



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA  
sezione esecuzioni immobiliari



## RELAZIONE TECNICA DI STIMA



ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. Es. 74/2024

ILL.MA GIUDICE DOTT.SSA ESTER RITA DIFRANCESCO



**Creditore procedente:**  
Intesa San Paolo S.p.A.

**Debitori:**



*Esperto incaricato*

Arch. ANNA M. PERI – VIA P. S. ELIA, 21 93100 CALTANISSETTA



Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione, **Dott.ssa Ester Rita Difrancesco**, con provvedimento della S.V. del 17.09.2024, notificato a mezzo PEC in data 17.09.2024 io sottoscritta arch. Anna Maria Peri, venivo nominata Esperta Stimatrice nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 74/2024 R.G. Es., promossa dalla **INTESA SANPAOLOS.P.A.**- con sede legale in Torino, Piazza San Carlo 156, e sede secondaria in Milano, via Monte di Pietà n.8, iscritta all'albo dei gruppi bancari, **codice fiscale n. 00799960158 e partita Iva 108110700152**, oggi rappresentata e difesa dall' **Avv. Francesco Panepinto Cod. Fisc. PNPENC38M03B429P** FAX 093421502 Pec. [francesco.panepinto@avvocaticl.legalmail.it](mailto:francesco.panepinto@avvocaticl.legalmail.it), ed elettivamente domiciliata presso lo studio Legale Associato Panepinto Corso Vittorio Emanuele .n 126, Caltanissetta, nei confronti [REDACTED]

[REDACTED] coniugato in regime di comunione legale dei beni [REDACTED]

In data **04.11.2024**, in occasione del primo sopralluogo, la parte esecutata ha di fatto consentito l'accesso presso gli immobili delegando [REDACTED] conduttrice dei beni, che ha permesso l'esatta identificazione e l'esecuzione dei necessari rilievi metrici e fotografici.

Sulla scorta degli atti esaminati, della documentazione acquisita, degli accertamenti effettuati e degli studi condotti, in riscontro al mandato ricevuto ed in osservanza degli artt. 173 bis disp. art. C.P.C. e 568 c.p.c., è stata quindi redatta la presente relazione tecnica di stima.

#### RAPPORTO RIEPILOGATIVO DELLE ATTIVITA' SVOLTE E TERMINI

Giuramento in modalità telematica

23.09.24;

|  |           |
|--|-----------|
| Acquisizione del fascicolo telematico e della documentazione prodotta dal creditore            | 23.09.24; |
| Istanza di rilevazione contratti- agenzia delle entrate del comune di Caltanissetta            | 25.09.24; |
| Istanza di estrazione copia atto di provenienza beni Archivio Notarile Caltanissetta           | 10.10.24; |
| Ritiro Atto di provenienza Archivio Notarile Caltanissetta                                     | 29.10.24; |
| Istanza di accesso agli atti – Ufficio tecnico del Comune di Riesi (CL) pec                    | 14.10.24; |
| Comunicazione primo sopralluogo raccomandata a/r [REDACTED]                                    | 15.10.24; |
| Comunicazione primo sopralluogo raccomandata a/r [REDACTED]                                    | 15.10.24; |
| Comunicazione primo sopralluogo pec st. legale avv. Panepinto                                  | 15.10.24; |
| Sopralluogo  | 04.11.24; |
| Accesso presso la Direzione Urbanistica del Comune di Riesi (CL)                               | 04.11.24; |
| Pec sollecito accesso agli atti e richiesta di Delibera Consiliare – Comune di Riesi (CL)      | 11.11.24; |
| Istanza di Estratto per riassunto dei registri degli Atti di Matrimonio - Comune di Riesi (CL) | 02.12.24; |
| Accesso presso Ufficio Tecnico di Riesi - appuntamento con la Dirigente del servizio-          | 09.12.24; |
| Integrazione istanza accesso agli atti   | 09.12.24; |
| Sopralluogo  | 09.12.24; |
| Deposito telematico Istanza di proroga termini di deposito                                     | 10.12.24; |
| Accesso presso ufficio tecnico appuntamento con la Dirigente del servizio-                     | 23.12.24; |
| Accesso presso ufficio tecnico   | 23.12.24; |
| pec nuova istanza Comune di Riesi  | 24.12.24; |
| Termine per la trasmissione  | 17.12.24; |
| Termine deposito   | 09.01.25; |
| Trasmissione alle parti  | 22.01.25; |
| Nuovo termine per il deposito  | 13.05.25. |

Atto dei Pignoramento

26.06.2024

Trattasi di un procedimento che trae origine da un contratto di mutuo agevolato e successivo atto di erogazione a quietanza di frazionamento; a garanzia della suddetta obbligazione, [REDACTED] in qualità di socio assegnatario, (cfr. art. 5 del Contratto di Mutuo edilizio agevolato L.R.S. 79 del 20.12.197 rep. n. 48619 racc. n. 7756) concede all'Istituto San Paolo ipoteca su:

- **proprietà superficiaria di abitazione e garage censiti al F. 36 part. 896 sub 4 e sub 9.**

Oggetto dell'atto di Pignoramento immobiliare, notificato dall'Unep della Corte di Appello di Caltanissetta il 09.07.24 rep. n. 995 trascritto il 07.08.2024

a favore di:

- **Intesa San Paolo SpA con sede a Torino (To) C.F. 00799960158;**

a carico di:

- [REDACTED]

oggetto:

- 1/1 piena **proprietà superficiaria su abitazione di tipo civile** ubicata in contrada Giarratana, F 36 part. 896 sub 4 consistenza 6 vani nel Comune di Riesi (CL);
- 1/1 piena **proprietà superficiaria su box autorimessa** ubicata in contrada Giarratana, F 36 part. 896 sub 9 consistenza 20 m<sup>2</sup> nel Comune di Riesi (CL);

1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti;

## 1 Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Rif. Quesito 1 (Esame della documentazione catastale e ipotecaria in atti)

Al fine di verificare la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. depositata dal creditore procedente, la Scrivente ha acquisito telematicamente:

- Atto di precetto notificato il 07.06.2024;
- Atto di pignoramento immobiliare n. 995 del 09.07.2024;
- Nota di trascrizione del pignoramento;
- Istanza di vendita (depositata in cancelleria il 27.09.2023);
- Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del 05.09.2023.
- Ispezione Ipotecaria del 07.08.2024. n. T1 219016;
- Contratto di Mutuo rep. 49619 racc 7756.
- Contratto di Mutuo rep. 46328 racc 7371.

⇒ Il creditore procedente ha prodotto Certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipocatastale del 05.09.2024, Dott. Antonio Trotta Notaio.

Che, con riferimento agli immobili pignorati, la stessa contempla la continuità delle trascrizioni sino al primo atto di provenienza antecedente al ventennio:

- Assegnazione di alloggi a soci di cooperativa edilizia del 20.12.2000 rep. 56835/9419 TRASCRIZIONE del 18/01/2001 - Registro Particolare 470 Registro Generale 519 che precede:
- la trascrizione del pignoramento **07.08.2024 n. 9195/7753** a favore di Intesa SANPAOLO S.p.A. con sede in Torino (To).

Nella Certificazione notarile sono riportate le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati.

Successivamente alla consultazione della documentazione in atti è stata eseguita una verifica sui beni alla data attuale.

**CONCLUSIONE BENE N.1 e 2**

Rif. Quesito 1

La documentazione ex art. 567 c.p.c risulta completa

Rif. Quesito 2) Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

## 2. Verifica correttezza degli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento ai fini dell'esatta identificazione.

Rif. Quesito 2

Dalla premessa si evince che i beni oggetto del pignoramento oggi sono due e riconducibili ad un unico complesso edificatorio:

L'atto di pignoramento li identifica come piena proprietà superficiaria per il diritto di proprietà indistinta ed indivisa dei seguenti beni immobili:

**bene 1.** "Alloggio al primo piano composto da soggiorno, 3 vani, cucina doppi servizi e corridoio di disimpegno con annesso box autorimessa al piano seminterrato censito al N.C.E.U alla partita 7830, foglio 36, mappale 896 subalterno ,4 località Giarratana snc piano 1 cat. A/2 classe 2° vani 6 R.C. Euro 418,33".

**bene 2.** "Box al piano seminterrato censito al NCEU alla partita 7830 foglio 36, mappale 896, subalterno 9, piano s1, cat. C6 Classe 2/A, mq 20 Rendita Catastale Euro 60,94".

Si fa rilevare che nella pagina 2 al rigo 28 dell'atto di Pignoramento, per un refuso viene indicato erroneamente il mappale 86 in luogo del corretto 896, ma nella descrizione finale come nella sua trascrizione, viene riportata l'esatta indicazione del mappale.

Notificato a:

[redacted]  
[redacted], mediante consegna fatta a mezzo del servizio postale il 03.07.2024;  
[redacted]  
[redacted], mediante consegna fatta a mezzo del servizio postale il 03.07.2024;

Trascritto contro:

|                    |                            |
|--------------------|----------------------------|
| per il diritto di: | proprietà superficiaria;   |
| quota:             | 1/2                        |
| in regime di:      | comunione legale dei beni; |
| per il diritto di: | proprietà superficiaria;   |
| quota:             | 1/2                        |
| in regime di:      | comunione legale dei beni; |

### Attuali Identificativi Catastali

Dalla visura storica n. CL0049192/2024 del 17.10.2024 si evince che:

**bene 1.** Diritto di **proprietà superficiaria** per la quota 1/1, in regime di comunione dei beni spettante al sig. [redacted] Appartamento sito a Riesi (Cl), contrada Giarratana, piano 1; Censito al Catasto fabbricati di detto Comune al F. 36 part.lla 896, sub 4, cat. A/2 cl.2 cons. 6 vani, **rendita € 418,33**".

Dalla visura storica n. CL0049193/2024 del 17.10.2024 si evince che:

**bene 2.** Diritto di **proprietà superficiaria** per la quota 1/1, in regime di comunione dei beni spettante al sig. [redacted] su "box sito a Riesi (Cl), contrada Giarratana, piano 1S; Censito al Catasto fabbricati di detto Comune al F. 36 part.lla 896, sub 9, cat. C/6 cl.2 cons. 20 m<sup>2</sup>, **rendita € 60,94**".

### CONCLUSIONE BENE N.1 e 2

Rif. Quesito 2

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento risultano conformi rispetto a quelli agli atti del catasto.

Sussiste la corrispondenza tra gli identificativi dei beni indicati nell'atto di pignoramento trascritto e i dati identificativi dei beni attuali e gli attuali identificativi consentono l'esatta identificazione dell'intero compendio pignorato.



Rif. Quesito 3) **consulti** i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

### 3. Storia del dominio provenienze

#### PROVENIENZE

TRASCRIZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO

07.08.2024 al n. 9195/7753

Dal Certificato del ventennio redatto dal Dott. Antonio Trotta del **05.09.2024** presente in atti e dalla verifica odierna della Scrivente, si desume che gli atti di trasferimento dei beni di che trattasi **hanno avuto regolare trascrizione** nel ventennio antecedente al pignoramento. Si riportano di seguito i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data **07.08.2024** al n. 9195/7753 e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio, che precede la notifica del pignoramento, avvenuto in data **20.12.2000**.

L'atto di assegnazione di alloggi a soci di Cooperativa edilizia del 20.12.2000 rep. n. 56835 racc. n. 9419 trascritto il 18.01.2001 trasferisce:

- il **diritto di proprietà superficiale** per la quota di 1/1 per la durata di anni 99 rinnovabili; e soddisfa il requisito di atto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento aventi natura inter-vivos a carattere traslativo, che per semplicità e sinteticità si riporta di seguito nello schema seguente:

| oggetto dell'atto di trasferimento                             |            |                         |         |                    |         |  |                 |                            |  | id. catastale alla data del pignoramento |      |     |        |           |
|--|------------|-------------------------|---------|--------------------|---------|--|-----------------|----------------------------|--|--|------|-----|--------|-----------|
| id. catastale alla data del trasferimento                      |            |                         |         |                    |         |  |                 |                            |  | cons                                     |      |     |        |           |
| provenienza per  | data       | notaio                  | n. rep. | trascrizione e del | N       | da   | 14/A            | quota                      | indirizzo  | F  | Part | sub | cons   | cat. Cat. |
| Atto di assegnazione di alloggi a soci di cooperativa edilizia | 20.12.2000 | dott. Gabriele Vancheri | 56835   | 18.01.2001         | 519/470 | Cooperativa edilizia Firriato C.F. 01128870852 | C.F. [REDACTED] | 1/1 proprietà superficiale | alloggio al primo piano con annesso box al piano seminterrato in C/da Giarratana | 36                                       | 896  | 4   | vani 6 | A/2       |
|  |            |                         |         |                    |         |  |                 | 1/1 proprietà superficiale |  |  |      |     |        |           |
|  |            |                         |         |                    |         |  |                 |                            |  |  |      |     |        |           |

Gli immobili oggetto del pignoramento (indicati nella prima colonna) sono pervenuti alla parte esecutata [REDACTED]

[REDACTED] per Atto di assegnazione di alloggi a soci di cooperativa edilizia.

#### Variazioni catastali

#### bene 1 e 2

Dopo aver effettuato ricerche agli atti dell'agenzia delle entrate ufficio di Caltanissetta, si evidenzia quanto segue:

**bene n. 1.** F. 36 particella 896 sub 4:

| data       | comune     | indirizzo                   | F  | part. | sub | cons.              | Cat Cl | rendita  | variazioni   | Intestatarî catastali   |
|------------|------------|-----------------------------|----|-------|-----|--------------------|--------|----------|--|---|
| 17.10.2024 | Riesi (CL) | Contrada Giarratana Piano 1 | 36 | 896   | 4   | 131 m <sup>2</sup> | A/2 2* | 418,33 € | VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA DEL 27.06.2023 PR. N. CL0035080 IN ATTI DAL 27.06.2023 (N. 35080.1/2023) | [REDACTED] diritto di proprietà superficiale 1/1 in regime di comunione dei beni. Comune di Riesi (CL) diritto di proprietà per l'area. |
| 09.11.2015 |            |                             |    |       |     |                    |        |          | superficie di impianto dati relativi alla planimetria  | [REDACTED] diritto di proprietà superficiale 1/1 in regime di comunione dei beni. Comune di Riesi (CL) diritto di proprietà per l'area. |
| 21.11.2003 |            |                             |    |       |     |                    |        |          | variazione di toponomastica  | [REDACTED] diritto di proprietà superficiale 1/1 in regime di comunione dei beni. Comune di Riesi (CL) diritto di proprietà per l'area. |
| 13.08.2002 |            |                             |    |       |     |                    |        |          | VARIAZIONE del quadro tariffario   | [REDACTED] diritto di proprietà superficiale 1/1 in regime di comunione dei beni. Comune di Riesi (CL) diritto di proprietà per l'area. |
| 16.06.1995 |            |                             |    |       |     |                    |        |          | COSTITUZIONE in atti dal 04.11.1996 (n. 286A/1995)   | Cooperativa edilizia Firriato diritto per il fabbricato. Comune di Riesi (CL) diritto di proprietà per l'area.                          |

**bene n. 2.** F. 36 particella 896 sub 9:

| data       | comune     | indirizzo                    | F  | part. | sub | cons. | Cat Cl | rendita    | variazioni  | Intestatari catastali  |
|------------|------------|------------------------------|----|-------|-----|-------|--------|------------|---|--|
| 17.10.2024 |            |                              |    |       |     |       |        |            | VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA DEL 27.06.2023<br>PR. N. CL0035080 IN ATTI DAL 27.06.2023 (N. 35080.1/2023) | diritto di proprietà<br>superficia 1/1 in regime di comunione dei beni.<br>Comune di Riesi (Cl) diritto di proprietà per l'area. |
| 09.11.2015 |            |                              |    |       |     |       |        |            | superficie di impianto dati relativi alla planimetria   | diritto di proprietà<br>superficia 1/1 in regime di comunione dei beni.<br>Comune di Riesi (Cl) diritto di proprietà per l'area. |
| 21.11.2003 | Riesi (Cl) | Contrada Giarratana Piano 1S | 36 | 896   | 9   | 20 m² | C/6 2° | 60,94 €    | variazione di toponomastica   | diritto di proprietà<br>superficia 1/1 in regime di comunione dei beni.<br>Comune di Riesi (Cl) diritto di proprietà per l'area. |
| 13.08.2002 |            |                              |    |       |     |       |        |            | VARIAZIONE del quadro tariffario  | diritto di proprietà<br>superficia 1/1 in regime di comunione dei beni.<br>Comune di Riesi (Cl) diritto di proprietà per l'area. |
| 16.06.1995 |            |                              |    |       |     |       |        | L. 168.000 | COSTITUZIONE in atti dal 04.11.1996 (n. 286A.4/1995)  | Cooperativa edilizia Firriato diritto per il fabbricato.<br>Comune di Riesi (Cl) diritto di proprietà per l'area.                |

I beni pignorati sono parte di un unico complesso edilizio che è stato costruito su un'area in contrada Giarratana a Riesi (Cl); detta area estesa 800 m², risulta censita al N.C.T. al F. 36 part. 896 di proprietà del Comune di Riesi (Cl).

#### CONCLUSIONE BENE N.1 e 2

Rif. Quesito 3

Non risultano passaggi di proprietà e/o frazionamenti e/o variazioni rilevanti sui beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio. Le trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

Rif. Quesito 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

#### 4 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

(Sulla base della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecale)

Rif. Quesito 4

Nel ventennio la proprietà dei beni di cui sopra è compendiata da una Relazione redatta il **05.09.2024**. Sulla scorta della documentazione in atti prodotta dal creditore procedente relativamente ai beni pignorati, la Scrivente riferisce che nei riguardi dell'esecutato, a carico degli immobili in oggetto **sono state riscontrate le seguenti trascrizioni di formalità pregiudizievoli** di seguito elencate e dettagliate:

**Formalità: Iscrizione contro** del 06.05.2013

N. 4347/344

IPOTECA VOLONTARIA in rinnovazione derivante da:

Atto di Concessione a Garanzia di Mutuo durata 10 anni

(Atto notarile pubblico a rogito Dott. Vancheri Gabriele rep. N. 46328/7371 del 26.05.1993).

A favore di: Intesa San Paolo S.p.A. sede Torino (To) C.F. 00799960158;

Contro: Cooperativa edilizia a.r.l. Firriato sede di Riesi (Cl) C.F. 01128740852;

Capitale € 529.368,33

Ipoteca € 1.588.104,97

ipoteca in rinnovazione iscritta il 01.06.1993 al part. n. 413.

**Formalità: Iscrizione contro** del 24.10.2014

N.11539/856

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo.

(Atto notarile pubblico a rogito Dott. Gabriele Vancheri rep. N. 48619/7756 del 14.12.1994).

A favore di: Intesa San Paolo S.p.A. sede Torino (To) C.F. 00799960158;

Contro: Cooperativa edilizia a.r.l. Firriato sede di Riesi (Cl) C.F. 01128740852;

Capitale € 321.236,20

Relazione Tecnica di Stima/Esecuzione Immobiliare/ R.G. Es. 74/2024

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

**Formalità Iscrizione contro-** del 25.11.2019

N. 12254/1044

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE ruolo emesso dall'Agenzia delle entrate-riscossione sede in Roma del 21.11.2019 rep. n. 3021/7919.

A favore di: Agenzia delle entrate- riscossione sede in Roma C.F. 13756881002

contro:

Capitale € 107.472,22

Importo totale € 214.944,44

**Formalità trascrizione contro** del 07.08.2024

N. 9195/7753

ATTO ES.º CAUTELARE VERB. DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato dall'UNEP della Corte d'Appello di Caltanissetta il 09.07.2024 rep. n. 995, trascritto in data 07.08.2024 .

A favore di: Intesa San Paolo S.p.A. sede Torino (To) C.F. 00799960158

Contro:

Rif. Quesito 5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

## 5. Corretta identificazione dei beni.

Rif. Quesito 5

Per la corretta identificazione dei beni pignorati è stata acquisita la documentazione catastale necessaria alla individuazione dei beni: mappa, visure storiche, elaborati planimetrici e planimetrie catastali (cfr. All.2).

### Individuazione catastale

La scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio (Catasto) uffici di Caltanissetta, al fine di acquisire:

- ☐ Estratto di mappa catastale;
- ☐ Visure catastali storiche;
- ☐ Planimetria catastale dei beni attuali;
- ☐ Certificato di destinazione urbanistica;

Rif. Quesito 6) consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

## 6. Regime fiscale

Rif. Quesito 6

I beni risultano in proprietà a **persona fisica**.

### 6.a Regime patrimoniale



Agli atti risulta il Certificato di Matrimonio rilasciato dal Comune di Riesi (cfr. All. 9) del Sig. [REDACTED] dai cui contenuti si desume che la parte esecutata ha contratto matrimonio [REDACTED]

Sotto la sezione annotazioni, in ordine al regime patrimoniale, nel suddetto atto non è riportata alcuna dicitura, pertanto è da intendersi:

### comunione legale dei beni.

Rif. Quesito 7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

## 7 Descrizione dei beni.

Rif. Quesito 7

Dai sopralluoghi effettuati e dalle verifiche operate presso l'ufficio tecnico del Comune di Riesi (CL) i beni pignorati fanno parte di un unico fabbricato con la seguente descrizione:

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Alloggio:                         | contrada Giarratana oggi via Fratellanza n. 4 |
| fabbricato:                       | Palazzo C                                     |
| Comune di:                        | Riesi (CL)                                    |
| identificativi catastali attuali: | F 36, part. 896 sub 4 e sub 9.                |

### Quota e tipologia del diritto

|            |   |
|------------|---|
| [REDACTED] | 1/1 proprietà superficiaria in regime di comunione dei beni per 99 anni |
| [REDACTED] | (dei quali restanti 68);  |

|                            |                           |
|----------------------------|---------------------------|
| Comune di Riesi (CL):      | 1/1 Proprietà per l'area; |
| Residenza parte esecutata: | [REDACTED]                |

### descrizione sommaria

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Ubicazione:                  | Trattasi di quartiere residenziale posto a Sud del centro di Riesi (CL); |
| Caratteristiche zona:        | periferica normale;  |
| Area urbanistica:            | residenziale con buone possibilità di parcheggi;                         |
| Servizi presenti nella zona: | La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  |

## 7.1 SCHEDA DESCRITTIVA - Bene n. 1 –

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Comune:                            | Riesi;  |
| Indirizzo:                         | Contrada Giarratana con accesso da via della Fratellanza n. 4;  |
| Scala:                             | palazzo C.;   |
| piano:                             | 1°;   |
| ascensore                          | non presente;   |
| riscaldamento:                     | autonomo;   |
| Millesimi:                         | -.  |
| <b>Confini :</b>                   | Sud-est affaccio scoperto su corte condominiale;<br>Nord-est altra unità immobiliare urbana in ditta a terzi e vano scala;<br>Nord-ovest affaccio scoperto su corte condominiale; |
| Superficie:                        | 131 m <sup>2</sup> ;  |
| L'edificio è stato ultimato il:    | 05.06.1995 <sup>1</sup> ;   |
| Altezza utile interna di:          | ml 2,79;  |
| piani dell'intero fabbricato:      | n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 (al piano S1 ci sono i garage);  |
| Condizioni generali dell'immobile: | buone con finiture risalenti all'epoca di costruzione dell'immobile.  |

<sup>1</sup> Dichiarazione riportata in Verbale di sopralluogo del Comune di Riesi.



### Caratteristiche descrittive:

|  |   |
|--|---|
| Ingresso condominiale:                 | Portoncino in alluminio di colore chiaro doppia anta a battente;  |
| Infissi esterni:                       | serramenti in alluminio di colore chiaro a taglio freddo con persiane;  |
| Infissi interni:                       | porte tamburate di tipo a battente in mogano in buone condizioni;   |
| Pavim. Interna:                        | Gres porcellanato di colore chiaro;   |
| Scala condominiale:                    | marmo;  |
| Impianto elettrico:                    | risale all'epoca della realizzazione;   |
| Citofonico Elettrico:                  | presente;   |
| Rivestimento parietale cucina e bagni: | ceramica;   |
| Fognatura:                             | rete cittadina;   |
| gas:                                   | impianto a metano di rete;  |
| idrico:                                | risale all'epoca della realizzazione;   |
| Termico:                               | Impianto autonomo con caldaia murale (libretto d'uso e manutenzione non reperibile) - Corpi scaldanti termosifoni.<br>Alcuni ambienti presentano pompe di calore per il raffrescamento estivo (libretti non reperibili). Non è stato possibile reperire la dichiarazione conformità impianto termico. |

L'unità immobiliare oggetto della trattazione si trova nella palazzina C a destinazione prevalentemente residenziale di tipo plurifamiliare con sviluppo da terra a cielo composto da 3 elevazioni, ingresso centrale e infine piano seminterrato destinato a box.

La tipologia edilizia è quella dell'edificio multipiano, con le unità edilizie raggruppate intorno al vano scala posto al centro con affaccio, questo garantisce a ciascuna delle sei unità immobiliari la possibilità di affaccio su tre fronti, il fabbricato in oggetto risulta costituito da n. 6 appartamenti con relativi n. 6 autorimesse.

All'unità summenzionata, distinta dal mappale 896 sub 4, vi si accede dalla nuova strada denominata oggi via della fratellanza; dal civico 4 tramite cancelletto in ferro che immette nell'ingresso condominiale esterno totalmente recintato e poi al vano scala; successivamente salendo a sinistra è possibile pervenire all'interno dell'appartamento oggetto del pignoramento ubicato al piano primo.

All'atto del sopralluogo l'immobile si presenta occupato dal locatario ed arredato nonché rifinito.

Presenta all'ingresso un lungo corridoio disimpegno su cui si affacciano i vani: cucina con balcone, soggiorno con balcone, due bagni, due camere da letto ripostiglio e infine un'ultima camera attualmente adibita a ripostiglio.

L'unità immobiliare presenta tre fronti liberi finestrati tutti sulla corte condominiale. (cfr. All. 16)

Il livello di finitura e lo stato di manutenzione del fabbricato e dell'immobile possono definirsi buone e le finiture sono superiori alla media di zona. In dettaglio nell'unità in oggetto, i pavimenti sono realizzati in gres porcellanato, i rivestimenti parietali sono: intonaco civile con idropittura, piastrelle comuni per il wc; i sanitari versano in buone condizioni. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio senza taglio termico e vetrocamera con persiane esterne anch'esse in alluminio di colore chiaro, mentre le porte interne sono in legno, di tipo tamburate, entrambe in buone condizioni d'uso.

### Dati dimensionali

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Superficie residenziale netta: | 109,47 m <sup>2</sup>                                     |
| Superficie commerciale:        | 130,92 m <sup>2</sup> arrotondata a 131,00 m <sup>2</sup> |

## 7.2 SCHEDA DESCRITTIVA - Bene n. 2 -

|            |  |
|------------|--|
| Comune:    | Riesi (Cl);  |
| Indirizzo: | contrada Giarratana con accesso carrabile da via della Fratellanza snc;  |
| piano:     | S1;  |
| Millesimi: | -.   |
| Confini:   | Sud-est terrapieno;<br>Nord-est altra unità immobiliare;<br>Nord-ovest ingresso su spazio di manovra condominiale;<br>Sud-ovest altra unità immobiliare. |

All'unità immobiliare descritta prima compete in esclusiva proprietà un'autorimessa, distinta al mappale 896 sub 9. Il box in oggetto si trova nel piano seminterrato del fabbricato ed ha un accesso carrabile comune e diretto

dall'esterno sulla corte condominiale dal lato Sud-Est ed inoltre è accessibile direttamente dalla scala del fabbricato denominato palazzo C, lo spazio di accesso e manovra posto al piano seminterrato non risulta allo stato attuale rifinito con paramenti murari e non è pavimentato.

L'autorimessa come descritto negli elaborati grafici allegati al titolo edilizio consta di un vano unico il cui interno è pavimentato e rifinito con intonaco civile. Il box risulta provvisto di riserva idrica ed energia elettrica.

Superficie non residenziale netta: **20,90 m<sup>2</sup>**

Superficie commerciale: **11,00 m<sup>2</sup>**

Rif. Quesito 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

## **8. Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.**

Rif. Quesito 8

I beni n. 1 e 2 identificati nell'atto di pignoramento come piena proprietà superficaria di:

- *"Alloggio al primo piano composto da soggiorno, 3 vani, cucina doppi servizi e corridoio di disimpegno con annesso box autorimessa al piano seminterrato censito al N.C.E.U alla partita 7830, foglio 36, mappale 896 subalterno ,4 località Giarratana snc piano 1 cat. A/2 classe 2° vani 6 R.C. Euro 418,33;*
- *"Box al piano seminterrato censito al NCEU alla partita 7830 foglio 36, mappale 896, subalterno 9, contrada Giarratana piano s1, cat. C6 Classe 2/A, mq 20 Rendita Catastale Euro 60,94".*

Descrizione attuale:

**bene 1.** L'appartamento per civile abitazione denominato bene n. 1 allo stato attuale **risulta esattamente conforme alla descrizione contenuta nell'atto di pignoramento, con la precisazione che oggi la via d'accesso è identificata come via della fratellanza n. 4.**

**bene 2.** Il box denominato bene n. 2 allo stato attuale attuale risulta esattamente conforme alla descrizione contenuta nell'atto di pignoramento, **con la precisazione che oggi la via d'accesso è identificata come via della fratellanza.**

### **CONCLUSIONE BENI N.1 e 2**

Rif. Quesito 8 c

**La contrada Giarratana del Comune di Rieti (CI), oggi meglio identificata come via della Fratellanza n. 4 ha in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia del compendio pignorato; Si conclude che i dati attuali dei beni 1 e 2 risultano *conformi* alle descrizioni contenute nell'atto di pignoramento. Pertanto la corrispondenza tra la descrizione dei beni desumibile dall'atto di pignoramento e la descrizione attuale può attestarsi.**

Rif. Quesito 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo occorrente;

Rif. Quesito 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

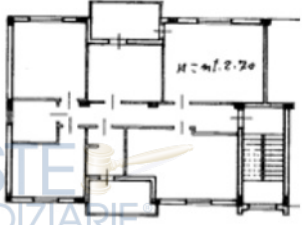

Rif. Quesito 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

## 9.10.11. Corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dalla planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Rif. Quesiti. 9,10 e 11


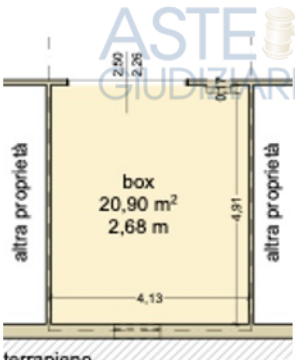
Come si evince dalla tabella di confronto che riporta la descrizione contenuta nel titolo di provenienza (*all. 21*), quella della situazione catastale (*all.2*) e lo stato attuale dei luoghi (*cfr. all.16 all.17*).

### Bene n.1

| Atto di Assegnazione di alloggi a soci di cooperativa edilizia notaio: Dott.Gabriele Vancheri Caltanissetta del 20.12.2000, Rep. 56835, trascritto presso l'Agenzia  | Planimetria catasto edilizio urbano F.36, part. 8966 sub 4, depositata il 16.06.1995, estratta il 08.10.2024 n. T35263 | Accertamento in base al Sopralluogo del 04.11.2024  |
|--|--|---|
| <p>14°/N) - Al socio n. 1 che avrebbe:</p> <p>Nell'edificio distribuito con il nappale 696 del Foglio 96:</p> <p>- 4 (quattro) loculi "Giarratana" s.n.c. piano 1° - sala-<br/>corridoio 1° piano (s. n. c. 1°/1) - R.C.D. 500.000 m<sup>2</sup> -</p> <p>- 6 (sei) loculi "Giarratana" s.n.c. piano 2° - sala-<br/>corridoio 2° piano (s. n. c. 2°/2) - R.C.D. 100.000 m<sup>2</sup> -</p> <p>Confini del loco: sottostante corte condominiale sub. 1<br/>da una lato: viale Garibaldi e viale della Libertà (sub. 1)<br/>all'angolo sub. 1.</p> <p>Confini del loco: corso di piazza comunale sub. 1, b. n.<br/>sub. 10, terrapieno e b. n. sub. 11.</p> |                                      | <p>dest. d'uso: <b>abitazione</b><br/>sito: <b>Riesi</b><br/>indirizzo: <b>via della Fratellanza 4</b><br/>Piano: <b>Primo</b> scala: <b>Pal. C (SX salendo le scale)</b><br/>Composizione:<br/>corridoio di disimpegno, soggiorno, tre vani, cucina, 2 servizi igienici, confini: corte condominiale si tre lati e altra unità immobiliare e vano scala condominiale;</p>  |

Vi è corrispondenza dal punto di vista distributivo e della consistenza **a meno della porta-finestra aperta nel vano cucina** (evidenziato nella colonna "accertamento in base al sopralluogo del 04.1.2024" da campitura rossa).

### Bene n.2

| Atto di Assegnazione di alloggi a soci di cooperativa edilizia notaio: Dott.Gabriele Vancheri Caltanissetta del 20.12.2000, Rep. 56835, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta il 08.01.2001  | Planimetria catasto edilizio urbano F.171, part. 776 sub 54, depositata il 22.10.1997, estratta il 10.01.2024 n. T338931 | Accertamento in base al Sopralluogo del 04.11.2024  |
|---|--|---|
| <p>14°/N) - Al socio n. 1 che avrebbe:</p> <p>Nell'edificio distribuito con il nappale 696 del Foglio 96:</p> <p>- 6 (sei) loculi "Giarratana" s.n.c. piano 2° - sala-<br/>corridoio 2° piano (s. n. c. 2°/2) - R.C.D. 100.000 m<sup>2</sup> -</p> <p>Confini del loco: corso di piazza comunale sub. 1, b. n.<br/>sub. 10, terrapieno e b. n. sub. 11.</p> |                                       | <p>destinazione d'uso: <b>box</b> indirizzo: <b>via della Fratellanza snc/ prima c/da Giarratana Riesi (CI) Piano: S1</b><br/>confini: NO corte comune, NE e SO altre unità immobiliari della palazzina C, SE terrapieno.</p>  |

### CONCLUSIONI beni 1 e 2 quesito n. 9 10 e 11

Le possibili verifiche eseguite agli atti del catasto consentono alla Scrivente di attestare che la consistenza vincolata dal perfezionamento della notifica di pignoramento degli stessi equivale



esattamente alla porzione pervenuta al debitore mediante Atto notarile pubblico di "Assegnazione di alloggi a soci di cooperativa edilizia" rogato dal Dott. Gabriele Vancheri Notaio in Caltanissetta del 20.12.2000, Rep. 9419, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta il 08.01.2001 ai nn. 470/519 di formalità; si può attestare che la consistenza degli identificativi catastali dei beni pignorati non includono porzioni aliene, l'immobile non ha subito frazionamenti. Si segnala la presenza di una difformità nella planimetria catastale del bene n. 1.

Rif. Quesito n. 12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

## 12. Variazioni catastali necessarie per l'aggiornamento

Rif. Quesito 12

### bene n. 1

Confrontando la planimetria catastale (cfr. all. 2) con lo stato rilevato al sopralluogo è emersa la presenza, nel vano cucina ubicata sul fronte Sud\_Est, di una **portafinestra** che collega la cucina al balcone adiacente, **non rappresentata né nella planimetria catastale né nell'elaborato grafico Tav. 4b: "Progetto per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione di n. 16 alloggi sociali in c/da Giarratana Riesi - Variante -" allegato all'Autorizzazione edilizia n. 8/95 del 18.05.1995.**

Tale aggiornamento della planimetria catastale potrà essere reso, dopo aver inviato la SCIA in sanatoria per variazione di prospetto al Comune di Riesi (CI).

Sotto il profilo amministrativo, tale difformità andrà regolarizzata a mezzo di presentazione di idonea pratica edilizia dettagliata al par. 14 e successivo aggiornamento.

### bene n. 2

La planimetria catastale dell'autorimessa non necessita di aggiornamenti

### CONCLUSIONI bene 1 quesito n. 12

Gli aggiornamenti da apportare al catasto sono eseguibili solo dopo aver trasmesso la Scia in sanatoria. L'aggiornamento catastale regolarizzabile mediante pratica presso agenzia del territorio sez Caltanissetta.

Rif. Quesito 13) indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

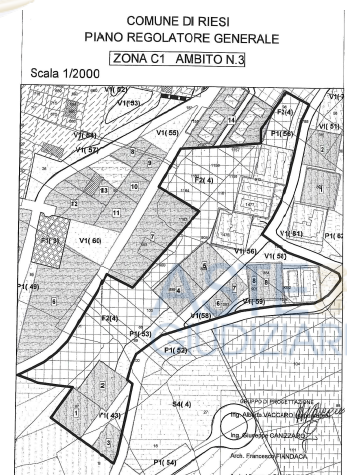
## 13. Utilizzazione reale e quella prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Rif. Quesito 13

Oggi l'utilizzazione reale del bene pignorato n. 1 è compatibile con quanto consentito dallo strumento urbanistico vigente.

Il complesso condominiale ricade in **zona C1 ambito 3** del Piano Regolatore Generale del Comune di Riesi normati dal P.E.E.P. (cfr. All. 3).

Rif. Quesito 14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso;



## 14.CONFORMITÀ DEI BENI AI TITOLI EDILIZI

Rif. Quesito 14

L'area, su cui insiste l'intero fabbricato di cui fanno parte le unità edilizia pignorate, è classificata dal Certificato di destinazione urbanistica come zona C1 ambito n. 3 "zona di espansione per l'edilizia economica e popolare. Si premette che con istanza inviata al Comune di Rieti (CL) via pec il **14.10.2024** e il **04.12.2024** è stata richiesta l'esistenza di un Certificato di Agibilità, il mancato riscontro scritto alle richieste della Scrivente, **fa presagire l'assenza di agibilità sui beni pignorati.**

PRATICHE EDILIZIE RIFERITE DALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI RIESI (CL) SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

- C.E. del 19.02.1993 n. 124/1991

|                        |  |
|------------------------|--|
| Intestazione:          | Cooperativa edilizia Firriato  |
| Tipo pratica:          | Concessione edilizia originaria  |
| per lavori di:         | Costruzione di un fabbricato per civile abitazione di n. 16 alloggi sociali per i soci della cooperativa |
| oggetto:               | nuova costruzione  |
| presentazione in data: | 29.08.1991   |
| Rilascio in data:      | 19.02.1993   |

- Variante A.E del 12.05.1995 n. 8/95

|                        |   |
|------------------------|---|
| Intestazione:          | Cooperativa edilizia Firriato   |
| Tipo pratica:          | Variante in corso d'opera   |
| per lavori di:         | Costruzione di un fabbricato per civile abitazione di n. 16 alloggi sociali per i soci della cooperativa  |
| oggetto:               | Variante ai lavori autorizzati consistenti in diversa divisione interna degli alloggi e sostituzione degli infissi da avvolgibili a persiane in alluminio anodizzato. |
| presentazione in data: | 31.01.1995  |
| Rilascio in data:      | 12.05.1995  |

L'ultimo titolo edilizio AE 8/95 così come consegnato in copia durante gli accessi al Comune di Rieti (CL) in presenza del funzionario responsabile del servizio (04.11.2024 e 09.12.2024) legittima **la consistenza dei beni**, come desunti al sopralluogo, così come si evince anche dal Verbale di sopralluogo del tecnico Comune di Rieti (*cf. All. 6a*) a fine lavori; con la seguente precisazione:

## 14.1 bene n. 1 dati urbanistici

Al sopralluogo lo stato dei luoghi del bene n.1 presenta una **difformità rispetto all'ultimo titolo rilasciato:**

- **Autorizzazione edilizia n. 8/95 del 18.05.1995.**  
- elaborato grafico Tav. 4b: **"Progetto per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione di n. 16 alloggi sociali in c/da Giarratana Rieti - Variante -"**

Come esplicitato al par. 12 nella cucina, ubicata sul fronte Sud\_Est del bene n.1 oggetto del pignoramento, al sopralluogo si riscontra una portafinestra che collega la cucina al balcone adiacente (come per tutti i piani); essa **non risulta correttamente indicata** nell'elaborato grafico corrispondente:

- Tav. 4b Pianta Piano primo elaborato grafico: **"Progetto per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione di n. 16 alloggi sociali in c/da Giarratana Rieti - Variante -"** allegato all'Autorizzazione edilizia n. 8/95 del 18.05.1995.

Pertanto, alla data del sopralluogo si rileva **una difformità nel prospetto principale** del fabbricato meglio definita di seguito come:

|                        |  |
|------------------------|--|
| Intervento:            | variazione di prospetto principale eseguito senza titolo;  |
| Definizione normativa: | manutenzione straordinaria (art. 3 c.1 lett. B D.P.R. 380/2001);                                   |
| Titolo edilizio:       | SCIA art. 22 c.1 lett. a D.P.R. 380/2001 mod. dall'art. 10 delle L.R. 16/2016 e dalla L.R. 23/2021 |

## 14.2 Regularizzazione delle difformità

A seguito di trasmissione della SCIA e successivo aggiornamento catastale occorrerà procedere al conseguente invio tramite pec al Comune di segnalazione certificata di agibilità da parte di un Tecnico, incluse le certificazioni degli impianti, per tale ragione non è agevole stimare il costo da affrontare per poter ottenere il certificato che dipenderà dagli interventi di messa a norma degli impianti che il certificatore sarà obbligato ad effettuare. In tale fase si stimano in modo approssimativo nello schema seguente.

Le spese come definite di seguito potranno in ogni caso essere decurtate dalla stima definita al **par.6.1**:

| bene | descrizione della difformità                       | definizione  | iter tecnico amministrativo, da avviare in caso di interventi manutenzione straordinaria realizzati quando l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia. | oggetto  | costi dettagliati |
|------|--|--|---|--|-------------------|
| 1    | Apertura di Portafinestra sul prospetto principale | intervento di manutenzione straordinaria eseguito in ASSENZA DI SCIA | La procedura è quella della SCIA, da TRASMETTERE telematicamente al comune di RIESI (CI) art. 37 D.P.R. 380/2001  | diritti di segreteria SCIA Comune di Riesi (CI)            | 30,00 €           |
|      |  |  |   | Contributo spese di Istruttoria SCIA Comune di Riesi (CI)  | 20,00 €           |
|      |  |  |   | diritti di presentazione SCIA Comune di Riesi (CI)         | 15,00 €           |
|      |  |  |   | Sanzione pecuniaria  | 516,00 €          |
|      |  |  |   | onorario tecnico per SCIA IN SANATORIA                     | 1.800,00 €        |
|      |  |  |   | verifica impianti  | 300,00 €          |
|      |  |  |   | Iscrizione Caldaia catasto energetico                      | 200,00 €          |
|      |  |  |   | aggiornamento catastale                                    | 800,00 €          |
|      |  |  |   | Onorario tecnico per Segnalazione Certificata di agibilità | 350,00 €          |
|      |  |  |   | diritti di segreteria SCA Comune di Riesi (CI)             | 50,00 €           |
|      |  |  |   | Contributo spese di istruttoria SCA Comune di Riesi (CI)   | 20,00 €           |
|      |  |  |   | diritti di presentazione SCA Comune di Riesi (CI)          | 20,00 €           |
|      |  |  |   | <b>TOTALE COSTI</b>  | <b>4.121,00 €</b> |

bene n. 1.

All'atto del sopralluogo la **destinazione d'uso urbanistica** risulta:

☒ **conforme.**

☐ **non conforme.**

Rispetto alla **destinazione d'uso catastale A/2** ossia abitazione:

☒ **conforme.**

☐ **non conforme.**

**CONCLUSIONE bene 1** quesito n. 14

Le possibili verifiche eseguite agli atti del Comune e durante il sopralluogo del 04.11.2024 e 09.12.2024, consentono alla Scrivente di attestare che il bene n. 1 al sopralluogo presenta una difformità.

## 14.2 bene n. 2 dati urbanistici

Al sopralluogo lo stato dei luoghi del bene n.2 risulta **conforme alla A.E. del 12.05.1995 n. 8/95**;

**CONCLUSIONE bene 2** quesito n. 14

Le possibili verifiche eseguite agli atti del Comune e durante il sopralluogo del 04.11.2024 e 09.12.2024, consentono alla Scrivente di attestare che il bene n. 2 è conforme urbanisticamente.

15) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

16) dica, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari



e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

## 15. 16. FORMAZIONE DEI LOTTI

Rif. Quesiti 15 e 16

I beni n. 1 e n. 2 nella loro interezza vanno a costituire un lotto da destinare alla vendita giudiziaria; il lotto che comprende l'intero compendio pignorato è di seguito definito:

LOTTO UNO Diritti pari ad 1/1 in comunione dei beni della **PROPRIETÀ SUPERFICIARIA**, spettante a:

[REDACTED] in comunione dei  
beni con [REDACTED]

sui seguenti immobili ubicati nel Comune di Riesi(CI);

**UNITÀ IMMOBILIARE** posta al piano primo di c.da Giarratana oggi via della fratellanza n. 4 censita al C.E.U. di detto Comune come segue:

Catasto fabbricati

- Fgl. 36;
- part. 896;
- sub.4;
- piano 1°, cat. A/2, cl. 2°, superficie catastale 131 m² rendita € 418,33;

**BOX-AUTORIMESSA** posta al piano seminterrato di c.da Giarratana oggi via della fratellanza snc censita al C.E.U. di detto Comune come segue:

Catasto fabbricati

- Fgl. 36;
- part. 896;
- sub.9;
- piano S1, cat. C/6, cl. 2°, superficie catastale 20 m² rendita € 60,94;

Rif. Quesito 15-16

In conclusione i beni n. 1 e 2, pignorati con l'atto di Pignoramento del 26.06.2024 trascritto il 07.08.2024 al n. 9195/7753 considerati nella loro interezza a parere della Scrivente possono costituire un unico lotto di vendita.

17) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

18) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

## 17.18. stato di possesso e d'uso attuale dell'immobile

Rif. Quesito 17 e 18

Proprietà: -1/1 proprietà superficiaria in regime di comunione dei beni [REDACTED]

**-Comune di Riesi (CI) - proprietà per l'area.**

1. **22.01.1993** - In forza della "Convenzione art. n. 35 della L 865 del 22.10.1971 per la cessione del diritto di superficie" n. 4 del 22.01.1993.
2. **20.12.2000** - In forza dell'atto di "Assegnazione di alloggi a soci di cooperativa edilizia" - a rogito di notaio Gabriele Vancheri ai nn. 56835/9419; trascritto all'Agenzia del territorio - Ufficio Prov. di CI il 18.01.2001 ai nn. 470/519.

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 04 Novembre 2024 (cfr. All. 10) a seguito di una prima RR1 e di contatti telefonici con la parte esecutata.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del conduttore degli immobili pignorati, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, che risultano occupati a seguito di stipula di contratto di locazione di durata quadriennale stipulato in data 01.04.2021 (cfr. all. 9).

A seguito di Istanza inoltrata dalla scrivente via pec del 25.09.2024, l'Agenzia delle Entrate Uff. Prov. di Caltanissetta con risposta pervenuta via pec il 17.10.2024 comunica che è stata rilevata l'esistenza del seguente contratto di locazione (cfr. all. 8) sui due beni pignorati:

contratto RLI telematico id. telem:

stipulato il:

presso:

richiedente la registrazione:

relativo a:

dati del contratto:

corrispettivo annuo:

txk21t001156000ff

**01/04/2021** e registrato il 20/04/2021

ufficio di dpcl ut Caltanissetta

locazione di immobile ad uso abitativo

01/04/2021 - 01/04/2025

€ 2.400, euro duemilaquattrocento;

**Atto di pignoramento immobiliare**

n. 995 del 09.07.2024 - trascrizione del pignoramento **07.08.2024** n. 9195/7753;

Dalle verifiche effettuate dalla Scrivente non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191.

Rif. Quesiti 17-18

**Ne consegue che l'immobile è attualmente occupato con contratto di locazione registrato in data certa antecedente la trascrizione dell'Atto di Pignoramento con scadenza il 01.04.2025.**

**19) indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censo, livello o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

**19 Esistenza di vincoli**

Rif. Quesito 19

Il fabbricato è stato realizzato con "Diritto di Superficie".

Nel caso specifico è stato concesso alla **Cooperativa Edilizia Firriato a.r.l** (Concessionario) il diritto di edificare una costruzione destinata a n. 16 alloggi di edilizia convenzionata ai sensi delle Leggi regionali 97/75 e 86/80 su un'area di proprietà del **Comune di Riesi** (Concedente).

Vista la possibilità della Normativa attuale<sup>2</sup> per la determinazione dell'affrancazione dell'alloggio, la Scrivente ha inviato pec del **11.11.2024** al Comune di Riesi a cui non è pervenuto alcun riscontro successivamente, a seguito di colloqui con funzionario responsabile dell'ufficio tecnico, la Scrivente è stata invitata a due appuntamenti in presenza con la Dirigente dell'ufficio tecnico il 09.12.2024 e il 23.12.2024, mai avvenuti per mancanza della Dirigente; pertanto in assenza di una preciso riferimento si ritengono validi tutti i vincoli menzionati nella Convenzione.

Dalla lettura degli atti trascritti e dalla verifica della **Convenzione n. 04 del 22.01.1993** (cfr. all. 4) registrata a Gela il 03.02.1993 al n. 113 **si mettono in rilievo alcuni vincoli** di: destinazione d'uso, di tempo, delle aree a parcheggio e della Cessione degli alloggi, estrapolati dalla Convenzione stessa che dovrà essere **accettata totalmente dell'acquirente**:

**art.1** Convenzione n. 04 del 22.01.1993 - Il "Diritto di Superficie" è stato concesso per **99** a partire dalla data di stipula della stessa.

**art.1** Convenzione n. 04 del 22.01.1993 - Le aree e i manufatti e gli impianti rimangono vincolati alle destinazioni indicate nella convenzione stessa.

**art.2** Convenzione n. 04 del 22.01.1993 - Il diritto di superficie sarà esercitato secondo le norme vigenti;

<sup>2</sup> Il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020 e La Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana, nella edizione numero 51 del 9 ottobre 2020, ha pubblicato la legge n. 21 del 2 ottobre 2020 fornisce le modalità per consentire ai Comuni di determinare esattamente i corrispettivi di affrancazione degli alloggi di edilizia convenzionata.

**art.3** Convenzione n. 04 del 22.01.1993 - La durata potrà essere rinnovata per anni 60/99 pagando un corrispettivo pari al valore dell'area al tempo in cui si verificherà il rinnovo secondo i prezzi di esproprio vigenti all'epoca, inoltre dovrà corrispondere l'eventuale costo sostenuto dal comune per ulteriori urbanizzazioni e consolidamento di quelle già realizzate o per oneri previsti per legge.

**art.3** Convenzione n. 04 del 22.01.1993 - Alla scadenza del termine della concessione o nei casi di decadenza previsti nella presente convenzione **il diritto di superficie si estinguerà ed il Comune diventerà proprietario di edifici, alloggi ed opere acquisendone la disponibilità e subentrando nei diritti e doveri del Concessionario.**

**art.9** Convenzione n. 04 del 22.01.1993 - Il Concessionario **sottopone a vincolo di servitù le aree destinate a parcheggio e i relativi spazi di manovra...** precisati nell'elaborato di progetto tavola n. (allegato D successivamente sostituita dalla tav. 2 Planimetria generale- Variante n. 8/95 (cfr. all.16-17), (tale vincolo dovrà essere trascritto nei successivi trasferimenti);

**art.10** Convenzione n. 04 del 22.01.1993 - La cessione successiva<sup>3</sup> è possibile solo nei confronti di soggetti che all'atto della Cessione stessa sono in possesso dei requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare al prezzo fissato.

Sulle due unità in oggetto, benché parte di un fabbricato con parti comuni, non risultano diritti o vincoli condominiali desumibili dai documenti succitati ed in possesso dell'Esperta Stimatrice ed anche in riferimento a quanto la stessa Esperta ha potuto verificare in sede di sopralluogo.

Dalla ricerca della Scrivente il territorio del Comune di Rieti (CI), non è interessato da diritti di uso civico.

#### **EVIDENZA** rif. quesito n. 19

**Si evidenzia la lettura della Convenzione n. 04 del 22.01.1993.**

20) **provveda** ad acquisire ovvero a predisporre l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso;

### **20. Predisposizione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso.**

Rif. Quesito 20

Essendo l'immobile pignorato privo di Attestato di Prestazione Energetica, si è proceduto alla sua predisposizione, i cui risultati vengono di seguito riportati:

**bene n. 1** Per il seguente bene, all'atto del sopralluogo (cfr. All. 9) non è stato esibito il libretto di uso e manutenzione della caldaia, necessario per la trasmissione dell'APE stessa. Pertanto in questo caso, l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) è stato solo predisposto e non trasmesso. I cui esiti sono di seguito riportati:

Classe Energetica

**E**

Indice di Prestazione energetica

**97,79 kwh/m<sup>2</sup> anno.**

#### **EVIDENZA** rif. quesito n. 20

**Si evidenzia che per trasmettere l'Attestato di Prestazione Energetica sarà necessario predisporre prima la verifica dell'impianto, la relativa registrazione al catasto degli impianti termici e la redazione del libretto d'uso e manutenzione del generatore di calore in uso all'immobile, il cui costo presunto è di € 200,00.**

21) **determini** il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indichi espressamente e compiutamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [asteguidiziarie.it](http://asteguidiziarie.it); specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

### **21. Analisi e stima degli immobili oggetto del pignoramento.**

Rif. Quesito 21

<sup>3</sup> Da intendersi successiva alla presente procedura.



Si riportano di seguito l'analisi e la relativa 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 quello in esame. Per i valori unitari di riferimento si è consultata: la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e la consultazione delle dichiarazioni di atti di compravendita di beni simili insistenti nella zona in esame presso studi notarili.

Le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto, vengono espresse in termini di superficie commerciale. Dalle misure rilevate in loco rispetto alla planimetria catastale si riscontrano delle minime discrepanze, che ai fini della stima si possono trascurare. Ai fini della stima, si precisa che le misure riportate, distintamente dettagliate sono da ritenersi approssimative in quanto potenzialmente suscettibili di tolleranze e/o errori intrinseci per la loro modalità di acquisizione (rilievo di natura speditiva, presenza di arredi fissi alle pareti, oggetti accatastati ecc...) e che, in ogni caso, dette potenziali discordanze dalle misure reali, possono, ai fini del risultato finale di stima, considerarsi ininfluenti.

### 21.1 Determinazione Superficie commerciale vendibile

La norma prevede che il computo della **Superficie Convenzionale Vendibile (Scv)** venga effettuato considerando come segue: (cfr. all. 15 e 16.)

Si considera il compendio pignorato nella sua interezza con le seguenti superfici:

Costituito da:

| piano primo - appartamento SUPERFICIE COMMERCIALE                            |             |                |  |                |
|--|-------------|----------------|--|----------------|
| Descrizione  | Incidenza   | m <sup>2</sup> | Annotazioni  | m <sup>2</sup> |
| Superfici utili e muri interni   | 1           | 113,27         | Computati al lordo   | 113,27         |
| Muri perimetrali esterni   | 1           | 12,06          | Computati al lordo (fino ad uno spessore massimo di cm. 50)                                | 12,06          |
| Muri in comunione (con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare) | 0,5         | 3,02           | computati nella misura massima del 50% (fino ad uno spessore massimo di cm. 25)            | 1,51           |
| Pertinenze esclusive di ornamento (balconi terrazzi, giardini)               | 0,30% - 10% | 13,63          | computati nella misura massima del 30% sino a 25 m <sup>2</sup> 10% per la parte eccedente | 4,089          |
| Totale m <sup>2</sup>  |             |                |  | 130,929        |

- a) unità immobiliare a piano primo, con una superficie commerciale di 130,92 m<sup>2</sup> arrotondati a **131,00 m<sup>2</sup>** destinato a abitazione, ubicato a Riesi (CI) via della Fratellanza, 4 (prima contrada Giarratana):

| piano seminterrato - autorimessa SUPERFICIE COMMERCIALE   |           |                |   |                |
|---|-----------|----------------|---|----------------|
| Descrizione   | Incidenza | m <sup>2</sup> | Annotazioni   | m <sup>2</sup> |
| Superfici utili e muri interni  | 1         | 20,9           | Computati al lordo  | 20,9           |
| Muri perimetrali esterni  | 1         | 0,45           | Computati al lordo (fino ad uno spessore massimo di cm. 50)                     | 0,45           |
| Muri in comunione (con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare)                        | 0,5       | 2,38           | computati nella misura massima del 50% (fino ad uno spessore massimo di cm. 25) | 1,19           |
| Totale m <sup>2</sup>   |           |                |   | 22,54          |
| superficie commerciale un'immobiliare destinata a autorimessa incidenza= 0,50 Totale m <sup>2</sup> |           |                |   | 11,27          |

- b) unità immobiliare a piano seminterrato, con una superficie commerciale di 11,27 m<sup>2</sup> arrotondati a **11,00 m<sup>2</sup>** a destinazione ordinaria di tipo privato inserita in un fabbricato, adibita ad autorimessa ubicata a Riesi (CI) via della Fratellanza, snc (prima contrada Giarratana):

### 21.1 Criterio di stima

La sottoscritta Stimatrice ha preso atto della natura, consistenza e destinazione delle due unità immobiliari, del loro stato di manutenzione e di conservazione e delle attuali finiture. Ha analizzato la zona urbana ove sono situati in cui si inseriscono, valutandone un grado di appetibilità medio alto, ha poi svolto le indagini relative al mercato attuale di immobili simili.

Il valore è stato desunto mediante confronto tra gli immobili in esame ed altri immobili simili, ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare compravenduti di recente, i valori sono stati quindi comparati con quelli ricavati dalla "banca dati dell'agenzia delle entrate" che mette a disposizione i valori dichiarati per i primi 8 mesi del 2024 per le singole unità immobiliari compravendute con pari categorie, nella stessa zona.

Ha quindi assunto come base di riferimento i dati OMI dell'Agenzia delle Entrate utilizzando quello di valore medio alto in ragione della tipologia dell'edificio, che consente di avere un alloggio in un unico livello, correggendolo con opportuni coefficienti di età qualità e stato di manutenzione.

il dato iniziale è:

€/mq 480,00;

Questo poi è stato corretto in riferimento all'immobile in oggetto in base all'anno di costruzione, con discreto stato manutentivo, con la categoria A2, all'interno di un complesso residenziale autonomo, con rifiniture discrete nella media, riscaldamento autonomo, disposto in un unico livello, con un'ottima esposizione e soleggiato per gran parte della giornata con doppio servizio; la quotazione sale a:

€/ m<sup>2</sup> 576,00.

| Comune                                 | Indirizzo                               | ubicazione comune         |
|--|---|---------------------------|
| Riesi                                  | Via della Fratellanza                   | entroterra                |
| Abitanti comune                        | zona immobiliare                        | estensione territoriale   |
| 10521                                  | SemiPeriferia sud - contrada Giarratana | 67 km <sup>2</sup>        |
| numero edifici                         | tipologia prevalente di zona            | livello redditi           |
| 6942 di cui 88,52% ad uso residenziale | abitazione civili                       | basso                     |
| numero abitazioni                      | dinamicità mercato immobiliare          | and. Quotazioni residenz. |
| 8932 di cui 74,2% di proprietà         | medio bassa                             | -2,34%                    |



| DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO              |  |                     |          |
|--|--|---------------------|----------|
| Superfici e vani accessori abitazione                          |  |                     |          |
| Superfici Coperte  | mq   |                     |          |
| M2 coperti   | 130,929  |                     |          |
| M2 balconi e terrazza  | 4,089  |                     |          |
| Posto auto condominiale  | 1 autorimessa + 1 posto auto assegnato nella corte | 15%                 |          |
| Difficoltà parcheggio in zona                                  | nessuna difficoltà                                 |                     |          |
| Caratteristiche costruttive                                    |  |                     |          |
| Piano principale   | piano 1 e piano S1                                 | -10%                |          |
| ascensore  | assente  |                     |          |
| Esposizione principale panorama                                | SUD-ovest SUD-est                                  | 10%                 |          |
| luminosità   | SUD-ovest SUD-est                                  | 10%                 |          |
| Altezza soffitti   | Nella media di zona                                | N° affacci          | 3        |
| Grado di luminosità  | medio  | Grado di rumorosità | basso    |
| Disposizione e Distribuzione superfici                         |  |                     |          |
| N° livelli interni   | disposto su un unico livello                       | 10%                 |          |
| Rapporto fra M2 cop. e N° vani interni                         | adeguato   |                     |          |
| Stato di conservazione e Rifiniture                            |  |                     |          |
| Stato di conservazione interno                                 | buono  | 10%                 |          |
| Rifiniture   | superiori alla media di zona                       |                     |          |
| tipo riscaldamento   | autonomo   | 5%                  |          |
| Dati edificio  |  |                     |          |
| Ubicazione edificio  | periferia sud                                      | Tipologia edificio  | popolare |
| età edificio   | 31 anni  | -10%                |          |
| Tipo di mercato e Stato locativo                               |  |                     |          |
| Mercato e stato locativo                                       |  |                     |          |
| Stato locativo   | occupato   | -20%                |          |
| Redditività Locazione  | bassa  |                     |          |
| SUPERFICIE COMMERCIALE RISULTANTE - bene n. 1 -                |  |                     |          |
| 131  |  |                     |          |
| SUPERFICIE COMMERCIALE RISULTANTE - bene n. 2 -                |  |                     |          |
| 11   |  |                     |          |
| VALORI OMI IN zona D2 a RIESI per abitazione di tipo economico |  |                     |          |
| MIN  |  | MAX                 |          |
| 350,00 €   |  | 480,00 €            |          |
| VALORI OMI IN zona D2 a RIESI per abitazione civili            |  |                     |          |
| MIN  |  | MAX                 |          |
| 450,00 €   |  | 650,00 €            |          |
| Valori dichiarati agenzia delle entarte periodo Genn-Ago 2024  |  |                     |          |
| valore minimo di zona  | valore medio di zona                               | valore massimo      |          |
| 205,67 €   | 348,68 €   | 709,88 €            |          |
| valore base desunto dai valori medio alti OMI di riferimento   |  |                     |          |
| 480,00 €   |  |                     |          |
| valore perfezionato in base ai correttivi                      |  |                     |          |
| 576,00 €   |  |                     |          |
| (valore x sup. commerciale risultante)= € 576,00x 142          |  | 81.792,00 €         |          |

Il Valore del compendio pignorato arrotondato (ai 1.000) è di € 82.000,00 (Euro ottantaduemila/00).



Il diritto pignorato è un diritto di godimento limitato e come tale potrebbe apparire meno appetibile ai potenziali acquirenti. Per offrire un quadro completo della situazione e rendere più appetibili i beni, indicando quale è il valore di trasformazione in diritto di proprietà la Scrivente ha presentato istanze via pec l' 11.11.2024 al Comune di Rieti (CI) non ottenendo alcun riscontro.

Successivamente a causa di mancati incontri, tesi ad ottenere precise indicazioni, la Scrivente oggi nulla può affermare sulla possibilità di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie e di eliminare i vincoli convenzionali gravanti sull' alloggio, consentendo di acquisire la piena proprietà.

Ma in via cautelativa ai fini della sola Stima del diritto di superficie così come definito all'art. 4 della convenzione n. 4/1993 (cfr. all.4):

*Il corrispettivo della concessione è pari:*

- a) costo dell'acquisizione dell'area;
- b) costo delle opere di urbanizzazione;

la Scrivente ha richiesto successivamente con pec del 24.12.2024 i dati relativi al Comune di Rieti, ottenendo una risposta parziale (cfr. all. 14), non utile ai fini della presente stima.

Il valore di trasformazione della proprietà superficaria dell'appartamento e del garage in diritto di piena proprietà, corrispondente alla rivalutazione del valore del terreno cui va aggiunto il costo dell'atto notarile non è stato possibile stimarlo, pertanto la Scrivente, ha considerato un abbattimento del 10% sul valore stimato per l'eventuale trasformazione della proprietà superficaria in piena proprietà pari a **€ 8.200,00**.

Sarà facoltà dell'aggiudicatario riscattare il valore della superficie delle due unità immobiliari.

**Pertanto si riassume quanto segue:**

|   |             |
|---|-------------|
| Stima Sintetica del compendio pignorato:  | € 82.000,00 |
| Spese per regolarizzazione urbanistica, catastale e certificazione impianti:              | -€ 4.121,00 |
| Abbattimento per eventuale trasformazione della proprietà superficaria in piena proprietà | -€ 8.200,00 |

#### **Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura: **€ 73.800,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente: **€ 69.679,00**

**Rif. Quesito 22)** indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e delle eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché se vi siano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

## **22. Spese**

Rif. Quesito 22

Dalle possibili ricerche effettuate la Scrivente non ha rilevato la costituzione di un condominio; le spese di manutenzione ordinaria del fabbricato oggi sono gestite dai condomini stessi, dividendo l'importo in egual misura. Non risultano spese insolute.

**23) segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

## **23. Redditività dell'immobile e verifica della congruità del canone di locazione**

Rif. Quesito 23

Al fine di determinare la redditività dell'immobile e quindi verificare la congruità dell'attuale canone di locazione,

sono state considerate adeguatamente le caratteristiche del compendio, la destinazione, l'ubicazione, lo stato di finitura, nonché la consistenza in termini di superficie commerciale, il tutto come dettagliatamente indicato. Si precisa che il valore finale del canone di locazione viene espresso "a corpo" con riferimento agli attuali canoni di locazione nella zona circostante. All'esito delle indagini esperite, si ritiene che il compendio pignorato a destinazione residenziale - appartamento destinato a residenza di circa 131 m<sup>2</sup> con box di 11 m<sup>2</sup>, nelle condizioni sin qui descritte potrebbe consentire una redditività media annua pari al 4%:

| valore compendio pignorato | redditività media annua | canone annuo | canone mensile |
|----------------------------|-------------------------|--------------|----------------|
| 82.000,00 €                | 3.280,00 €              | 3.280,00 €   | 273,33 €       |

Secondo le quotazioni OMI i valori unitari di locazione per:

- immobili residenziali variano nella zona di riferimento da un minimo di € 1,10/m<sup>2</sup> mese fino ad un massimo di € 1,60/m<sup>2</sup> mese.

| VALORI Locazione OMI abitazioni nella zona di riferimento |               |
|---|---------------|
| MIN €/mqxmese   | MAX €/mqxmese |
| 1,10 €  | 1,60 €        |
| 131   |               |
| 144,10 €  | 209,60 €      |

- box variano nella zona di riferimento da un minimo di € 0,90/m<sup>2</sup> mese fino ad un massimo di € 1,30/m<sup>2</sup> mese.

| VALORI Locazione OMI box nella zona di riferimento |               |
|--|---------------|
| MIN €/mqxmese                                      | MAX €/mqxmese |
| 0,90 €   | 1,30 €        |
| 11   |               |
| 9,90 €   | 14,30 €       |

Ne deriva pertanto che gli immobili in esame potrebbero essere locati per un canone mensile compreso tra € 154,00 (valore minimo), ed € 223,90 (valore massimo), per cui il corrente canone di locazione rientrerebbe tra i valori medi riscontrati.

Si può quindi ritenere che il corrente canone di locazione sia corretto e congruo anche se eccessivamente prudentiale in quanto consente una redditività annua inferiore al 4%.

## CONCLUSIONI

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, 22.01.2025

L'Esperta Stimatrice  
Arch. Anna Maria Peri