

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nicoletti Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 75/2016 del R.G.E.

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	6
Premessa.....	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - via Giuseppe Verdi,62-64 e via Vincenzo Bellini, 49	6
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - via Nicolò Palmeri, 51 angolo via Alessandro Volta, 11	7
Completezza documentazione ex art. 567	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - via Giuseppe Verdi,62-64 e via Vincenzo Bellini, 49	11
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - via Nicolò Palmeri, 51 angolo via Alessandro Volta, 11	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - Contrada Baronìa, snc.....	11
Titolarità	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - via Giuseppe Verdi,62-64 e via Vincenzo Bellini, 49	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - Contrada Baronìa, snc.....	12
Confini.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - via Giuseppe Verdi,62-64 e via Vincenzo Bellini, 49	13
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - via Nicolò Palmeri, 51 angolo via Alessandro Volta, 11	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - Contrada Baronìa, snc.....	13
Consistenza.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - via Giuseppe Verdi,62-64 e via Vincenzo Bellini, 49	13
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - via Nicolò Palmeri, 51 angolo via Alessandro Volta, 11	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - Contrada Baronìa, snc.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - via Giuseppe Verdi,62-64 e via Vincenzo Bellini, 49	14
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - via Nicolò Palmeri, 51 angolo via Alessandro Volta, 11	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - Contrada Baronìa, snc.....	16
Dati Catastali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - via Giuseppe Verdi,62-64 e via Vincenzo Bellini, 49	17
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - via Nicolò Palmeri, 51 angolo via Alessandro Volta, 11	17

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - Contrada Baronìa, snc.....	18
Precisazioni.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - via Giuseppe Verdi,62-64 e via Vincenzo Bellini, 49	18
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - via Nicolò Palmeri, 51 angolo via Alessandro Volta, 11	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - Contrada Baronìa, snc.....	20
Patti.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - via Giuseppe Verdi,62-64 e via Vincenzo Bellini, 49	20
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - via Nicolò Palmeri, 51 angolo via Alessandro Volta, 11	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - Contrada Baronìa, snc.....	21
Stato conservativo	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - via Giuseppe Verdi,62-64 e via Vincenzo Bellini, 49	21
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - via Nicolò Palmeri, 51 angolo via Alessandro Volta, 11	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - Contrada Baronìa, snc.....	21
Parti Comuni.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - via Giuseppe Verdi,62-64 e via Vincenzo Bellini, 49	21
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - via Nicolò Palmeri, 51 angolo via Alessandro Volta, 11	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - Contrada Baronìa, snc.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - via Giuseppe Verdi,62-64 e via Vincenzo Bellini, 49	22
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - via Nicolò Palmeri, 51 angolo via Alessandro Volta, 11	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - Contrada Baronìa, snc.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - via Giuseppe Verdi,62-64 e via Vincenzo Bellini, 49	22
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - via Nicolò Palmeri, 51 angolo via Alessandro Volta, 11	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - Contrada Baronìa, snc.....	23
Stato di occupazione	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - via Giuseppe Verdi,62-64 e via Vincenzo Bellini, 49	23
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - via Nicolò Palmeri, 51 angolo via Alessandro Volta, 11	23

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - Contrada Baronìa, snc.....	23
Provenienze Ventennali.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - via Giuseppe Verdi,62-64 e via Vincenzo Bellini, 49	23
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - via Nicolò Palmeri, 51 angolo via Alessandro Volta, 11	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - Contrada Baronìa, snc.....	24
Formalità pregiudizievoli	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - via Giuseppe Verdi,62-64 e via Vincenzo Bellini, 49	25
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - via Nicolò Palmeri, 51 angolo via Alessandro Volta, 11	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - Contrada Baronìa, snc.....	28
Normativa urbanistica	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - via Giuseppe Verdi,62-64 e via Vincenzo Bellini, 49	28
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - via Nicolò Palmeri, 51 angolo via Alessandro Volta, 11	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - Contrada Baronìa, snc.....	29
Regolarità edilizia	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - via Giuseppe Verdi,62-64 e via Vincenzo Bellini, 49	30
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - via Nicolò Palmeri, 51 angolo via Alessandro Volta, 11	30
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - Contrada Baronìa, snc.....	31
Vincoli od oneri condominiali	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - via Giuseppe Verdi,62-64 e via Vincenzo Bellini, 49	31
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - via Nicolò Palmeri, 51 angolo via Alessandro Volta, 11	32
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - Contrada Baronìa, snc.....	32
Stima / Formazione lotti	32
Lotto 1	32
Lotto 2	35
Lotto 3	37
Riserve e particolarità da segnalare.....	38
Riepilogo bando d'asta.....	41
Lotto 1	41
Lotto 2	41
Lotto 3	42
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 75/2016 del R.G.E.	44

Lotto 1	44
Lotto 2	44
Lotto 3	45
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	47
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - via Giuseppe Verdi, 62-64 e via Vincenzo Bellini, 49	47
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - via Nicolò Palmeri, 51 angolo via Alessandro Volta, 11	48
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - Contrada Baronia, snc	49

In data 27/09/2017, il sottoscritto Ing. Nicoletti Giuseppe, con studio in Via Poggio S. Elia, 54/F - 93100 - Caltanissetta (CL), email ing.giuseppenicoletti@yahoo.it, PEC giuseppe.nicoletti@ingpec.eu, Tel. 340 30 24 386, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/10/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - via Giuseppe Verdi, 62-64 e via Vincenzo Bellini, 49
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - via Nicolò Palmeri, 51 angolo via Alessandro Volta, 11
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - Contrada Baronina, snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA GIUSEPPE VERDI, 62-64 E VIA VINCENZO BELLINI, 49

Il bene immobile è sito nel comune di Valledlunga Pratameno (CL) con ingresso dai civici nn 62-64 (già civico 56) della via Giuseppe Verdi e dal civico 49 della via Vincenzo Bellini. Esso risulta Censito al N.C.E.U. di Valledlunga Pratameno al foglio 25 particella 1111 sub 1, classe 1, categoria A/3, consistenza 5,5 vani, piano T-1, superficie catastale mq 164, Rendita euro 113,62.

L'immobile, adibito a civile abitazione, si sviluppa su un corpo di fabbrica avente tre elevazioni fuori terra e aventi ingresso comune dal piano strada di via Giuseppe Verdi, 62-64. Al piano terra l'immobile risulta composto da: ingresso comune di mq 1,6 con scala di accesso al piano primo e secondo, camera di mq 19,25, vano sottoscala di mq 2,70, cucina -salotto, con ingresso via Vincenzo Bellini, di mq 21,15, ripostiglio sottoscala di mq 2,90, w.c. di mq 1,60 per una superficie utile totale pari a mq 49,20. Tramite la rampa di scale del piano terra si accede al piano primo e da un primo pianerottolo si accede ad una sala di mq 19,85 che consente l'accesso ad una prima camera di mq 23,25 ed a una seconda camera di mq 23,35. Dalla sala si accede ad una seconda rampa di scale che consente l'accesso al secondo piano di proprietà di altra ditta. Si precisa che detta saletta risulta gravata da servitù di passaggio a favore di beni immobili di proprietà dei signori **** Omissis ****e **** Omissis ****, o loro aventi causa, come risulta dal titolo di provenienza. Il piano primo risulta avere una superficie utile totale pari a mq 66,45 ed una superficie non residenziale dei tre balcone, prospicienti le due vie, pari a mq 4,90

L'immobile risulta in cattivo stato di conservazione e presenta prospetto in pessimo stato; L'impianto idrico, elettrico, di impianto di scarico sono da rifare. Risulta privo di impianto di riscaldamento. La zona in oggetto, centrale al comune di Valledlunga Pratameno, è completamente urbanizzata e dotata di impianti di illuminazione gestiti dal Comune, oltre che di reti separate per l'approvvigionamento delle acque potabile e di scarico.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA NICOLÒ PALMERI, 51 ANGOLO VIA ALESSANDRO VOLTA, 11

Il bene immobile è sito nel comune di Valledlunga Pratameno (CL) con ingresso dal civico 51 (già civico 43) della via Nicolò Palmeri e dal civico 11 della via Alessandro Volta. Esso risulta Censito al N.C.E.U. di Valledlunga Pratameno al foglio 25 particella 496 sub 1, classe 4, categoria C/1, consistenza 24 mq, piano T, superficie catastale mq 32, Rendita euro 252,86.

L'immobile, avente destinazione commerciale ma utilizzato come civile abitazione, è inserito in un corpo di fabbrica avente tre elevazioni fuori terra e aventi ingresso dal piano strada di via Nicolò Palmeri. Al piano terra l'immobile risulta composto da: camera di mq 18,88, ripostiglio di mq 1,57 e w.c. di mq 4,73 per una superficie totale pari a mq 32,00.

L'immobile risulta in discreto stato di conservazione e presenta prospetto in pessimo stato; risulta dotato di impianto idrico, di impianto elettrico, di impianto di scarico. Per lo stesso non è stato possibile reperire dichiarazione di conformità per gli impianti prima elencati. La zona in oggetto, centrale al comune di Valledlunga Pratameno, è completamente urbanizzata e dotata di impianti di illuminazione gestiti dal Comune, oltre che di reti separate per l'approvvigionamento delle acque potabile e di scarico.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - CONTRADA BARONIA, SNC

Il bene consiste in un appezzamento di terreno sito nel comune di Valledlunga Pratameno (CL) in Contrada Baronia, snc e risulta censito al N.C.T. di Valledlunga Pratameno al foglio 24 particella 171, superficie totale mq 6.080 ed aventi coltura così suddivisa: porzione AA Qualità Chiusa, Classe 2, Superficie Are 05 Ca 80 (mq. 580,00), Reddito Domenicale euro 2,85 e Reddito Agrario euro 1,35, porzione AB Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie Are 35 Ca 00 (mq. 3.500,00), Reddito Domenicale euro 17,17 e Reddito Agrario euro 5,42 e porzione AC Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie Are 20 Ca 00 (mq. 2.000,00), Reddito Domenicale euro 10,33 e Reddito Agrario euro 6,71. Il terreno presente accesso tramite una stradella larga 2,2 m che si diparte dalla Strada Comunale Valledlunga -Cimitero. Risulta prevalentemente incolto con presenza di alberi di ulivo, oltre ad altri alberi da frutta. Ha forma di tipo rettangolare, gode di una buona esposizione e vista panoramica. Il terreno presente una giacitura su versante collinare con pendenza esposta da sud a nord. Esso risulta recintato su tre lati con paletti e rete e risulta libero in corrispondenza del lato est adiacente alla stradella di accesso ad altro terreno della ditta esecutata. Sullo stesso terreno risulta insistere una struttura precaria abusiva utilizzata come ricovero attrezzi e macchine realizzata con pilastri in legno, pavimento in battuto di cemento, pareti esterne realizzate con pannelli in lamiera zincata, travi in legno sormontate da tegole in cemento-amianto. Sullo stesso terreno si evidenzia la presenza di recipiente in eternit integro da smaltire oltre ad una struttura in fase di realizzazione da adibire a piccola cappella della superficie di circa 1,5 mq.

Il terreno conserva la propria capacità edificatoria

Dopo un accurato studio del fascicolo inerente l'esecuzione in oggetto, controllato la completezza e l'idoneità dei documenti ipo-catastali depositati dal creditore procedente (art. 567, comma 2 c.p.c.) e una volta appurata la completezza della documentazione in atti, lo scrivente dava seguito all'incarico ricevuto, comunicando alle parti un primo sopralluogo, a mezzo posta elettronica certificata ed a mezzo raccomandate, per il giorno 18 Novembre 2017 alle ore 9:00, che avrebbe dato inizio alle operazioni di sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione. Successivamente ritenuto indispensabile, comunicavo per il giorno 21 Novembre 2017 alle ore 9:00 un secondo sopralluogo, presso il terreno Contrada Baronia e presso il fabbricato di Via Verdi, 62. All'atto del primo e del secondo sopralluogo era presente l'esecutato, e dopo l'apertura del verbale, alla sua presenza, effettuavo una ricognizione dei luoghi, al fine di individuare quegli elementi utili per l'espletamento dell'incarico.

Conclusi i sopralluoghi presso gli immobili oggetto di pignoramento, avendo già provveduto ad

eseguire controlli presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta e presso il Comune di Vallelunga Pratameno per le opportune verifiche, iniziavo lo studio della documentazione acquisita al fine di riferire alla S.V. Ill.ma le proprie conclusioni e rispondere ai seguenti quesiti:

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;
2. effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
3. consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione 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;
4. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, se, ntenze dichiarative di fallimento);
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;
6. consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
7. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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.);
8. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
9. verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale 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;
10. segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del

caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

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

13. accerti, nel caso in cui il bene oggetto di pignoramento sia stato costruito e ceduto in regime di convenzione agevolata ex art. 35 L. n. 865/1971, se vi siano i presupposti per la vendibilità del bene sul libero mercato e quanto siano i costi da sostenere al fine di eliminare eventuali vincoli e limitazioni in tal senso;

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

15. 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;

16. 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;

17. 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;

18. 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;

19. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito 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);

20. 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;

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

22. 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: 20.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 20.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 20.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 20.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di 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;

23. 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;

24. 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;

25. invii, a mezzo di posta ordinaria, telefax o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmissi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

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

27. intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;

28. predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

29. alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul

sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet).

30. allegli alla relazione:

- a. la planimetria del bene,
- b. la visura catastale attuale,
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- e. attestato di prestazione energetica, ove previsto dalla normativa vigente;
- f. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA GIUSEPPE VERDI, 62-64 E VIA VINCENZO BELLINI, 49

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e la documentazione depositata dal creditore procedente di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA NICOLÒ PALMERI, 51 ANGOLO VIA ALESSANDRO VOLTA, 11

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e la documentazione depositata dal creditore procedente di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - CONTRADA BARONIA, SNC

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e la documentazione depositata dal creditore procedente di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA GIUSEPPE VERDI, 62-64 E VIA VINCENZO BELLINI, 49

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis ****
- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Dagli estratti per riassunto dei registri degli atti di nascita acquisiti presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Vallelunga Pratameno, ed allegati alla presente, l'odierno esecutato **** Omissis **** risultano aver contratto matrimonio il 29/07/1972 nel Comune di Chivasso e risulta registrato con

atto n° 73 Parte 2 Serie A.

Da successiva richiesta inoltrata al Comune di Chivasso, lo scrivente ha potuto ottenere copia dell'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio, che si allega alla presente, potendo constatare tra le annotazioni del certificato, che con provvedimento del Tribunale di Alessandria n°4269/2014, in data 23/01/2015 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA NICOLÒ PALMERI, 51 ANGOLO VIA ALESSANDRO VOLTA, 11

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis ****
• **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Dagli estratti per riassunto dei registri degli atti di nascita acquisiti presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Vallelunga Pratameno, ed allegati alla presente, l'odierno esecutato **** Omissis **** risultano aver contratto matrimonio il 29/07/1972 nel Comune di Chivasso e risulta registrato con atto n° 73 Parte 2 Serie A.

Da successiva richiesta inoltrata al Comune di Chivasso, lo scrivente ha potuto ottenere copia dell'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio, che si allega alla presente, potendo constatare tra le annotazioni del certificato, che con provvedimento del Tribunale di Alessandria n°4269/2014, in data 23/01/2015 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - CONTRADA BARONIA, SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Dagli estratti per riassunto dei registri degli atti di nascita acquisiti presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Vallelunga Pratameno, ed allegati alla presente, l'odierno esecutato **** Omissis **** risultano aver contratto matrimonio il 29/07/1972 nel Comune di Chivasso e risulta registrato con atto n° 73 Parte 2 Serie A.

Da successiva richiesta inoltrata al Comune di Chivasso, lo scrivente ha potuto ottenere copia dell'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio, che si allega alla presente, potendo constatare tra le annotazioni del certificato, che con provvedimento del Tribunale di Alessandria

n°4269/2014, in data 23/01/2015 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA GIUSEPPE VERDI,62-64 E VIA VINCENZO BELLINI, 49

L'immobile si affaccia con prospetto ovest sulla via Giuseppe Verdi, con prospetto Est sulla via Vincenzo Bellini, mentre a nord ed a sud risulta confinante con altri appartamenti.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA NICOLÒ PALMERI, 51 ANGOLO VIA ALESSANDRO VOLTA, 11

L'immobile si affaccia con prospetto Est sulla via Nicolò Palmeri, con prospetto Sud sulla via Alessandro Volta, mentre a nord ed a ovest risulta confinante con altri appartamenti.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - CONTRADA BARONIA, SNC

Il terreno risulta confinare a Sud con la strada Comunale e la particella 608, a nord con la particella 418, a Ovest con le particelle 805, 760 e 759, mentre a Est con fondo della stessa ditta esecutata.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA GIUSEPPE VERDI,62-64 E VIA VINCENZO BELLINI, 49

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,20 mq	70,33 mq	1,00	70,33 mq	2,45 m	T
Abitazione	66,45 mq	92,20 mq	1,00	92,20 mq	3,13 m	1
BALCONE 1	1,90 mq	1,90 mq	0,30	0,57 mq	0,00 m	1
BALCONE 2	1,90 mq	1,90 mq	0,30	0,57 mq	0,00 m	1
BALCONE 1	1,10 mq	1,10 mq	0,30	0,33 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				164,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				164,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze relative alla superficie commerciale del fabbricato ed a quelli reali dei balconi sono state calcolate sulla base di un attento esame della documentazione acquisita, in particolare si è verificato la rispondenza delle superfici effettuando in loco dei rilievi. La superficie commerciale è stata determinata secondo le indicazioni del D.P.R 138/98, misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali computate fino ad uno spessore massimo di 50 cm, e calcolata moltiplicando la superficie lorda del fabbricato e degli eventuali accessori per dei coefficienti che tengono conto della destinazione d'uso delle eventuali diverse superfici. Alle superfici lorde del fabbricato si è applicato un coefficiente pari ad 1,00. Per balconi comunicanti con i vani principali, si è applicato per come imposto,

un coefficiente di 0,3.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA NICOLÒ PALMERI, 51 ANGOLO VIA ALESSANDRO VOLTA, 11

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LOCALE COMMERCIALE	25,18 mq	32,00 mq	1,00	32,00 mq	2,88 m	T
Totale superficie convenzionale:				32,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze relative alla superficie commerciale del fabbricato sono state calcolate sulla base di un attento esame della documentazione acquisita, in particolare si è verificato la rispondenza delle superfici effettuando in loco dei rilievi. La superficie commerciale è stata determinata secondo le indicazioni del D.P.R. 138/98, misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali computate fino ad uno spessore massimo di 50 cm, e calcolata moltiplicando la superficie lorda del fabbricato e degli eventuali accessori per dei coefficienti che tengono conto della destinazione d'uso delle eventuali diverse superfici. Alle superfici lorde del fabbricato si è applicato un coefficiente pari ad 1,00.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - CONTRADA BARONIA, SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	6080,00 mq	6080,00 mq	1,00	6080,00 mq	0,00 m	0
Totale superficie convenzionale:				6080,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6080,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze relative alla superficie del terreno sono desunte dalla visura catastale allegata

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA GIUSEPPE VERDI, 62-64 E VIA VINCENZO BELLINI, 49

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/04/1984 al 30/06/1987	**** Omissis **** (Livellario per 1/1) **** Omissis **** (Direttorio)	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1111, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 0,43 Piano T-1
Dal 11/04/1984 al 01/01/1992	**** Omissis **** (Proprietà per 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1111, Sub. 1

	**** Omissis **** **** Omissis **** (Diritto del Concedente)	Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 227,24 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis **** (Proprietà per 1/1) **** Omissis **** **** Omissis **** (Diritto del Concedente)	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1111, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 113,62 Piano T-1
Dal 01/01/1994 al 30/11/2017	**** Omissis **** (Proprietà per 1/1) **** Omissis **** **** Omissis **** (Diritto del Concedente)	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1111, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 113,62 Piano T-1
Dal 30/11/2017 al 22/12/2017	**** Omissis **** (Proprietà per 1/1) **** Omissis **** **** Omissis **** (Diritto del Concedente)	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1111, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 164 Rendita € 113,62 Piano T-1

I titoli catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA NICOLÒ PALMERI, 51 ANGOLO VIA ALESSANDRO VOLTA, 11

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/1981 al 11/04/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 496, Sub. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 24 Rendita € 0,21 Piano T
Dal 05/03/1981 al 30/06/1987	**** Omissis **** **** Omissis **** (Usufrutto)	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 496, Sub. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 24 Rendita € 0,21 Piano T
Dal 11/04/1984 al 01/01/1992	**** Omissis **** (Proprietà) **** Omissis **** **** Omissis **** (Diritto del Concedente)	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 496, Sub. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 24 Rendita € 0,21 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis **** (Proprietà) **** Omissis **** **** Omissis **** (Diritto del Concedente)	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 496, Sub. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 24 Rendita € 505,21 Piano T
Dal 01/01/1994 al 11/11/2015	**** Omissis **** (Proprietà)	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 496, Sub. 1 Categoria C1

	**** Omissis **** **** Omissis **** (Diritto del Concedente)	Cl.4, Cons. 24 Rendita € 252,86 Piano T
Dal 09/11/2015 al 19/12/2017	**** Omissis **** (Proprietà) **** Omissis **** **** Omissis **** (Diritto del Concedente)	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 496, Sub. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 24 Superficie catastale 32 Rendita € 252,86 Piano T

I titoli catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - CONTRADA BARONIA, SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/1968 al 21/06/1977	**** Omissis **** (Livellario in parte) **** Omissis **** (Livellario in parte) **** Omissis **** (Diritti del concedente)	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 171 Qualità CHIUSA Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 60 80 Reddito dominicale 14,13 Reddito agrario € 29,83
Dal 12/06/1968 al 28/01/1992	**** Omissis **** (Livellario per 3/6) **** Omissis **** (Livellario per 1/6) **** Omissis **** (Livellario per 1/6) **** Omissis **** (Livellario per 1/6)	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 171 Qualità CHIUSA Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 60 80 Reddito dominicale 14,13 Reddito agrario € 29,83
Dal 28/01/1992 al 28/01/1992	**** Omissis **** (Enfiteusi per 1/1) **** Omissis **** (Diritti del concedente)	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 171 Qualità CHIUSA Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 60 80 Reddito dominicale 14,13 Reddito agrario € 29,83
Dal 28/01/1992 al 21/12/2009	**** Omissis **** (Proprietà per 1/1)	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 171 Qualità CHIUSA Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 60 80 Reddito dominicale 14,13 Reddito agrario € 29,83
Dal 21/12/2009 al 24/01/2018	**** Omissis **** (Proprietà per 1/1)	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 171, Porz. AC Qualità ULIVETO Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 20 00 Reddito dominicale 10,33 Reddito agrario € 6,71
Dal 21/12/2009 al 24/01/2018	**** Omissis **** (Proprietà per 1/1)	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 171, Porz. AB Qualità SEMINATIVO Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 35 00 Reddito dominicale 17,17

		Reddito agrario € 5,42
Dal 21/12/2009 al 24/01/2018	**** Omissis **** (Proprietà per 1/1)	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 171, Porz. AA Qualità CHIUSA Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 05 80 Reddito dominicale 2,85 Reddito agrario € 1,35

I titoli catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA GIUSEPPE VERDI, 62-64 E VIA VINCENZO BELLINI, 49

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	1111	1		A3	1	5,5	164	113,62	T-1	

Corrispondenza catastale

L'appartamento risulta censito al N.C.E.U. di Valledlunga Pratameno al foglio 25 particella 1111 sub 1, classe 1, categoria A/3, consistenza 5,5 vani, piano T-1, superficie catastale mq 164, Rendita euro 113,62. Per quanto attiene l'accertamento catastale dell'immobile pignorato, occorre precisare che dai controlli eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta il Fabbricato risultava privo di planimetria in atti e che dalla successiva visione, in data 19/10/2017 presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, della Busta partita n°542 contenente la scheda n°4568756 del 20/12/1939 registrata al n° 801, lo scrivente ha potuto appurare che la planimetria era stata dichiarata non conforme alla realtà da un accertamento effettuato in data 18/11/50 dai tecnici del catasto e che per tale motivo non risultava essere inserita negli archivi digitali del Catasto di Caltanissetta. Per tale motivo richiedeva, al Giudice delle Esecuzioni, ed otteneva l'autorizzazione per effettuare una variazione di aggiornamento di tipo catastale per "Planimetria Mancante" presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta. La variazione per presentazione di planimetria mancante del 29/11/2017 protocollo CL0072274 in atti dal 30/11/2017 veniva approvata con n°7388.1/2017.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA NICOLÒ PALMERI, 51 ANGOLO VIA ALESSANDRO VOLTA, 11

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	496	1		C1	4	24	32	252,86	T	

Corrispondenza catastale

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. di Valledlunga Pratameno al foglio 25 particella 496 sub 1, classe 4,

categoria C1, consistenza 24 mq, piano terra, superficie catastale mq 32, Rendita euro 252,86 e risulta dotato di planimetria catastale. Per quanto attiene l'accertamento catastale dell'immobile pignorato, occorre precisare che il raffronto tra i dati emersi in sede di sopralluogo e quelli desunti dalla planimetria catastale in atti, hanno fatto emergere piccole difformità, meglio descritte nel proseguo, per le quali lo scrivente ha ritenuto, al momento, non necessario operare delle correzioni di aggiornamento catastali poiché subordinate alla presentazione di titoli abilitativi meglio appresso descritti. Dal raffronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, lo scrivente ha potuto appurare la realizzazione di alcuni tramezzi interni. Ad origine l'immobile risultava essere un unico ambiente, successivamente sono stati effettuati dei tramezzi interni dai quali si sono ricavati un wc ed un piccolo ripostiglio. Si precisa altresì la realizzazione di una piccola finestra nel wc con vista sulla via Palmeri. (Si allega rilievo dello stato di fatto).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - CONTRADA BARONIA, SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
24	171		AA		CHIUSA	1	00 05 80	2,85	1,35	
24	171		AB		SEMINATIVO	2	00 35 00	17,17	5,42	
24	171		AC		ULIVETO	2	00 20 00	10,33	6,71	

Corrispondenza catastale

La coltura presente corrisponde a quella indicata in catasto.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA GIUSEPPE VERDI, 62-64 E VIA VINCENZO BELLINI, 49

A seguito di successivo incarico del 16/11/2017, lo scrivente ha provveduto ad effettuare le operazioni di variazione per presentazione di planimetria mancante presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, al fine di dotare l'immobile di una planimetria.

L'immobile, oggetto di pignoramento, risulta di proprietà del debitore esecutato. Si ha piena corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e risultano conformi a quanto nella Certificazione Notarile. Unico appunto da precisare è che nella nota di trascrizione risulta avere una consistenza di 4,5 vani, mentre dalla visura e dalla certificazione notarile risulta avere una consistenza di 5, 5 vani.

Si precisa che l'immobile risulta gravato, al piano primo ove è presente la saletta, da servitù di passaggio a favore di beni immobili posti al piano secondo di proprietà dei signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, o loro aventi causa, come risulta dal titolo di provenienza.

Lo scrivente ha prodotto un'ipotesi progettuale (allegata alla presente relazione) consistente nella realizzazione di un tramezzo interno alla saletta del piano primo. Si verrebbe così a creare un corridoio che consentirebbe l'ingresso ai proprietari del secondo piano senza dover di fatto entrare nella saletta. Il costo presunto per la realizzazione di detti lavori ammonterebbe ad € 2.180 circa. Il sig. **** Omissis **** risulta proprietario nello stesso immobile del lastrico solare, posto al piano secondo

e censito al N.C.E.U. di Valledlunga Pratameno al foglio 25 particella 1111 sub 7. Detto lastrico solaio non risulta inserito nella nota di trascrizione del pignoramento effettuato, come già fatto rilevare nella Certificazione Notarile depositata, e che pertanto non risulta né oggetto di pignoramento né oggetto di valutazione della presente perizia.

Come da Certificazione Notarile del 26 Settembre 2016 a firma del Notaio **** Omissis **** in San Cataldo e come da visure allegate, si attribuisce all'esecutato per il superiore bene il titolo di proprietà, si precisa che risulta ancora presente il diritto del concedente a favore di **** Omissis **** e la presenza di comproprietari quali **** Omissis **** senza alcun titolo esplicitato.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: E' stato possibile procedere ad un completo accertamento del bene oggetto di pignoramento.

Il pignoramento ha colpito effettivamente la quota di pertinenza del debitore esecutato.

L'immobile in questione non possiede le caratteristiche di abitazione di lusso.

A parere dello scrivente il trasferimento del bene pignorato non ricade nell'ambito di applicazione dell'IVA in conseguenza del fatto esso non rientra nella "cessione di beni" ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 633/72, ne viene effettuata "nell'esercizio di impresa" ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 633/72, di conseguenza, si renderà applicabile l'imposta di registro in misura proporzionale, sulla base imponibile calcolate in funzione del reale valore di aggiudicazione e determinata ai sensi dell'art. 44 del DPR 131/86.

La documentazione fotografica relativa al bene pignorato viene allegata alla presente relazione direttamente in formato digitale secondo le indicazioni contenute nel verbale di conferimento incarico, unitamente alla planimetria catastale.

Da ricerche effettuate sul portale della Regione Siciliana, lo scrivente ha potuto accertare che il fabbricato risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto il sottoscritto, essendo Tecnico Abilitato iscritto come Certificatore Energetico presso la Regione Siciliana con n° 9828, ha provveduto alla sua redazione (che allega alla presente relazione) e al suo invio come previsto dalla normativa vigente.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA NICOLÒ PALMERI, 51 ANGOLO VIA ALESSANDRO VOLTA, 11

L'immobile, oggetto di pignoramento, risulta di proprietà del debitore esecutato. Si ha piena corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e risultano conformi a quanto nella Certificazione Notarile. Unico appunto da precisare è che sia nella nota di trascrizione, sia nell'atto di pignoramento, sia nella certificazione notarile viene riportata la via G. Verdi, 51, quanto nella realtà la via risulta essere via N. Palmeri, 51.

Si precisa che da notizie fornite dall'esecutato, ma di cui non è stato fornito alcun documento, si hanno infiltrazioni nel tetto del palazzo e per le quali si stava procedendo ad effettuare delle riparazioni di cui non si conosce l'entità né la quota spettante in base ai millesimi di proprietà in quanto l'immobile non risulta dotato di Tabelle Millesimali.

Come da Certificazione Notarile del 26 Settembre 2016 a firma del Notaio **** Omissis **** in San Cataldo e come da visure allegate, si attribuisce all'esecutato per il superiore bene il titolo di proprietà, si precisa che risulta ancora presente il diritto del concedente a favore di **** Omissis **** e la presenza di comproprietari quali **** Omissis **** senza alcun titolo esplicitato. E' stato possibile procedere ad un completo accertamento del bene oggetto di pignoramento.

Il pignoramento ha colpito effettivamente la quota di pertinenza del debitore esecutato.

L'immobile in questione non possiede le caratteristiche di abitazione di lusso.

A parere dello scrivente il trasferimento del bene pignorato non ricade nell'ambito di applicazione dell'IVA in conseguenza del fatto esso non rientra nella "cessione di beni" ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 633/72, ne viene effettuata "nell'esercizio di impresa" ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 633/72, di conseguenza, si renderà applicabile l'imposta di registro in misura proporzionale, sulla base imponibile calcolate in funzione del reale valore di aggiudicazione e determinata ai sensi dell'art. 44 del DPR 131/86.

La documentazione fotografica relativa al bene pignorato viene allegata alla presente relazione

direttamente in formato digitale secondo le indicazioni contenute nel verbale di conferimento incarico, unitamente alla planimetria catastale.

Da ricerche effettuate sul portale della Regione Siciliana, lo scrivente ha potuto accertare che il fabbricato risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto il sottoscritto, essendo Tecnico Abilitato iscritto come Certificatore Energetico presso la Regione Siciliana con n° 9828, ha provveduto alla sua redazione (che allega alla presente relazione) e al suo invio come previsto dalla normativa vigente.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - CONTRADA BARONIA, SNC

Come già dichiarato nella Certificazione Notarile, il terreno risultava non volturato a nome dell'esecutato. Per tale motivo richiedeva, al Giudice delle Esecuzioni, ed otteneva l'autorizzazione a volturare il terreno presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta a nome dell'esecutato. La voltura del 07/12/2017 protocollo CL0073850-2662 veniva approvata in data 18/12/2017. A seguito di successiva visione delle visure catastali si appurava che i venditori avevano il Diritto di livellari ognuno per le proprie quote e che l'Agenzia delle Entrate attribuiva in base a ciò il Titolo di Enfiteusi per 1/1 all'esecutato e a **** Omissis **** il diritto del Concedente. Nell'atto di Compravendita Rogato d'Innanzi al Notaio **** Omissis **** in Termini Imerese Repertorio 22666 raccolta 8281 del 28/1/1991, trascritto nel registro degli atti pubblici di Termini Imerese il 10/02/1992 al n° 182 serie IV e trascritto a Caltanissetta il 06/02/1992 ai n.n 2153/1995 le parti venditrici garantiscono: la piena proprietà, disponibilità, possesso, godimento, venduto libero da canoni, censi, livelli, ipoteche, privilegi e diritti di terzi in genere del bene, così come da Certificazione Notarile del 26 Settembre 2016 a firma del Notaio **** Omissis **** in San Cataldo si attribuisce per il superiore bene il titolo di proprietà. A seguito di quanto detto sopra lo scrivente ha presentato in data 22/01/2018 all'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta ed assunta al prot. N° CL0003474/2018 istanza di rettifica per attribuire il titolo di "Proprietà" all'esecutato. A seguito di successive comunicazioni si riferiva che doveva essere presentata nuova voltura. Lo scrivente presentava in data 24/01/2018 voltura protocollo CL0003917-2612 che veniva approvato con riserva per il titolo di "Proprietà" in quanto a parere dell'Agenzia delle Entrate mancano atti e passaggi legali che determinino tale diritto. Nella fattispecie nell'atto di provenienza è pur vero che la parte venditrice garantisce: "venduto libero da canoni, censi, livelli, ipoteche, privilegi e diritti di terzi in genere del bene" ma manca l'atto per estizione del diritto del Livello. Il terreno, oggetto di pignoramento, risultano di proprietà del debitore esecutato co le riserve sopra esposte; si ha piena corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e risultano conformi a quanto nella certificazione notarile.

E' stato possibile procedere ad un completo accertamento del bene oggetto di pignoramento.

Il pignoramento ha colpito effettivamente la quota di pertinenza del debitore esecutato.

A parere dello scrivente il trasferimento del bene pignorato non ricade nell'ambito di applicazione dell'IVA in conseguenza del fatto esso non rientra nella "cessione di beni" ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 633/72, ne viene effettuata "nell'esercizio di impresa" ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 633/72, di conseguenza, si renderà applicabile l'imposta di registro in misura proporzionale, sulla base imponibile calcolate in funzione del reale valore di aggiudicazione e determinata ai sensi dell'art. 44 del DPR 131/86.

La documentazione fotografica relativa al bene pignorato viene allegata alla presente relazione direttamente in formato digitale secondo le indicazioni contenute nel verbale di conferimento incarico, unitamente all'estratto di mappa.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA GIUSEPPE VERDI, 62-64 E VIA VINCENZO BELLINI, 49

Al momento del primo accesso nell'immobile pignorato, effettuato in data 18/11/2017 ed in data 21/11/2017, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA NICOLÒ PALMERI, 51 ANGOLO VIA ALESSANDRO VOLTA, 11

Al momento del primo accesso nell'immobile pignorato, effettuato in data 18/11/2017, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dall'esecutato che utilizza il locale a destinazione commerciale come civile abitazione. Dal primo certificato rilasciato dal comune di Vallelunga Pratameno l'esecutato risultava residente dal 11/10/2001 nel comune di Serravalle Scrivia (AL). Nel primo sopralluogo è stato confermato allo scrivente che avrebbe portato la propria residenza in tale abitazione. Con successiva richiesta al Comune di Vallelunga Pratameno (CL) si è ottenuto in data 11/12/2017 un Certificato dal quale si evince che l'esecutato è residenza dal 20/11/2017 nel Comune di Vallelunga Pratameno (CL) nella via Palmeri, 51.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - CONTRADA BARONIA, SNC

Al momento del primo accesso nel terreno pignorato, effettuato in data 21/11/2017, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero ed in disponibilità all'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA GIUSEPPE VERDI, 62-64 E VIA VINCENZO BELLINI, 49

L'immobile risulta in cattivo stato detentivo e non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA NICOLÒ PALMERI, 51 ANGOLO VIA ALESSANDRO VOLTA, 11

L'immobile risulta in discreto stato detentivo e non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - CONTRADA BARONIA, SNC

Il terreno, al momento del primo sopralluogo, risultava incolto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA GIUSEPPE VERDI, 62-64 E VIA VINCENZO BELLINI, 49

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale e risulta avere in comune i muri del lato nord e sud, come accennato in precedenza, con altra unità immobiliare. L'immobile risulta avere in comune con il piano secondo la scala di accesso. Si ribadisce che l'accesso al secondo piano appartenente ad altra ditta avviene mediante la saletta del piano primo di proprietà dell'esecutato.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA NICOLÒ PALMERI, 51 ANGOLO VIA ALESSANDRO VOLTA, 11

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale. Risulta avere due lati perimetrali con altri immobili.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - CONTRADA BARONIA, SNC

Il terreno in oggetto non risulta avere parti in comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA GIUSEPPE VERDI, 62-64 E VIA VINCENZO BELLINI, 49

Si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. In particolare l'immobile risulta gravata, al piano primo ove è presente la saletta, da servitù di passaggio a favore di beni immobili posti al piano secondo di proprietà dei signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, o loro aventi causa, come risulta dal titolo di provenienza allegato alla presente relazione.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA NICOLÒ PALMERI, 51 ANGOLO VIA ALESSANDRO VOLTA, 11

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - CONTRADA BARONIA, SNC

Si segnala l'esistenza di riserva gravanti sul bene pignorato derivanti dalla mancata affrancazione con atto pubblico del diritto di enfiteusi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA GIUSEPPE VERDI, 62-64 E VIA VINCENZO BELLINI, 49

L'appartamento di forma irregolare, risulta su due lati in aderenza a fabbricati di proprietà di altra ditta, mentre gli altri due lati risultano affacciarsi su via Giuseppe Verdi e su via Vincenzo Bellini. Il Fabbricato ha pareti perimetrali in muratura portante e malta cementizia. Il solaio di interpiano è realizzato con travetti in ferro a doppio T e laterizi dello spessore complessivo di cm 20 e finitura con tetto a botte. I muri perimetrali dell'appartamento e quelli di divisione dei vari ambienti risultano avere spessore variabile di cm 50-70. Internamente l'abitazione presenta ambienti i cui pavimenti risultano avere piastrelle di tipo antico, mentre in gres porcellanato nel wc. Gli infissi risultano essere del tipo in legno con vetri rotti o mancanti in diverse di esse. Gli intonaci delle pareti interne dell'appartamento risultano essere mancanti o scrostati in diversi punti. I soffitti sono del tipo a botte. L'appartamento risulta sprovvisto di impianto di riscaldamento. L'immobile è dotato di impianto di idrico, elettrico e fognario sottotraccia tutto in pessimo stato. Risulta sprovvisto di impianto di riscaldamento. Per gli stessi non è stato possibile reperire la certificazione di conformità dell'impianto elettrico ed idrico. L'appartamento ed i prospetti esterni risultano da ristrutturare.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA NICOLÒ PALMERI, 51 ANGOLO VIA ALESSANDRO VOLTA, 11

Il locale a destinazione commerciale, risulta su due lati in aderenza a fabbricati di proprietà di altra ditta, mentre gli altri due lati risultano affacciarsi su via Nicolò Palmeri e su via Alessandro Volta. Il Fabbricato ha pareti in muratura portante perimetrali e malta cementizia. Il solaio di interpiano è realizzato con travetti in ferro a doppio T e laterizi dello spessore complessivo di cm 20 e finitura con tetto a volta. I muri perimetrali dell'appartamento risultano avere spessore di cm 70 e quelli di divisione dei vari ambienti risultano avere spessore di cm 10. Internamente l'abitazione presenta ambienti i cui pavimenti risultano piastrelle in gres porcellanato nella zona cucina/soggiorno, ripostiglio e wc. Gli infissi risultano essere del tipo in alluminio senza taglio termico a cui è accoppiato la presenza di persiane esterne. Gli intonaci delle pareti interne dell'immobile sono del tipo civile e le stesse sono tinteggiate con idropittura lavabile. I soffitti sono intonacati e tinteggiati. L'immobile è dotato di impianto di idrico, elettrico e fognario sottotraccia. Risulta sprovvisto di impianto di riscaldamento. Per gli stessi non è stato possibile reperire la certificazione di conformità dell'impianto

elettrico ed idrico.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - CONTRADA BARONIA, SNC

Il fondo ha andamento collinare con pendenza da sud verso nord caratterizzata dalla presenza di alberi da frutto e di olivo, unitamente ad una pozzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA GIUSEPPE VERDI, 62-64 E VIA VINCENZO BELLINI, 49

Al momento dell'accesso nell'immobile pignorato, effettuato in data 18/11/2017 ed in data 21/11/2017, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA NICOLÒ PALMERI, 51 ANGOLO VIA ALESSANDRO VOLTA, 11

Al momento del primo accesso nell'immobile pignorato, effettuato in data 18/11/2017, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dall'esecutato che utilizza il locale a destinazione commerciale come civile abitazione. Dal primo certificato rilasciato dal comune di Valledlunga Pratameno l'esecutato risultava residente dal 11/10/2001 nel comune di Serravalle Scrivia (AL). Nel primo sopralluogo è stato confermato allo scrivente che avrebbe portato la propria residenza in tale abitazione. Con successiva richiesta al Comune di Valledlunga Pratameno (CL) si è ottenuto in data 11/12/2017 un Certificato dal quale si evince che l'esecutato è residenza dal 20/11/2017 nel Comune di Valledlunga Pratameno (CL) nella via Palmeri, 51.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - CONTRADA BARONIA, SNC

Al momento del primo accesso nel terreno pignorato, effettuato in data 21/11/2017, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero ed in disponibilità all'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA GIUSEPPE VERDI, 62-64 E VIA VINCENZO BELLINI, 49

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/04/1984	**** Omissis **** Proprietà 1/1	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio L**** Omissis ****	11/04/1984	16750	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caltanissetta	18/04/1984	5492	4755
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Come da Certificazione Notarile ex Art 567 C.P.C del 26 Settembre 2016 a firma del Notaio **** Omissis **** in San Cataldo, nel ventennio precedente l'immobile risultava di proprietà del sig. **** Omissis **** nato il 24/01/1947 a Vallelunga Pratameno (CL) C.F. FRTSVT47A24L609K e più precisamente in virtù di Atto di Donazione del 11/04/1984 rogato d'innanzi Notaio **** Omissis **** di Vallelunga Pratameno Repertorio 16750, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari (oggi Agenzia del Territorio) in data 18/04/1984 ai nn. 5492/4755 e volturato in data 22/04/92.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA NICOLÒ PALMERI, 51 ANGOLO VIA ALESSANDRO VOLTA, 11

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/04/1984	**** Omissis **** Proprietà 1/1	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	11/04/1984	16750	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caltanissetta	18/04/1984	5492	4755
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Come da Certificazione Notarile ex Art 567 C.P.C del 26 Settembre 2016 a firma del Notaio **** Omissis **** in San Cataldo, nel ventennio precedente l'immobile risultava di proprietà del sig. **** Omissis **** nato il 24/01/1947 a Vallelunga Pratameno (CL) C.F. FRTSVT47A24L609K e più precisamente in virtù di Atto di Donazione del 11/04/1984 rogato d'innanzi Notaio **** Omissis **** di Vallelunga Pratameno Repertorio 16750, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari (oggi Agenzia del Territorio) in data 18/04/1984 ai nn. 5492/4755 e volturato in data 22/04/92.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - CONTRADA BARONIA, SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
---------	-----------	------	--	--	--

Dal 28/01/1992	**** Omissis **** Proprietà del bene	ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	28/01/1992	22666	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caltanissetta	06/02/1992	2153	1955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Come da Certificazione Notarile ex Art 567 C.P.C del 26 Settembre 2016 a firma del Notaio **** Omissis **** in San Cataldo, nel ventennio precedente l'immobile risultava di proprietà del sig. **** Omissis **** nato il 24/01/1947 a Vallelunga Pratameno (CL) C.F. FRTSVT47A24L609K e più precisamente in virtù di Atto di vendita del 28/01/1992 rogato d'innanzi Notaio **** Omissis **** di Termini Imerese Repertorio 22666 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari (oggi Agenzia del Territorio) in data 06/02/1992 ai nn. 2153/1955, volturato in data 18/12/2017 prot CL 0073850 e successiva voltura protocollo CL0003917-2612 presentava in data 24/01/2018.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA GIUSEPPE VERDI,62-64 E VIA VINCENZO BELLINI, 49

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di di Caltanissetta aggiornate al 19/10/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ATTO AMMINISTRATIVO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CALTANISSETTA il 10/03/2000
Reg. gen. 2231 - Reg. part. 238
Importo: € 207.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 6,25 %
Rogante: NOTAIO **** Omissis ****
Data: 08/03/2000
N° repertorio: 32730

- **ATTO AMMINISTRATIVO** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/703
Iscritto a CALTANISSETTA il 27/06/2006
Reg. gen. 11907 - Reg. part. 3976
Importo: € 41.043,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 20.521,73
Data: 19/05/2006
N° repertorio: 5002/2006
- **ATTO AMMINISTRATIVO** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/703- INTERVENUTA DECORRENZA TERMINE EX ART. 50 COMMA 1 DEL D.P.R. 602/703
Iscritto a CALTANISSETTA il 30/11/2010
Reg. gen. 16117 - Reg. part. 2456
Importo: € 50.204,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.102,39
Data: 11/11/2010
N° repertorio: 65/3710
- **ATTO AMMINISTRATIVO** derivante da da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/703-
Iscritto a CALTANISSETTA il 24/04/2012
Reg. gen. 4934 - Reg. part. 434
Importo: € 842.550,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 421.275,05
Data: 19/04/2012
N° repertorio: 48/2012

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a CALTANISSETTA il 01/09/2016
Reg. gen. 8534 - Reg. part. 7105
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

I tributi dovuti per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie sono a carico della procedura nella misura stabilita dalla legge.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA NICOLÒ PALMERI, 51 ANGOLO VIA ALESSANDRO VOLTA, 11

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di di Caltanissetta aggiornate al 19/10/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ATTO AMMINISTRATIVO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CALTANISSETTA il 10/03/2000
Reg. gen. 2231 - Reg. part. 238
Importo: € 207.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 6,25 %
Rogante: NOTAIO **** Omissis ****
Data: 08/03/2000
N° repertorio: 32730
- **ATTO AMMINISTRATIVO** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/703
Iscritto a CALTANISSETTA il 27/06/2006
Reg. gen. 11907 - Reg. part. 3976
Importo: € 41.043,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 20.521,73
Data: 19/05/2006
N° repertorio: 5002/2006
- **ATTO AMMINISTRATIVO** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/703- INTERVENUTA DECORRENZA TERMINE EX ART. 50 COMMA 1 DEL D.P.R. 602/703
Iscritto a CALTANISSETTA il 30/11/2010
Reg. gen. 16117 - Reg. part. 2456
Importo: € 50.204,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.102,39
Data: 11/11/2010
N° repertorio: 65/3710
- **ATTO AMMINISTRATIVO** derivante da da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/703-
Iscritto a CALTANISSETTA il 24/04/2012
Reg. gen. 4934 - Reg. part. 434
Importo: € 842.550,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 421.275,05
Data: 19/04/2012
N° repertorio: 48/2012
- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a CALTANISSETTA il 01/09/2016
Reg. gen. 8534 - Reg. part. 7105
A favore di **** Omissis ****

Trascrizioni

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

I tributi dovuti per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie sono a carico della procedura nella misura stabilita dalla legge.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - CONTRADA BARONIA, SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 19/10/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ATTO AMMINISTRATIVO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CALTANISSETTA il 10/03/2000
Reg. gen. 2231 - Reg. part. 238
Importo: € 207.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 6,25 %
Rogante: NOTAIO **** Omissis ****
Data: 08/03/2000
N° repertorio: 32730
- **ATTO AMMINISTRATIVO** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/703- INTERVENUTA DECORRENZA TERMINE EX ART. 50 COMMA 1 DEL D.P.R. 602/703
Iscritto a CALTANISSETTA il 30/11/2010
Reg. gen. 16117 - Reg. part. 2456
Importo: € 50.204,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 25.102,39
Data: 11/11/2010
N° repertorio: 65/3710

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a CALTANISSETTA il 01/09/2016
Reg. gen. 8534 - Reg. part. 7105
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

I tributi dovuti per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie sono a carico della procedura nella misura stabilita dalla legge.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA GIUSEPPE VERDI, 62-64 E VIA VINCENZO BELLINI, 49

A seguito di istanza presentata in data 23/10/2017 ed assunta al protocollo del Comune di Valledlunga Pratameno al n° 10930, si è ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui si estrapola quanto certificato dal Comune di Valledlunga Pratameno:

- Che l'immobile, individuato nel catasto fabbricati, al foglio di mappa n. 25° particelle 1111, del Comune di Vallelunga Pratameno, ricade, secondo il P.R.G. approvato con D.A n° 153/DRU del 21.02.1994, ed il Piano Particolareggiato di Recupero del Comune di Vallelunga Pratameno, approvato con Decreto Dirigenziale n.07/DRU del 08 Gennaio 2002, nella Z.T.O. "A1" denominata Centro Storico.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA NICOLÒ PALMERI, 51 ANGOLO VIA ALESSANDRO VOLTA, 11

A seguito di istanza presentata in data 23/10/2017 ed assunta al protocollo del Comune di Vallelunga Pratameno al n° 10930, si è ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui si estrapola quanto certificato dal Comune di Vallelunga Pratameno:

- Che l'immobile, individuato nel catasto fabbricati, al foglio di mappa n. 25° particelle 496, del Comune di Vallelunga Pratameno, ricade, secondo il P.R.G. approvato con Delibera Consiliare n° 92 del 02.07.1989 ed approvato con D.A n° 153/DRU del 21.02.1994 ed il Piano Particolareggiato di Recupero del Comune di Vallelunga Pratameno, adottato con Delibera Commissariale n° 1 del 16.01.1997 ed approvato con D.A 259/DRU del 04.06.1998, nella Z.T.O. "A2" denominata Centro Storico.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - CONTRADA BARONIA, SNC

A seguito di istanza presentata in data 23/10/2017 ed assunta al protocollo del Comune di Vallelunga Pratameno al n° 10930, si è ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui si estrapola quanto certificato dal Comune di Vallelunga Pratameno:

- Che l'immobile, individuato nel catasto terreni, al foglio di mappa n. 24° particelle 171, del Comune di Vallelunga Pratameno, superficie di mq 6.080 ricade secondo il P.R.G. vigente per circa 5.760 mq in zona agricola "E" e per circa 320 mq in zona Verde di rispetto(cimiteriale).

Prescrizioni della zona Agricola "E": Densità edilizia fondiaria massima mc/mq 0,03; densità territoriale massima mc/mq 0,03; distanza minima dai confini m 5,00; distanza minima tra fabbricati m 10,00; distanza minima dal ciglio delle strade:secondo quanto disposto dal D.L. 30.04.1992 n.285 e D.P.R 16.1.1992 n°495; numero massimo di piani fuori terra:ad uso residenziale n°2; numero massimo di piani fuori terra:ad altri usi n°1; altezza massima assoluta: ad uso residenziale m 8,00; altezza massima assoluta: ad altri usi m 5,00; Destinazione d'uso: agricolo, abitazione rurali, attrezzature per la conduzione agricola del fondo, manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici secondo le seguenti indicazioni 1)progettazione non sulla base di un rapporto mc/mq ma considerando soltanto il rapporto di copertura che non deve superiore ad 1/10 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento, 2)altezza massima m.5,00, 3)Piani fuori terra n.1, 4)Distacchi tra fabbricati non inferiore a m 20,00, 5)Distacchi dai cigli stradali non inferiore a quelli fissati dal D.M. 1 aprile 1968 n° 1404, 6) Distanza dai cigli delle strade vicinali o di bonifica, non inferiore a m 15,00, 7)Parcheggi non inferiore ad 1/10 dell'area impegnata, 7) Distanza degli insediamenti abitativi previsti nell'allegato P.R.G.C non inferiore a m 500. La costruzione deve avere evidenti caratteristiche di capannone agricolo. Sono ammesse costruzioni accessorie. Sono vietati i cortili chiusi, ammessi i patii, la volumetria relativa alle attrezzature quali stalle, silos, etc, non sono computate ai fini della densità edilizia. I locali annessi, quali uffici, alloggio custode, etc, devono essere computati e calcolati con la densità fondiaria di mc/mq 0,03.

Prescrizioni della zona Verde di rispetto: non vi sono ammesse costruzioni permanenti d'alcun tipo. Sono prescritte zone di rispetto ai lati delle strade statali, provinciali, comunali, ecc entro le quali non sono ammesse di regola edificazioni o vi è ammessa con particolari vincoli. L'ampiezza delle aree suddette è fissata dalle tavole del piano Generale e del regolamento edilizio, oppure è determinata dalle leggi e dai regolamenti in vigore. Le zone di rispetto possono essere tenute a verde, alberate recintate, oppure adibite in tutto o in parte a piazzali secondo quando sarà fissato in sede di approvazione del piano esecutivo, ed avuto riguardo al decoro, agli ambienti da comporre e da conservare alle visuali da intercettare, ecc. In caso d'inadempienza da parte dei proprietari, è in facoltà dell'Amministrazione Comunale di procedere all'esproprio delle aree vincolate ai sensi della legge

28/01/1977 n° 10 e successive modifiche ed integrazioni. Nelle zone di rispetto lungo le strade residenziali, ed infine intorno alle zone industriali, sono vietate le costruzioni di qualsiasi natura, tranne quelle a servizio del traffico, debitamente autorizzate. Nelle zone di rispetto cimiteriali valgono le vigenti norme di polizia mortuaria. La fascia di rispetto da considerare attorno al cimitero, non deve essere inferiore a m 200. Nelle zone di rispetto dai monumenti, il rilascio della concessione edilizia in precario è subordinata al parere favorevole della Soprintendenza Beni culturali ed Ambientali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA GIUSEPPE VERDI, 62-64 E VIA VINCENZO BELLINI, 49

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

A seguito di ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Valledunga Pratameno ed istanza presentata in data 30/10/2017 assunta al protocollo del Comune di Valledunga Pratameno al n° 10975, lo scrivente ha potuto appurare che per l'immobile non risultano presenti Concessioni Edilizie, Autorizzazioni o Agibilità come certificato dall'Ufficio Tecnico di Valledunga Pratameno con nota del 20 Novembre 2017 prot. n° 11736. Si precisa che ricadendo in zona "A1" denominata Centro Storico, lo scrivente reputa possa farsi risalire l'epoca di edificazione antecedente al 1940.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Per poter migliorare la classificazione energetica dell'immobile, si deve ridurre la trasmittanza termica, mediante adeguata trasformazione delle superfici vetrate e degli infissi esterni ed inoltre si è previsto la realizzazione di idoneo impianto di riscaldamento costituito da radiatori con valvole termostatiche, come previsto dalla normativa vigente, accoppiata ad una idonea caldaia a condensazione per una spesa presunta sarà pari ad € 10.000,00.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA NICOLÒ PALMERI, 51 ANGOLO VIA ALESSANDRO VOLTA, 11

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

A seguito di ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Valledunga Pratameno ed istanza presentata in data 30/10/2017 assunta al protocollo del Comune di Valledunga Pratameno al n° 10975, lo scrivente ha potuto appurare che per l'immobile non risultano presenti Concessioni Edilizie, Autorizzazioni o Agibilità come certificato dall'Ufficio Tecnico di Valledunga Pratameno con nota del 20 Novembre 2017 prot. n° 11736. La planimetria catastale in atti risulta essere data 28/12/1939, pertanto poiché l'immobile in esame ricadendo nel tessuto antico della città risulta privo di concessione edilizia, risulta regolare dal punto di vista edilizio in quanto antecedente alla legge sull'attività edilizia n° 1150 del 1942.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato la planimetria catastale in atti, lo scrivente ha potuto appurare la realizzazione di alcuni tramezzi interni. Ad origine l'immobile risultava essere un unico ambiente, successivamente sono stati effettuati dei tramezzi interni dal quale si sono ricavati un wc ed un piccolo ripostiglio. Si precisa altresì la realizzazione di una piccola finestra nel wc con vista sulla via Palmeri.

Per le difformità riscontrate, lo scrivente ha potuto appurare che esse rientrano nell'ambito della manutenzione straordinaria ai sensi dell'art 9 comma 1 e comma 3 delle Norme di Attuazione in zona A1. Le stesse soggette a semplice regime comunicativo ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera b della L.R. n°16 del 10 agosto 2016 (CILA). Pertanto è possibile presentare una Comunicazione Inizio lavori Asseverata in sanatoria e pagare una sanzione amministrativa pari a € 1000,00 a cui dovrà seguire una variazione catastale per modifiche interne. Le spese tecniche per la presentazione degli elaborati al comune, della successiva variazione catastale all'Agenzia delle Entrate è stimata in € 1.500,00, a questi si aggiungeranno i diritti fissi da pagare presso i vari enti. Il totale da corrispondere per l'iter procedurale è quantificabile in € 2.800,00. Per la piccola finestra realizzata nel wc con variazione del prospetto dell'immobile di via Palmeri, dall'attenta lettura delle Norme di Attuazione in zona A1, esso rientra nella tipologia della Ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 11 lettera. L'art. 11 recita che: "le nuove aperture nelle facciate degli edifici sono autorizzati solo nel rispetto dell'ordine composto e stilistico dell'impianto originario, in assenza di questo l'apertura deve rispettare l'allineamento delle altre, oltre ad essere dello stesso tipo e dimensione delle preesistenti", pertanto poiché dalla visione dei luoghi non esiste sulla facciata alcuna apertura delle stesse dimensioni e poiché l'apertura realizzata non rispetta né l'allineamento né le dimensioni di quelle preesistenti, per lo scrivente l'opera risulta non sanabile, pertanto si è previsto la chiusura dell'apertura realizzata e la dotazione del WC di un sistema di aerazione forzata con un costo a corpo pari ad € 200,00.

Lo scrivente allo stato attuale non ha ritenuto necessario effettuare la variazione catastale per dette difformità interne all'immobile in quanto necessario di un titolo abilitativo.

Per poter migliorare la classificazione energetica dell'immobile, si deve ridurre la trasmittanza termica, mediante adeguata trasformazione delle superfici vetrate e degli infissi esterni ed inoltre è stata prevista la realizzazione di cappotto interno. La spesa presunta sarà pari ad € 5.000,00.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - CONTRADA BARONIA, SNC

Come certificato dall'Ufficio Tecnico di Vallelunga Pratameno, con nota del 16 Gennaio 2018 prot. n° 578 ed allegata alla presente, il terreno conserva la propria capacità edificatoria secondo il P.R.G. vigente per la zona agricola "E". Sul terreno risulta insistere una struttura precaria abusiva di circa 30 mq utilizzata come ricovero attrezzi e macchine realizzata con pilastri in legno, pavimento in battuto di cemento, pareti esterne realizzate con pannelli in lamiera zincata, travi in legno sormontate da pannelli in cemento-amianto. La struttura si trova sul confine est del terreno e non rispetta la distanza minima dai confini di m 5,00 come evidenziato nelle prescrizioni della zona Agricola "E". Sullo stesso terreno si evidenzia la presenza di recipiente in eternit integro da smaltire oltre ad una struttura in fase di realizzazione da adibire a piccola cappella della superficie di circa 1,5 mq. Considerando che la struttura risulta non sanabile per il non rispetto dei limiti dai confini e data la precarietà della struttura, si è prevista la demolizione con ripristino dei luoghi, la bonifica con conferimento sia della copertura in cemento amianto sia del recipiente per un valore stimato a corpo pari ad € 2.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA GIUSEPPE VERDI, 62-64 E VIA VINCENZO BELLINI, 49

Il fabbricato non presenta vincoli ed oneri condominiali.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA NICOLÒ PALMERI, 51 ANGOLO VIA ALESSANDRO VOLTA, 11

Il fabbricato non presenta vincoli ed oneri condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - CONTRADA BARONIA, SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile oggetto della stima.

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

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - via Giuseppe Verdi, 62-64 e via Vincenzo Bellini, 49

Il bene immobile è sito nel comune di Valledlunga Pratameno (CL) con ingresso dai civici nn 62-64 (già civico 56) della via Giuseppe Verdi e dal civico 49 della via Vincenzo Bellini. Esso risulta Censito al N.C.E.U. di Valledlunga Pratameno al foglio 25 particella 1111 sub 1, classe 1, categoria A/3, consistenza 5,5 vani, piano T-1, superficie catastale mq 164, Rendita euro 113,62.

L'immobile, adibito a civile abitazione, si sviluppa su un corpo di fabbrica avente tre elevazioni fuori terra e aventi ingresso comune dal piano strada di via Giuseppe Verdi, 62-64. Al piano terra l'immobile risulta composto da: ingresso comune di mq 1,6 con scala di accesso al piano primo e secondo, camera di mq 19,25, vano sottoscala di mq 2,70, cucina -salotto, con ingresso via Vincenzo Bellini, di mq 21,15, ripostiglio sottoscala di mq 2,90, w.c. di mq 1,60 per una superficie utile totale pari a mq 49,20. Tramite la rampa di scale del piano terra si accede al piano primo e da un primo pianerottolo si accede ad una sala di mq 19,85 che consente l'accesso ad una prima camera di mq 23,25 ed a una seconda camera di mq 23,35. Dalla sala si accede ad una seconda rampa di scale che consente l'accesso al secondo piano di proprietà di altra ditta. Si precisa che detta saletta risulta gravata da servitù di passaggio a favore di beni immobili di proprietà dei signori **** Omissis ****e **** Omissis ****, o loro aventi causa, come risulta dal titolo di provenienza. Il piano primo risulta avere una superficie utile totale pari a mq 66,45 ed una superficie non residenziale dei tre balcone, prospicienti le due vie, pari a mq 4,90.

L'immobile risulta in cattivo stato di conservazione e presenta prospetto in pessimo stato; L'impianto idrico, elettrico, di impianto di scarico sono da rifare. Risulta privo di impianto di riscaldamento. La zona in oggetto, centrale al comune di Valledlunga Pratameno, è completamente urbanizzata e dotata di impianti di illuminazione gestiti dal Comune, oltre che di reti separate per l'approvvigionamento delle acque potabile e di scarico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1111, Sub. 1, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 49.000,00

La stima del valore di mercato del fabbricato (V_m), sarà data dalla media della stima sulla base di valori commerciali unitari e sulla capitalizzazione dei redditi. Per la determinazione del valore commerciale del bene, cioè del più probabile valore di mercato, lo scrivente, dato l'esiguo numero di transazioni che caratterizzano il mercato degli edifici nel comune in esame, ha ritenuto opportuno utilizzare le quotazioni riportate nella banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate

Si sono tenuti in considerazione due diversi metodi di stima di fabbricati, dalla media dei due valori, è scaturito il valore di vendita

2.1) Stima sintetica sulla base di valori commerciali unitari

È stata fatta una prima valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per abitazione di tipo economica (Cat. Catastale A/3) siti nel comune di Vallelunga Pratameno in zona via Giuseppe Verdi, in stato conservativo normale, per il secondo Primo 2017, prevede un range che va da un minimo di €. 380,00 a un massimo di €. 560,00 per superficie lorda.

Tali valori sono attendibili nel caso in cui si fosse in presenza di un fabbricato indicato con uno stato di condizione e manutenzione normale, ma è evidente che il fabbricato in questione non è in condizioni normali, ma presenta un pessimo stato conservativo, di fatti uno degli elementi fondamentali per stabilire il valore di un fabbricato è dato dalla stato di conservazione e manutenzione dell'immobile stesso.

Convenzionalmente si definisce scadente un fabbricato in cui siano presenti evidenti carenze ad esempio: le facciate, le coperture e le parti comuni in genere hanno l'intonaco o altri tipi di paramento non portati a compimento o gravemente deteriorati, in misura complessiva superiore al 10% della superficie complessiva della facciata, oppure presentano lesioni diffuse e passanti, le coperture consentono l'infiltrazione di acque piovane, gli infissi (se presenti) evidenziano difetti strutturali che ne impediscono il funzionamento od una normale tenuta agli agenti atmosferici, i pavimenti risultano mancanti totalmente o in misura superiore al 40% della superficie del fabbricato, gli impianti: elettrico, idrico e igienico-sanitario sono totalmente mancanti, o presentano gravi difetti di adduzione o tubazioni che presentano rotture che non ne consentano l'uso.

Il valore di mercato medio è pari a $V_m = (\text{€} 380,00 + \text{€} 560,00) / 2 = \text{€} 940,00 / 2 = \text{€} 470,00$

A suddetto valore di mercato si applicano poi delle detrazioni dovute a uno stato momentaneo e modificabile che l'immobile evidenzia nel momento in cui viene effettuata la stima.

Si tiene quindi conto dello stato di conservazione del fabbricato che in questo caso è inferiore alla norma e che quindi necessita di manutenzione. L'immobile presenta altresì una servitù di passaggio che grava sulla saletta del piano primo. L'importo della detrazione sarà quindi:

- Stato di manutenzione inferiore alla norma - 20%

Il valore di mercato applicabile risulta pertanto $V_{ma} = V_m - (20\% \times V_m) = \text{€} (470,00 - 94,00) = \text{€} 376,00$.

Valore di mercato immobile = Superficie commerciale x Quotazione al mq

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 164,00.

Valore di mercato immobile $V_1: (376 \text{ €/mq} \times 164,00 \text{ mq}) = \text{€} 61.664,00$ (diconsi euro sessantaunomilaseicentosessantaquattro/00).

2.2) Stima analitica per capitalizzazione dei redditi

E' stato applicato un secondo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Il valore si ottiene applicando la formula $V_2 = B_f / r$

occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione (r).

Determinazione del beneficio fondiario

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula:

$Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$.

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfritto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Attraverso un indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione medio è dello 0,03, applicabile per immobili ubicati nella stessa zona in condizioni normali.

Determinazioni di Rlt

Dai valori forniti dall'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare, e da indagini condotte in zona su beni analoghi a quello di stima, il sottoscritto ha potuto trarre l'utile convincimento che il più probabile valore medio unitario di affitto per immobile in condizioni normali e nella stessa zona è di 1,45 €/mq x mese di superficie commerciale per quanto concerne le unità immobiliari destinate ad abitazione di tipo economica. Considerando una detrazione del 20% per il valore sopra esposto si ottiene: $1,45 \times (1-0,2) = \text{€/mq x mese } 1,16$

Si ha quindi :

Superficie totale da considerare mq 164,00

Canone annuo totale per locazione = mq 164,00 x 1,16 €/mq mese x 12 mesi = € 2.282,88 (Rlt)

Calcolo Bf = Rlt - spese= € 2.282,88 - 20% = €. 1.826,30 (Beneficiario fondiario)

Valore di mercato $V2=Bf/r=\text{€} \quad 1.826,30/0,03 = \text{€} \quad 60.876,80$ (diconsi euro sessantamilaottocentosettantasei/80).

Mediando le stime ottenute dai due differenti criteri avremo:

$Vm=\text{€}(61.664,00+60.876,80)/2=\text{€} \quad 61.270,40$ (diconsi euro sessantunomiladuecentosettanta/40).

$Vm= \text{€} =\text{€}61.270,40$

Dopo aver determinato il valore commerciale del bene in € € 61.270,40 si è provveduto ad una riduzione del 20% tenuto conto che trattasi di bene oggetto di procedura esecutiva.

Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima: € 49.016,32 che arrotondato vale € 49.000,00 (Diconsi euro quarantanovemila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vallélunga Pratameno (CL) - via Giuseppe Verdi,62- 64 e via Vincenzo Bellini, 49	164,00 mq	298,78 €/mq	€ 49.000,00	100,00	€ 49.000,00
Valore di stima:					€ 49.000,00

Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - via Nicolò Palmeri, 51 angolo via Alessandro Volta, 11

Il bene immobile è sito nel comune di Vallelunga Pratameno (CL) con ingresso dal civico 51 (già civico 43) della via Nicolò Palmeri e dal civico 11 della via Alessandro Volta. Esso risulta Censito al N.C.E.U. di Vallelunga Pratameno al foglio 25 particella 496 sub 1, classe 4, categoria C/1, consistenza 24 mq, piano T, superficie catastale mq 32, Rendita euro 252,86.

L'immobile, avente destinazione commerciale ma utilizzato come civile abitazione, è inserito in un corpo di fabbrica avente tre elevazioni fuori terra e aventi ingresso dal piano strada di via Nicolò Palmeri. Al piano terra l'immobile risulta composto da: camera di mq 18,88, ripostiglio di mq 1,57 e w.c. di mq 4,73 per una superficie totale pari a mq 32,00.

L'immobile risulta in discreto stato di conservazione e presenta prospetto in pessimo stato; risulta dotato di impianto idrico, di impianto elettrico, di impianto di scarico. Per lo stesso non è stato possibile reperire dichiarazione di conformità per gli impianti prima elencati. La zona in oggetto, centrale al comune di Vallelunga Pratameno, è completamente urbanizzata e dotata di impianti di illuminazione gestiti dal Comune, oltre che di reti separate per l'approvvigionamento delle acque potabile e di scarico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 496, Sub. 1, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 9.500,00

La stima del valore di mercato del fabbricato (Vm), sarà data dalla media della stima sulla base di valori commerciali unitari e sulla capitalizzazione dei redditi.

Per la determinazione del valore commerciale del bene, cioè del più probabile valore di mercato, lo scrivente, dato l'esiguo numero di transazioni che caratterizzano il mercato degli edifici nel comune in esame, ha ritenuto opportuno utilizzare le quotazioni riportate nella banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate

Si sono tenuti in considerazione due diversi metodi di stima di fabbricati, dalla media dei due valori, è scaturito il valore di vendita

2.1) Stima sintetica sulla base di valori commerciali unitari

È stata fatta una prima valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la tipologia catastale C1 Negozi siti nel comune di Vallelunga Pratameno in zona via Giuseppe Verdi, in stato conservativo normale, per il secondo Primo 2017, prevede un range che va da un minimo di €. 380,00 a un massimo di €. 760,00 per superficie lorda

Tali valori sono attendibili nel caso in cui si fosse in presenza di un fabbricato indicato con uno stato di condizione e manutenzione normale. In considerazione del fatto che la zona non presenta appetibilità per la destinazione d'uso catastale, lo scrivente, ritiene equo un valore pari ad € 450.

Il valore di mercato € 450.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 32,00

Valore di mercato immobile = Superficie commerciale x Quotazione al mq =

Valore di mercato immobile V1: (450 €/mq x 32,00 mq) = € 14.400,00 (diconsi euro quattordicimilaquattrocento/00).

2.2) Stima analitica per capitalizzazione dei redditi

È stato applicato un secondo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il

tasso di capitalizzazione.

Il valore si ottiene applicando la formula $V2 = Bf / r$

occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione (r).

Determinazione del beneficio fondiario

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula:

$Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$.

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfritto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Attraverso un indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione medio è dello 0,03, applicabile per immobili ubicati nella stessa zona in condizioni normali.

Determinazioni di Rlt

I valori forniti dall'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare, hanno dato un valore medio unitario di affitto per immobile in condizioni normali e nella stessa zona pari da 1,50 €/mq x mese a 2,90 €/mq x mese di superficie commerciale per quanto concerne le unità immobiliari destinate a negozio. Il sottoscritto ha potuto trarre l'utile convincimento che il più probabile valore di mercato è pari a 1,50 €/mq x mese di superficie commerciale. La superficie totale da considerare è di mq 32,00.

Canone annuo totale per locazione = mq 32,00 x 1,50 €/mq mese x 12 mesi = € 576,00 (Rtl)

Calcolo Bf = Rtl - spese = € 576,00 - 20% = €. 460,80 (Beneficiario fondiario)

Valore di mercato $V2 = Bf / r = \text{€} \quad \text{€} \quad 460,80 / 0,03 = \text{€} \quad 15.360,00$ (diconsi euro quindicimilatrecentosessanta/00).

Mediando le stime ottenute dai due differenti criteri avremo:

$\text{€}(14.400,00 + 15.360,00) / 2 = \text{€}14.880,00$ (diconsi euro quattordicimilaottocentottanta/00).

$Vm = \text{€} = \text{€}14.880,00$

Secondo quanto espresso nei paragrafi precedenti, vanno sottratte le spese per la regolarizzazione e l'ottenimento dei titoli abilitativi al mantenimento delle situazioni di abuso sopra descritte che si ritengono congrue nel complesso in € 3.000,00. Pertanto il valore del bene oggetto di stima sarà pari a:

Valore di stima = € (14.880,00 - 3.000,00) = € 11.880,00

Dopo aver determinato il valore commerciale del bene in € 11.880,00 si è provveduto ad una riduzione del 20% tenuto conto che trattasi di bene oggetto di procedura esecutiva.

Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima: € 9.504,00 che arrotondato vale € 9.500,00 (Diconsi euro novemilacinquecento/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Vallelunga Pratameno (CL) - via	32,00 mq	296,87 €/mq	€ 9.500,00	100,00	€ 9.500,00

Nicolò Palmeri, 51 angolo via Alessandro Volta, 11					
Valore di stima:					€ 9.500,00

LOTTO 3

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - Contrada Baronìa, snc
 Il bene consiste in un appezzamento di terreno sito nel comune di Vallelunga Pratameno (CL) in Contrada Baronìa, snc e risulta censito al N.C.T. di Vallelunga Pratameno al foglio 24 particella 171, superficie totale mq 6.080 ed aventi coltura così suddivisa: porzione AA Qualità Chiusa, Classe 2, Superficie Are 05 Ca 80 (mq. 580,00), Reddito Domenicale euro 2,85 e Reddito Agrario euro 1,35, porzione AB Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie Are 35 Ca 00 (mq. 3.500,00), Reddito Domenicale euro 17,17 e Reddito Agrario euro 5,42 e porzione AC Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie Are 20 Ca 00 (mq. 2.000,00), Reddito Domenicale euro 10,33 e Reddito Agrario euro 6,71. Il terreno presente accesso tramite una stradella larga 2,2 m che si diparte dalla Strada Comunale Vallelunga -Cimitero. Risulta prevalentemente incolto con presenta di alberi di ulivo, oltre ad altri alberi da frutta. Ha forma di tipo rettangolare, gode di una buona esposizione e vista panoramica. Il terreno presente una giacitura su versante collinare con pendenza esposta da sud a nord. Esso risulta recintato su tre lati con paletti e rete e risulta libero in corrispondenza del lato est adiacente alla stradella di accesso ad altro terreno della ditta eseguita. Sullo stesso terreno risulta insistere una struttura precaria abusiva utilizzata come ricovero attrezzi e macchine realizzata con pilastri in legno, pavimento in battuto di cemento, pareti esterne realizzate con pannelli in lamiera zincata, travi in legno sormontate da tegole in cemento-amianto. Sullo stesso terreno si evidenzia la presenza di recipiente in eternit integro da smaltire oltre ad una struttura in fase di realizzazione da adibire a piccola cappella della superficie di circa 1,5 mq
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 171, Porz. AA, Qualità CHIUSA - Fg. 24, Part. 171, Porz. AB, Qualità SEMINATIVO - Fg. 24, Part. 171, Porz. AC, Qualità ULIVETO
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto di proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 8.000,00
VALUTAZIONE TERRENO

Il terreno in questione viste le caratteristiche estrinseche, intrinseche, avente superficie di mq 6.080 ricade secondo il P.R.G. vigente per circa 5.760 mq in zona agricola "E" e per circa 320 mq in zona Verde di rispetto(cimiteriale), presenta una discreta appetibilità in considerazione della capacità edificatoria come da risultanze rilasciate dall'ufficio Tecnico di Vallelunga Pratamento. In tali condizioni si ritiene opportuno, al fine di giungere al più probabile valore di mercato attraverso una corretta valutazione, applicare per il terreno in questione, il criterio di stima comparativo sintetico. Allo scopo sono stati eseguiti una serie d'accertamenti sulle vendite effettuate nel Comune di Vallelunga Pratamento, in Contrade similari per caratteristiche e si è potuto constatare che il valore degli appezzamenti per terreni aventi caratteristiche simili ed edificatorie sono stati mediamente di 2,00 €/m². Allo scopo, lo scrivente ha ritenuto di applicando un valore finale che pare congruo in 2,00 €/m².

Procedimento di Stima sintetico comparativa

Il valore di mercato del terreno viene, quindi, determinato come segue:

La superficie catastale totale di tutto il lotto corrisponde a 6.080 mq. Da cui:

Valore finale di stima (Vm) = Superficie catastale x prezzo al mq= 6.080 mq x 2,00 €/mq=

Vm= € 12.160,00

Al valore così determinato vanno sottratte le spese per la demolizione della struttura precaria non sanabile, la bonifica con conferimento sia della copertura in cemento amianto sia del recipiente per un valore stimato a corpo pari ad € 2.000,00.

Sottraendo le spese da sostenere si ottiene il valore per il diritto di enfiteusi

Valore finale del lotto= € (12.160,00- 2000,00) = € 10.160,00 (diconsi euro diecimila centosessanta/00).

Dopo aver determinato il valore commerciale del bene in € 10.160,00 si è provveduto ad una riduzione del 20% tenuto conto che trattasi di bene oggetto di procedura esecutiva.

Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima: € 8.128,00 che arrotondato vale € 8.000,00 (Diconsi euro ottomila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Vallengunga Pratameno (CL) - Contrada Baronia, snc	6080,00 mq	1,316 €/mq	€ 8.000,00	100,00	€ 8.000,00
Valore di stima:					€ 8.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nel ringraziare per la fiducia accordatami, riassumo sinteticamente quanto riferito nella relazione che precede e alle conclusioni alle quali sono giunto.

Il primo lotto è censito al N.C.E.U. di Vallengunga Pratameno al foglio 25 particella 1111 sub 1, classe 1, categoria A/3, consistenza 5,5 vani, piano T-1, superficie catastale mq 164, Rendita euro 113,62. Poiché lo scrivente aveva riscontrato preliminarmente che l'immobile pignorato risultava privo della planimetria catastale, a seguito di successivo mandato, ha provveduto ad effettuare il rilievo dell'immobile ed effettuare le operazioni necessaria a dotare l'immobile di planimetria. Si precisa che la saletta del piano primo risulta gravata da servitù di passaggio a favore di beni immobili di proprietà dei signori **** Omissis ***** Omissis ****, o loro aventi causa, come risulta dal titolo di provenienza. Oggi l'immobile risulta per intero intestato all'odierno esecutato per il diritto di proprietà, per cui non vi sono quote da separare in favore della procedura e si ritiene utile predisporre un piano per la vendita individuato in un unico lotto per il compendio complessivo ammontante ad € 49.000,00. E' stato possibile procedere ad un completo accertamento del bene oggetto di pignoramento. L'esecutato risulta proprietario nello stesso immobile del lastrico solare, posto al piano secondo e censito al N.C.E.U. di Vallengunga Pratameno al foglio 25 particella 1111 sub 7. Detto lastrico solaio non risulta inserito nella nota di trascrizione del pignoramento effettuato, come già fatto rilevare nella Certificazione Notarile depositata, e che pertanto non risulta né oggetto di pignoramento né oggetto di valutazione della presente perizia.

La documentazione depositata dal creditore precedente risulta completa ed il pignoramento ha colpito effettivamente le quote di pertinenza del debitore. L'immobile non ha le caratteristiche di abitazione di lusso e le imposte da pagare sono proporzionate al valore di aggiudicazione. Risulta conforme agli strumenti urbanistici vigenti. L'immobile risulta dotato di planimetria catastale, certificato di attestazione urbanistica, Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E) (redatto dallo scrivente) tutti allegati alla presente.

Il secondo lotto è censito al N.C.E.U. di Vallelunga Pratameno al foglio 25 particella 496 sub 1, classe 4, categoria C/1, consistenza 24 mq, piano T, superficie catastale mq 32, Rendita euro 252,86.

Oggi l'immobile risulta per intero intestato all'odierno esecutato per il diritto di proprietà, per cui non vi sono quote da separare in favore della procedura e si ritiene utile predisporre un piano per la vendita individuato in un unico lotto per il compendio complessivo ammontante ad € 9.500,00. E' stato possibile procedere ad un completo accertamento del bene oggetto di pignoramento. La documentazione depositata dal creditore procedente risulta completa ed il pignoramento ha colpito effettivamente le quote di pertinenza del debitore. Risulta conforme agli strumenti urbanistici vigenti. Per le difformità interne riscontrate in sede di sopralluogo, ritenute sanabili per quanto già esposto, si ha un spesa quantificabile presumibilmente in € 3.000,00. L'immobile non ha le caratteristiche di abitazione di lusso e le imposte da pagare sono proporzionate al valore di aggiudicazione. Risulta conforme agli strumenti urbanistici vigenti. L'immobile risulta dotato di planimetria catastale, certificato di attestazione urbanistica, Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E) (redatto dallo scrivente) tutti allegati alla presente.

Il terzo lotto è censito al N.C.T. di Vallelunga Pratameno al foglio 24 particella 171, superficie totale mq 6.080 ed aventi coltura così suddivisa: porzione AA Qualità Chiusa, Classe 2, Superficie Are 05 Ca 80 (mq. 580,00), Reddito Domenicale euro 2,85 e Reddito Agrario euro 1,35, porzione AB Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie Are 35 Ca 00 (mq. 3.500,00), Reddito Domenicale euro 17,17 e Reddito Agrario euro 5,42 e porzione AC Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie Are 20 Ca 00 (mq. 2.000,00), Reddito Domenicale euro 10,33 e Reddito Agrario euro 6,71. Poiché il terreno pignorato risultava ancora non intestato all'esecutato, a seguito di successivo mandato conferito, ha provveduto ad effettuare le operazioni voltura del titolo di provenienza. Oggi il terreno risulta per intero intestato all'odierno esecutato per il diritto di proprietà con riserva già ampiamente chiarita, per cui non vi sono quote da separare in favore della procedura e si ritiene utile predisporre un piano per la vendita individuato in un unico lotto per il compendio complessivo ammontante ad € 8.000,00. E' stato possibile procedere ad un completo accertamento del bene oggetto di pignoramento. La documentazione depositata dal creditore procedente risulta completa ed il pignoramento ha colpito effettivamente le quote di pertinenza del debitore. Sul terreno risulta insistere una struttura precaria abusiva di circa 30 mq con pannelli in cemento-amianto oltre ad un recipiente in eternit integro da smaltire. La struttura risulta non sanabile e le spese per la sua demolizione con conferimento sia della copertura in cemento amianto sia del recipiente sono stimate a corpo in € 2.000,00. Il terreno risulta dotato Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente.

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 26/01/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Ing.
GIUSEPPE ZUCCHETTI
CAVALIERE
SEZ. B
CALTANISSETTA
Dott. Ing. Zucchetti Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - visura catastale (Allegato 1)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - visura catastale storica (Allegato 2)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - foglio di mappa (Allegato 3)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - planimetria catastale (Allegato 4)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Allegato 5)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Allegato 6)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificato di nascita, residenza estratto di matrimonio (Allegato 7)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazione di voltura terreno (Allegato 8)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazione docfa immobile (Allegato 9)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale operazioni peritali (Allegato 10)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato fotografico via Verdi, 62 (Allegato 11)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato fotografico via Palmeri, 51 (Allegato 12)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato fotografico terreno (Allegato 13)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota ufficio tecnico (Allegato 14)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di vendita terreno (Allegato 15)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di donazione immobile (Allegato 16)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE Via Giuseppe Verdi, 60 Vallelunga Pratameno (CL). (Allegato 17)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE Via Palmeri, 51 Vallelunga Pratameno (CL). (Allegato 18)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo stato di fatto Foglio 25 part 496 sub 1 (Allegato 19)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Soluzione progettuale per servitù di passaggio Foglio 25 part 1111 sub 1 (Allegato 20)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Spese sostenute (Allegato 21)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Trasmissione perizia alle parti (Allegato 22)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Istanza di liquidazione CTU (Allegato 23)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - via Giuseppe Verdi,62-64 e via Vincenzo Bellini, 49

Il bene immobile è sito nel comune di Vallelunga Pratameno (CL) con ingresso dai civici nn 62-64 (già civico 56) della via Giuseppe Verdi e dal civico 49 della via Vincenzo Bellini. Esso risulta Censito al N.C.E.U. di Vallelunga Pratameno al foglio 25 particella 1111 sub 1, classe 1, categoria A/3, consistenza 5,5 vani, piano T-1, superficie catastale mq 164, Rendita euro 113,62. L'immobile, adibito a civile abitazione, si sviluppa su un corpo di fabbrica avente tre elevazioni fuori terra e aventi ingresso comune dal piano strada di via Giuseppe Verdi,62-64. Al piano terra l'immobile risulta composto da: ingresso comune di mq 1,6 con scala di accesso al piano primo e secondo, camera di mq 19,25, vano sottoscala di mq 2,70, cucina -salotto, con ingresso via Vincenzo Bellini, di mq 21,15, ripostiglio sottoscala di mq 2,90, w.c. di mq 1,60 per una superficie utile totale pari a mq 49,20. Tramite la rampa di scale del piano terra si accede al piano primo e da un primo pianerottolo si accede ad una sala di mq 19,85 che consente l'accesso ad una prima camera di mq 23,25 ed a una seconda camera di mq 23,35. Dalla sala si accede ad una seconda rampa di scale che consente l'accesso al secondo piano di proprietà di altra ditta. Si precisa che detta saletta risulta gravata da servitù di passaggio a favore di beni immobili di proprietà dei signori **** Omissis ****e **** Omissis ****, o loro aventi causa, come risulta dal titolo di provenienza. Il piano primo risulta avere una superficie utile totale pari a mq 66,45 ed una superficie non residenziale dei tre balcone, prospicienti le due vie, pari a mq 4,90 L'immobile risulta in cattivo stato di conservazione e presenta prospetto in pessimo stato; L'impianto idrico, elettrico, di impianto di scarico sono da rifare. Risulta privo di impianto di riscaldamento. La zona in oggetto, centrale al comune di Vallelunga Pratameno, è completamente urbanizzata e dotata di impianti di illuminazione gestiti dal Comune, oltre che di reti separate per l'approvvigionamento delle acque potabile e di scarico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1111, Sub. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: A seguito di istanza presentata in data 23/10/2017 ed assunta al protocollo del Comune di Vallelunga Pratameno al n° 10930, si è ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui si estrapola quanto certificato dal Comune di Vallelunga Pratameno: - Che l'immobile, individuato nel catasto fabbricati, al foglio di mappa n. 25° particelle 1111, del Comune di Vallelunga Pratameno, ricade, secondo il P.R.G. approvato con D.A n° 153/DRU del 21.02.1994, ed il Piano Particolareggiato di Recupero del Comune di Vallelunga Pratameno, approvato con Decreto Dirigenziale n.07/DRU del 08 Gennaio 2002, nella Z.T.O. "A1" denominata Centro Storico

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - via Nicolò Palmeri, 51 angolo via Alessandro Volta, 11

Il bene immobile è sito nel comune di Vallelunga Pratameno (CL) con ingresso dal civico 51 (già civico 43) della via Nicolò Palmeri e dal civico 11 della via Alessandro Volta. Esso risulta Censito al N.C.E.U. di Vallelunga Pratameno al foglio 25 particella 496 sub 1, classe 4, categoria C/1, consistenza 24 mq, piano T, superficie catastale mq 32, Rendita euro 252,86. L'immobile, avente destinazione commerciale ma utilizzato come civile abitazione, è inserito in un corpo di fabbrica avente tre elevazioni fuori terra e aventi ingresso dal piano strada di via Nicolò Palmeri. Al piano terra l'immobile risulta composto da: camera di mq 18,88, ripostiglio di mq

1,57 e w.c. di mq 4,73 per una superficie totale pari a mq 32,00. L'immobile risulta in discreto stato di conservazione e presenta prospetto in pessimo stato; risulta dotato di impianto idrico, di impianto elettrico, di impianto di scarico. Per lo stesso non è stato possibile reperire dichiarazione di conformità per gli impianti prima elencati. La zona in oggetto, centrale al comune di Vallelunga Pratameno, è completamente urbanizzata e dotata di impianti di illuminazione gestiti dal Comune, oltre che di reti separate per l'approvvigionamento delle acque potabile e di scarico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 496, Sub. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: A seguito di istanza presentata in data 23/10/2017 ed assunta al protocollo del Comune di Vallelunga Pratameno al n° 10930, si è ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui si estrapola quanto certificato dal Comune di Vallelunga Pratameno: - Che l'immobile, individuato nel catasto fabbricati, al foglio di mappa n. 25° particelle 496, del Comune di Vallelunga Pratameno, ricade, secondo il P.R.G. approvato con Delibera Consiliare n° 92 del 02.07.1989 ed approvato con D.A n° 153/DRU del 21.02.1994 ed il Piano Particolareggiato di Recupero del Comune di Vallelunga Pratameno, adottato con Delibera Commissariale n° 1 del 16.01.1997 ed approvato con D.A 259/DRU del 04.06.1998, nella Z.T.O. "A2" denominata Centro Storico.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - Contrada Baronia, snc
Il bene consiste in un appezzamento di terreno sito nel comune di Vallelunga Pratameno (CL) in Contrada Baronia, snc e risulta censito al N.C.T. di Vallelunga Pratameno al foglio 24 particella 171, superficie totale mq 6.080 ed aventi coltura così suddivisa: porzione AA Qualità Chiusa, Classe 2, Superficie Are 05 Ca 80 (mq. 580,00), Reddito Domenicale euro 2,85 e Reddito Agrario euro 1,35, porzione AB Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie Are 35 Ca 00 (mq. 3.500,00), Reddito Domenicale euro 17,17 e Reddito Agrario euro 5,42 e porzione AC Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie Are 20 Ca 00 (mq. 2.000,00), Reddito Domenicale euro 10,33 e Reddito Agrario euro 6,71. Il terreno presente accesso tramite una stradella larga 2,2 m che si diparte dalla Strada Comunale Vallelunga -Cimitero. Risulta prevalentemente incolto con presenza di alberi di ulivo, oltre ad altri alberi da frutta. Ha forma di tipo rettangolare, gode di una buona esposizione e vista panoramica. Il terreno presente una giacitura su versante collinare con pendenza esposta da sud a nord. Esso risulta recintato su tre lati con paletti e rete e risulta libero in corrispondenza del lato est adiacente alla stradella di accesso ad altro terreno della ditta esecutata. Sullo stesso terreno risulta insistere una struttura precaria abusiva utilizzata come ricovero attrezzi e macchine realizzata con pilastri in legno, pavimento in battuto di cemento, pareti esterne realizzate con pannelli in lamiera zincata, travi in legno sormontate da tegole in cemento-amianto. Sullo stesso terreno si evidenzia la presenza di recipiente in eternit integro da smaltire oltre ad una struttura in fase di realizzazione da adibire a piccola cappella della superficie di circa 1,5 mq. Il terreno conserva la propria capacità edificatoria
Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 171, Porz. AA, Qualità CHIUSA - Fg. 24, Part. 171, Porz. AB, Qualità SEMINATIVO - Fg. 24, Part. 171, Porz. AC, Qualità ULIVETO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: A seguito di istanza presentata in data 23/10/2017 ed assunta al protocollo del Comune di Vallelunga Pratameno al n° 10930, si è ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui si estrapola quanto certificato dal Comune di Vallelunga Pratameno: - Che l'immobile, individuato nel catasto terreni, al foglio di mappa n. 24° particelle 171, del Comune di Vallelunga Pratameno, superficie di mq 6.080 ricade secondo il P.R.G. vigente per circa 5.760 mq in zona agricola "E" e per circa 320 mq in zona Verde di rispetto(cimiteriale). Prescrizioni della zona Agricola "E": Densità edilizia fondiaria massima

mc/mq 0,03; densità territoriale massima mc/mq 0,03; distanza minima dai confini m 5,00; distanza minima tra fabbricati m 10,00; distanza minima dal ciglio delle strade: secondo quanto disposto dal D.L. 30.04.1992 n.285 e D.P.R 16.1.1992 n°495; numero massimo di piani fuori terra: ad uso residenziale n°2; numero massimo di piani fuori terra: ad altri usi n°1; altezza massima assoluta: ad uso residenziale m 8,00; altezza massima assoluta: ad altri usi m 5,00; Destinazione d'uso: agricolo, abitazione rurali, attrezzature per la conduzione agricola del fondo, manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici secondo le seguenti indicazioni 1) progettazione non sulla base di un rapporto mc/mq ma considerando soltanto il rapporto di copertura che non deve superiore ad 1/10 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento, 2) altezza massima m.5,00, 3) Piani fuori terra n.1, 4) Distacchi tra fabbricati non inferiore a m 20,00, 5) Distacchi dai cigli stradali non inferiore a quelli fissati dal D.M. 1 aprile 1968 n° 1404, 6) Distanza dai cigli delle strade vicinali o di bonifica, non inferiore a m 15,00, 7) Parcheggi non inferiore ad 1/10 dell'area impegnata, 7) Distanza degli insediamenti abitativi previsti nell'allegato P.R.G.C non inferiore a m 500. La costruzione deve avere evidenti caratteristiche di capannone agricolo. Sono ammesse costruzioni accessorie. Sono vietati i cortili chiusi, ammessi i patii, la volumetria relativa alle attrezzature quali stalle, silos, etc, non sono computate ai fini della densità edilizia. I locali annessi, quali uffici, alloggio custode, etc, devono essere computati e calcolati con la densità fondiaria di mc/mq 0,03. Prescrizioni della zona Verde di rispetto: non vi sono ammesse costruzioni permanenti d'alcun tipo. Sono prescritte zone di rispetto ai lati delle strade statali, provinciali, comunali, ecc entro le quali non sono ammesse di regola edificazioni o vi è ammessa con particolari vincoli. L'ampiezza delle aree suddette è fissata dalle tavole del piano Generale e del regolamento edilizio, oppure è determinata dalle leggi e dai regolamenti in vigore. Le zone di rispetto possono essere tenute a verde, alberate recintate, oppure adibite in tutto o in parte a piazzali secondo quanto sarà fissato in sede di approvazione del piano esecutivo, ed avuto riguardo al decoro, agli ambienti da comporre e da conservare alle visuali da intercettare, ecc. In caso d'inadempienza da parte dei proprietari, è in facoltà dell'Amministrazione Comunale di procedere all'esproprio delle aree vincolate ai sensi della legge 28/01/1977 n° 10 e successive modifiche ed integrazioni. Nelle zone di rispetto lungo le strade residenziali, ed infine intorno alle zone industriali, sono vietate le costruzioni di qualsiasi natura, tranne quelle a servizio del traffico, debitamente autorizzate. Nelle zone di rispetto cimiteriali valgono le vigenti norme di polizia mortuaria. La fascia di rispetto da considerare attorno al cimitero, non deve essere inferiore a m 200. Nelle zone di rispetto dai monumenti, il rilascio della concessione edilizia in precario è subordinata al parere favorevole della Soprintendenza Beni culturali ed Ambientali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 75/2016 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Vallelunga Pratameno (CL) - via Giuseppe Verdi,62-64 e via Vincenzo Bellini, 49		
Diritto reale:	Diritto di proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1111, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	164,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in cattivo stato detentivo e non risultano contratti di locazione in essere.		
Descrizione:	Il bene immobile è sito nel comune di Vallelunga Pratameno (CL) con ingresso dai civici nn 62-64 (già civico 56) della via Giuseppe Verdi e dal civico 49 della via Vincenzo Bellini. Esso risulta Censito al N.C.E.U. di Vallelunga Pratameno al foglio 25 particella 1111 sub 1, classe 1, categoria A/3, consistenza 5,5 vani, piano T-1, superficie catastale mq 164, Rendita euro 113,62. L'immobile, adibito a civile abitazione, si sviluppa su un corpo di fabbrica avente tre elevazioni fuori terra e aventi ingresso comune dal piano strada di via Giuseppe Verdi,62-64. Al piano terra l'immobile risulta composto da: ingresso comune di mq 1,6 con scala di accesso al piano primo e secondo, camera di mq 19,25, vano sottoscala di mq 2,70, cucina -salotto, con ingresso via Vincenzo Bellini, di mq 21,15, ripostiglio sottoscala di mq 2,90, w.c. di mq 1,60 per una superficie utile totale pari a mq 49,20. Tramite la rampa di scale del piano terra si accede al piano primo e da un primo pianerottolo si accede ad una sala di mq 19,85 che consente l'accesso ad una prima camera di mq 23,25 ed a una seconda camera di mq 23,35. Dalla sala si accede ad una seconda rampa di scale che consente l'accesso al secondo piano di proprietà di altra ditta. Si precisa che detta saletta risulta gravata da servitù di passaggio a favore di beni immobili di proprietà dei signori **** Omissis ****e **** Omissis ****, o loro aventi causa, come risulta dal titolo di provenienza. Il piano primo risulta avere una superficie utile totale pari a mq 66,45 ed una superficie non residenziale dei tre balcone, prospicienti le due vie, pari a mq 4,90 L'immobile risulta in cattivo stato di conservazione e presenta prospetto in pessimo stato; L'impianto idrico, elettrico, di impianto di scarico sono da rifare. Risulta privo di impianto di riscaldamento. La zona in oggetto, centrale al comune di Vallelunga Pratameno, è completamente urbanizzata e dotata di impianti di illuminazione gestiti dal Comune, oltre che di reti separate per l'approvvigionamento delle acque potabile e di scarico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Vallelunga Pratameno (CL) - via Nicolò Palmeri, 51 angolo via Alessandro Volta, 11		
Diritto reale:	Diritto di proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 496, Sub. 1, Categoria C1	Superficie	32,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in discreto stato detentivo e non risultano contratti di locazione in essere		

Descrizione:	Il bene immobile è sito nel comune di Vallelunga Pratameno (CL) con ingresso dal civico 51 (già civico 43) della via Nicolò Palmeri e dal civico 11 della via Alessandro Volta. Esso risulta Censito al N.C.E.U. di Vallelunga Pratameno al foglio 25 particella 496 sub 1, classe 4, categoria C/1, consistenza 24 mq, piano T, superficie catastale mq 32, Rendita euro 252,86. L'immobile, avente destinazione commerciale ma utilizzato come civile abitazione, è inserito in un corpo di fabbrica avente tre elevazioni fuori terra e aventi ingresso dal piano strada di via Nicolò Palmeri. Al piano terra l'immobile risulta composto da: camera di mq 18,88, ripostiglio di mq 1,57 e w.c. di mq 4,73 per una superficie totale pari a mq 32,00. L'immobile risulta in discreto stato di conservazione e presenta prospetto in pessimo stato; risulta dotato di impianto idrico, di impianto elettrico, di impianto di scarico. Per lo stesso non è stato possibile reperire dichiarazione di conformità per gli impianti prima elencati. La zona in oggetto, centrale al comune di Vallelunga Pratameno, è completamente urbanizzata e dotata di impianti di illuminazione gestiti dal Comune, oltre che di reti separate per l'approvvigionamento delle acque potabile e di scarico.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Al momento del primo accesso nell'immobile pignorato, effettuato in data 18/11/2017, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dall'esecutato che utilizza il locale a destinazione commerciale come civile abitazione. Dal primo certificato rilasciato dal comune di Vallelunga Pratameno l'esecutato risultava residente dal 11/10/2001 nel comune di Serravalle Scrivia (AL). Nel primo sopralluogo è stato confermato allo scrivente che avrebbe portato la propria residenza in tale abitazione. Con successiva richiesta al Comune di Vallelunga Pratameno (CL) si è ottenuto in data 11/12/2017 un Certificato dal quale si evince che l'esecutato è residenza dal 20/11/2017 nel Comune di Vallelunga Pratameno (CL) nella via Palmeri, 51

LOTTO 3

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Vallelunga Pratameno (CL) - Contrada Baronìa, snc		
Diritto reale:	Diritto di proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 171, Porz. AA, Qualità CHIUSA - Fg. 24, Part. 171, Porz. AB, Qualità SEMINATIVO - Fg. 24, Part. 171, Porz. AC, Qualità ULIVETO	Superficie	6080,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno, al momento del primo sopralluogo, risultava incolto.		
Descrizione:	Il bene consiste in un appezzamento di terreno sito nel comune di Vallelunga Pratameno (CL) in Contrada Baronìa, snc e risulta censito al N.C.T. di Vallelunga Pratameno al foglio 24 particella 171, superficie totale mq 6.080 ed aventi coltura così suddivisa: porzione AA Qualità Chiusa, Classe 2, Superficie Are 05 Ca 80 (mq. 580,00), Reddito Domenicale euro 2,85 e Reddito Agrario euro 1,35, porzione AB Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie Are 35 Ca 00 (mq. 3.500,00), Reddito Domenicale euro 17,17 e Reddito Agrario euro 5,42 e porzione AC Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie Are 20 Ca 00 (mq. 2.000,00), Reddito Domenicale euro 10,33 e Reddito Agrario euro 6,71. Il terreno presente accesso tramite una stradella larga 2,2 m che si diparte dalla Strada Comunale Vallelunga -Cimitero. Risulta prevalentemente incolto con presenza di alberi di ulivo, oltre ad altri alberi da frutta. Ha forma di tipo rettangolare, gode di una buona esposizione e vista panoramica. Il terreno presente una giacitura su versante collinare con pendenza esposta da sud a nord. Esso risulta recintato su tre lati con paletti e rete e risulta libero in corrispondenza del lato est adiacente alla stradella di accesso ad altro terreno della ditta eseguita. Sullo stesso terreno risulta insistere una struttura precaria abusiva utilizzata come ricovero attrezzi e macchine realizzata con pilastri in legno, pavimento in battuto di cemento, pareti esterne realizzate con pannelli in lamiera zincata, travi in legno sormontate da tegole in cemento-amianto. Sullo stesso terreno si evidenzia la presenza di recipiente in eternit integro da smaltire oltre ad una struttura in fase di realizzazione da adibire a piccola cappella della superficie di circa 1,5 mq. Il terreno conserva la propria capacità edificatoria		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA GIUSEPPE VERDI, 62-64 E VIA VINCENZO BELLINI, 49

Iscrizioni

- **ATTO AMMINISTRATIVO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CALTANISSETTA il 10/03/2000
Reg. gen. 2231 - Reg. part. 238
Importo: € 207.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 6,25 %
Rogante: NOTAIO **** Omissis ****
Data: 08/03/2000
N° repertorio: 32730
- **ATTO AMMINISTRATIVO** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/703
Iscritto a CALTANISSETTA il 27/06/2006
Reg. gen. 11907 - Reg. part. 3976
Importo: € 41.043,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 20.521,73
Data: 19/05/2006
N° repertorio: 5002/2006
- **ATTO AMMINISTRATIVO** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/703- INTERVENUTA DECORRENZA TERMINE EX ART. 50 COMMA 1 DEL D.P.R. 602/703
Iscritto a CALTANISSETTA il 30/11/2010
Reg. gen. 16117 - Reg. part. 2456
Importo: € 50.204,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.102,39
Data: 11/11/2010
N° repertorio: 65/3710
- **ATTO AMMINISTRATIVO** derivante da da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/703-
Iscritto a CALTANISSETTA il 24/04/2012
Reg. gen. 4934 - Reg. part. 434
Importo: € 842.550,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 421.275,05
Data: 19/04/2012
N° repertorio: 48/2012

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a CALTANISSETTA il 01/09/2016
Reg. gen. 8534 - Reg. part. 7105
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) -
VIA NICOLÒ PALMERI, 51 ANGOLO VIA ALESSANDRO VOLTA, 11**

Iscrizioni

- **ATTO AMMINISTRATIVO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CALTANISSETTA il 10/03/2000
Reg. gen. 2231 - Reg. part. 238
Importo: € 207.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 6,25 %
Rogante: NOTAIO **** Omissis ****
Data: 08/03/2000
N° repertorio: 32730
- **ATTO AMMINISTRATIVO** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R.
602/703
Iscritto a CALTANISSETTA il 27/06/2006
Reg. gen. 11907 - Reg. part. 3976
Importo: € 41.043,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 20.521,73
Data: 19/05/2006
N° repertorio: 5002/2006
- **ATTO AMMINISTRATIVO** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R.
602/703- INTERVENUTA DECORRENZA TERMINE EX ART. 50 COMMA 1 DEL D.P.R. 602/703
Iscritto a CALTANISSETTA il 30/11/2010
Reg. gen. 16117 - Reg. part. 2456
Importo: € 50.204,78
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.102,39

Data: 11/11/2010

N° repertorio: 65/3710

- **ATTO AMMINISTRATIVO** derivante da da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/703-

Iscritto a CALTANISSETTA il 24/04/2012

Reg. gen. 4934 - Reg. part. 434

Importo: € 842.550,10

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 421.275,05

Data: 19/04/2012

N° repertorio: 48/2012

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a CALTANISSETTA il 01/09/2016

Reg. gen. 8534 - Reg. part. 7105

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - CONTRADA BARONIA, SNC

Iscrizioni

- **ATTO AMMINISTRATIVO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a CALTANISSETTA il 10/03/2000

Reg. gen. 2231 - Reg. part. 238

Importo: € 207.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: NOTAIO **** Omissis ****

Data: 08/03/2000

N° repertorio: 32730

- **ATTO AMMINISTRATIVO** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/703- INTERVENUTA DECORRENZA TERMINE EX ART. 50 COMMA 1 DEL D.P.R. 602/703

Iscritto a CALTANISSETTA il 30/11/2010

Reg. gen. 16117 - Reg. part. 2456

Importo: € 50.204,78

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 25.102,39
Data: 11/11/2010
N° repertorio: 65/3710

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a CALTANISSETTA il 01/09/2016
Reg. gen. 8534 - Reg. part. 7105
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura