e senza ascensore. L'appartamento si estende per una superficie complessiva netta pari a 170,79 mq ed è composto da cinque vani, cucina, W.C., bagno, W.C. doccia, ripostiglio e disimpegno. L'appartamento è stato oggetto di lavori di ristrutturazione totale nel 2010 che hanno riguardato la pavimentazione, gli impianti e le rifiniture. L'immobile è ubicato in una zona del Comune di Sommatino ben servita e dotata di tutti i servizi ed infrastrutture necessarie (si veda in allegato inquadramento territoriale dei beni). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2464, Sub. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 91.129,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sommatino (CL) - via Aosta, 14, piano 3	202,51 mq	450,00 €/mq	€ 91.129,50	100,00	€ 91.129,50
Valore di stima:					€ 91.129,50

**Valore finale di stima: € 91.129,50**

## LOTTO 2

- Bene N° 2 - Garage ubicato a Sommatino (CL) - via Lombardia, 9**  
 Locale autorimessa con ingresso esclusivo dal civico n.9 della via Lombardia, posto al piano terrano dell'edificio di cui è parte l'appartamento di cui al lotto 1 della presente perizia. Il locale presenta in uno stato di manutenzione appena sufficiente a causa dello stato di usura, dell'impianto elettrico non a norma. L'altezza del vano, misurata internamente, risulta di 3,10 metri mentre la superficie netta di 13,33 mq è sufficiente per ospitare lo stazionamento un autoveicolo.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2464, Sub. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 5.834,40

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Sommatino (CL) - via Lombardia, 9	17,68 mq	330,00 €/mq	€ 5.834,40	100,00	€ 5.834,40
Valore di stima:					€ 5.834,40

**Valore finale di stima: € 5.834,40**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Al fine di garantire il ripristino delle condizioni di conformità con l'eliminazione delle difformità descritte, sono necessari i seguenti interventi:

- Fornitura e posa in opera di tramezzi interni in mattoni forati
- Intonaco civile per interni formato da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato sestato e traversato con malta bastarda
- Tinteggiatura pareti interne
- Posa in opera di battiscopa
- Adeguamento impianto elettrico e/o termico
- Fornitura e collocazione di porte interne in legno
- Taglio muratura per apertura finestra e portafinestra
- Fornitura e posa in opera di soglie di marmo
- Rimozione infissi esistenti finestra e porta finestra
- Fornitura e montaggio di finestra e porta finestra
- Trasporto a discarica di materiale proveniente dal taglio muratura e tracce adeguamento impianti
- Oneri sicurezza
- Oneri per il tecnico incaricato per i lavori di ripristino (pratica di comunicazione/autorizzazione presso il Comune e Direzione Lavori)

Per l'esecuzione degli interventi sopraelencati si stima sia necessario impegnare una somma di 6.500,00 €.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Caltanissetta, li 04/10/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Riggi Giuseppe Arturo

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - Inquadramento territoriale dei beni (Aggiornamento al 20/09/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale operazioni peritali (Aggiornamento al 05/08/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione sopralluogo (Aggiornamento al 28/07/2016)

- ✓ N° 1 Foto - Allegato fotografico lotto 1 (Aggiornamento al 05/08/2016)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato fotografico lotto 2 (Aggiornamento al 05/08/2016)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato fotografico edificio (Aggiornamento al 05/08/2016)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Risultanze del rilievo: tabella dati (Aggiornamento al 20/09/2016)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Risultanze del rilievo: planimetrie stato attuale (Aggiornamento al 20/09/2016)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto compravendita [REDACTED] (Aggiornamento al 24/09/2008)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche (Aggiornamento al 27/07/2016)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Planimetrie e mappa catastali (Aggiornamento al 02/08/2016)
- ✓ N° 4 Altri allegati - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 23/09/2016)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Note iscrizione e trascrizione (Aggiornamento al 30/08/2016)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Licenza di costruzione edilizia ed autorizzazione edilizia in sanatoria (Aggiornamento al 10/03/2008)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta al Comune di Sommatino (Aggiornamento al 29/07/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto dai registri degli atti di matrimonio (Aggiornamento al 22/09/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 20/09/2016)



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via Aosta, 14, piano 3  
Appartamento posto al terzo piano (quarta elevazione fuori terra) di un edificio realizzato intorno al 1970, avente accesso da ingresso condominiale dal civico 14 della via Aosta, salendo le scale interne e senza ascensore. L'appartamento si estende per una superficie complessiva netta pari a 170,79 mq ed è composto da cinque vani, cucina, W.C., bagno, W.C. doccia, ripostiglio e disimpegno. L'appartamento è stato oggetto di lavori di ristrutturazione totale nel 2010 che hanno riguardato la pavimentazione, gli impianti e le rifiniture. L'immobile è ubicato in una zona del Comune di Sommatino ben servita e dotata di tutti i servizi ed infrastrutture necessarie (si veda in allegato inquadramento territoriale dei beni). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2464, Sub. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Regolatore Generale vigente approvato con D.D.A. n. 163 del 07/10/1975 e n. 329 del 04/09/1982, visto il vigente Regolamento Edilizio approvato con D.A. n. 159 del 30/10/1974 l'immobile è classificato come zona B2 "Completamento residenziale", destinazione d'uso "Appartamento per civile abitazione". Trattandosi di un immobile e non di un terreno, non è necessario richiedere ai fini del trasferimento dei beni il certificato di destinazione urbanistica.

**Prezzo base d'asta: € 91.129,50**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sommatino (CL) - via Lombardia, 9  
Locale autorimessa con ingresso esclusivo dal civico n.9 della via Lombardia, posto al piano terrano dell'edificio di cui è parte l'appartamento di cui al lotto 1 della presente perizia. Il locale presenta in uno stato di manutenzione appena sufficiente a causa dello stato di usura, dell'impianto elettrico non a norma. L'altezza del vano, misurata internamente, risulta di 3,10 metri mentre la superficie netta di 13,33 mq è sufficiente per ospitare lo stazionamento un autoveicolo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2464, Sub. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Regolatore Generale vigente approvato con D.D.A. n. 163 del 07/10/1975 e n. 329 del 04/09/1982, visto il vigente Regolamento Edilizio approvato con D.A. n. 159 del 30/10/1974 l'immobile è classificato come zona B2 "Completamento residenziale".

**Prezzo base d'asta: € 5.834,40**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 43/2016 DEL R.G.E.



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.129,50**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Sommatino (CL) - via Aosta, 14, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2464, Sub. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	202,51 mq
<b>Pertinenze:</b>		<b>Superficie</b>	
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo del bene è classificabile in buono, anche in ragione della recente ristrutturazione dei locali interni.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento posto al terzo piano (quarta elevazione fuori terra) di un edificio realizzato intorno al 1970, avente accesso da ingresso condominiale dal civico 14 della via Aosta, salendo le scale interne e senza ascensore. L'appartamento si estende per una superficie complessiva netta pari a 170,79 mq ed è composto da cinque vani, cucina, WC, bagno, WC, doccia, ripostiglio e disimpegno. L'appartamento è stato oggetto di lavori di ristrutturazione totale nel 2010 che hanno riguardato la pavimentazione, gli impianti e le rifiniture. L'immobile è ubicato in una zona del Comune di Sommatino ben servita e dotata di tutti i servizi ed infrastrutture necessarie (si veda in allegato inquadramento territoriale dei beni).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.834,40**

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Sommatino (CL) - via Lombardia, 9		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2464, Sub. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,68mq
<b>Pertinenze:</b>		<b>Superficie</b>	
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo del bene è classificabile normale.		
<b>Descrizione:</b>	Locale autorimessa con ingresso esclusivo dal civico n.9 della via Lombardia, posto al piano terrano dell'edificio di cui è parte l'appartamento di cui al lotto 1 della presente perizia. Il locale presenta in uno stato di manutenzione appena sufficiente a causa dello stato di usura, dell'impianto elettrico non a norma. L'altezza del vano, misurata internamente, risulta di 3,10 metri mentre la superficie netta di 13,33 mq è sufficiente per ospitare lo stazionamento un autoveicolo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA AOSTA, 14, PIANO 3**

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Caltanissetta il 07/10/2008  
Reg. gen. 2193 - Reg. part. 12999  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di Banca di Credito Cooperativo del Nisseno di Sommatino e Serradifalco

Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Mazzara Gaspare  
Data: 24/09/2008  
N° repertorio: 17823  
N° raccolta: 6717

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Caltanissetta il 06/04/2016  
Reg. gen. 2618 - Reg. part. 3119  
Quota: 1/1  
A favore di Banca di Credito Cooperativo del Nisseno di Sommatino e Serradifalco

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA LOMBARDIA, 9**

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Caltanissetta il 07/10/2008  
Reg. gen. 2193 - Reg. part. 12999  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di Banca di Credito Cooperativo del Nisseno di Sommatino e Serradifalco

Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Mazzara Gaspare  
Data: 24/09/2008  
N° repertorio: 17823  
N° raccolta: 6717

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Caltanissetta il 06/04/2016  
Reg. gen. 2618 - Reg. part. 3119

Quota: 1/1

A favore di Banca di Credito Cooperativo del Nisseno di Sommatino e Serradifalco

