

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedura Esecutiva Immobiliare n°9/2021

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

promossa da

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

→ 1. Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio ←

2. Documentazione Fotografica

3. Verbale n°1 – Verbale di secondo accesso all'immobile pignorato

Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. CLAUDIO MATRAXIA

via N. Colajanni n°224/F Caltanissetta,

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PREMESSA

A seguito dell'ordinanza del giudice dell'esecuzione Dott. Francesco LAURICELLA emessa il 30 Agosto 2021, il sottoscritto Dott. Ing. Claudio Matraxia veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare di cui in epigrafe, prendeva conoscenza del mandato ed era invitato a prestare giuramento telematico utilizzando apposito modello pubblicato sul sito internet del Tribunale di Caltanissetta, sottoscritto digitalmente. Tale giuramento telematico veniva depositato il 01 Settembre 2021, potendo altresì, nei giorni successivi, scaricare la documentazione dal fascicolo telematico depositato dall'Avv.

Il detto mandato conferiva l'incarico dedotto dall'ordinanza ricevuta, i cui punti vengono di seguito riportati in toto e singolarmente nelle successive deduzioni del sottoscritto:

-identificare i singoli beni pignorati con specificazione dei confini e dei dati catastali ed operarne la stima ai valori di mercato correnti nel luogo in cui essi si trovano, servendosi di valutazioni comparative di mercato e tenendo conto dello stato di conservazione e di ogni altra circostanza ritenuta utile;

-operare una descrizione degli stessi, fornendo, a corredo, adeguata documentazione fotografica e planimetrica, specificando se vi sia conformità catastate tra situazione fattuale e situazione documentale, quantificando i costi per potere ricondurre la situazione fattuale a quella formale;

-specificare : - lo stato attuale di possesso dei beni ( eventuali occupazioni di fatto o basate su contratti, chiarendo se trattasi di contratti registrati anteriormente o posteriormente al pignoramento ); - l'esistenza : - di formalità ,vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli sull'attitudine edificatoria dei beni e di natura storico-artistica ; - di vincoli condominiali cancellabili e non opponibili all'acquirente; - di eventuali debiti condominiali pregressi, di spese fisse di gestione o di manutenzione, di spese straordinarie già deliberate che rimarranno a carico

dell'acquirente ;

-verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità; acquisire, ove non in atti, il certificato di destinazione urbanistica dei singoli immobili ( terreni ) e quello di attestazione energetica APE solo in prossimità dell'aggiudicazione ( per i fabbricati );

-verificare se gli immobili, ove in tutto o in parte abusivi, siano sanabili, specificando modalità, tempi e costi della sanatoria nonché eventuali istanze di sanatoria già in corso e lo stato delle stesse nonché gli adempimenti ed i costi necessari per il loro completamento, ove possibile;

-quantificare, nell'ipotesi di vendita di proprietà superficiaria immobili costruiti con edilizia agevolata ex l. 22/10/1971, n. 865 l'ammontare della somma necessaria per lo svincolo della stessa nonché l'ammontare della somma necessaria a convertire, successivamente, la proprietà superficiaria in proprietà piena ed esclusiva;

-Dedicare in apposito spazio finale della relazione da evidenziare sempre in diverso e maggiore carattere e denominato " CRITICITA' " se sussistano cause che ostino alla vendita ;

-intervenire all'udienza ex art. 569 cpc sopra fissata allo scopo di rendere i chiarimenti che gli siano stati sollecitati dalle parti con specifica nota scritta.

#### ANALISI DELLE NOTE SCRITTE ACQUISITE

Dopo aver analizzato i documenti contenuti nel fascicolo telematico, il sottoscritto CTU individuava gli immobili pignorati dalla

con sede in C.F. , per effetto delle seguenti Note di Trascrizione:

-Pignoramento trascritto con Nota di Trascrizione n°4 del 12-03-2021, Reg. Gen. n. 2573, Reg. Part. n. 2176 (allegato **NT1**);

-Pignoramento trascritto con Nota di Trascrizione n°7 del 11-06-2021, Reg. Gen. n. 5950, Reg. Part. n. 5105 (allegato **NT2**);

Le suddette trascrizioni gravano sulla con sede a  
CTU Dott. Ing. Claudio MATRAXIA - Proc. Es. Imm. n. 9/2021 promossa da - Pag. 3

Via 5, avente C.F. e P. I.V.A.

Gli immobili urbani sono stati pignorati con la trascrizione di cui all'allegato NT1, mentre la particella di terreno è stata pignorata con la trascrizione di cui all'allegato NT2.

Dopo aver analizzato il fascicolo telematico, il sottoscritto stabiliva di procedere al sopralluogo dell'immobile prima descritto per i necessari controlli, al fine di una corretta valutazione dello stesso.

#### SOPRALLUOGHI EFFETTUATI E VERBALI REDATTI

Al fine di poter effettuare il sopralluogo negli immobili da stimare, il sottoscritto CTU, in collaborazione con il custode giudiziario Avv. \_\_\_\_\_, fissava il giorno nel quale doveva effettuarsi il 1° sopralluogo che avveniva in data 27-09-2021 nel Comune di Sommatino alla presenza del Signor \_\_\_\_\_ rappresentante legale della \_\_\_\_\_; il sopralluogo si concludeva con la redazione del Verbale n°1 (vedere l'allegato **Verbale n°1**), riservandosi di effettuare un ulteriore sopralluogo.

Considerato che le particelle sono individuabili dai documenti acquisiti, il sottoscritto non ha proceduto al rilievo topografico della particella di terreno, ma ha effettuato un ulteriore sopralluogo di verifica in data 08-11-2021 insieme all'Avv. Mancuso e sempre alla presenza del citato \_\_\_\_\_, **identificato con Carta di Identità n. \_\_\_\_\_** rilasciata dal Comune di \_\_\_\_\_ con scadenza il \_\_\_\_\_

(  
).  
)

#### DOCUMENTI ACQUISITI DAL C.T.U.

Per una corretta stima da effettuare, il sottoscritto C.T.U. si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sommatino al fine di acquisire le necessarie informazioni relative agli immobili da valutare, con particolare riguardo alla liceità urbanistica, effettuando altresì anche ricerche e visure telematiche tramite il portale Sister dell'Agenzia delle Entrate ed il portale OMI.

CTU Dott. Ing. Claudio MATRAXIA - Proc. Es. Imm. n. 9/2021 promossa da

- Pag. 4

Tutta la documentazione acquisita viene allegata in formato PDF.

**DEDUZIONI DEL C.T.U.**

In riferimento ai quesiti posti, il sottoscritto redige le seguenti deduzioni:

1)-identificare i singoli beni pignorati con specificazione dei confini e dei dati catastali ed operarne la stima ai valori di mercato correnti nel luogo in cui essi si trovano, servendosi di valutazioni comparative di mercato e tenendo conto dello stato di conservazione e di ogni altra circostanza ritenuta utile.

I beni pignorati sono ubicati nel Comune di Sommatino, Provincia di Caltanissetta, in Via Papa Luciani senza numero civico.



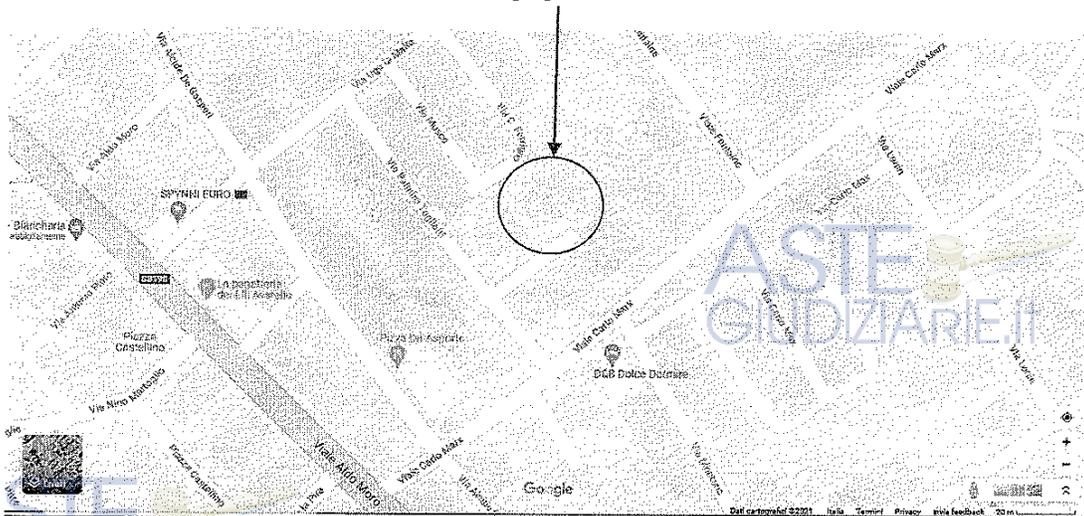
Sommatino è un centro agricolo della provincia di Caltanissetta da cui dista Km 25 circa e con una popolazione di circa 6.500 abitanti. Sommatino non conserva, come altri centri della Sicilia veri tesori artistici e pertanto non può vantare resti archeologici della Civiltà Greca o Romana. Sino agli anni sessanta poteva essere definito tra i comuni denominati "il paese dello zolfo". Di seguito però l'irreversibile crisi delle miniere di zolfo portò disoccupazione, dimostrazioni a volte violente, occupazione di terre, accentuazione del fenomeno dell'emigrazione. Ma il paese ha saputo

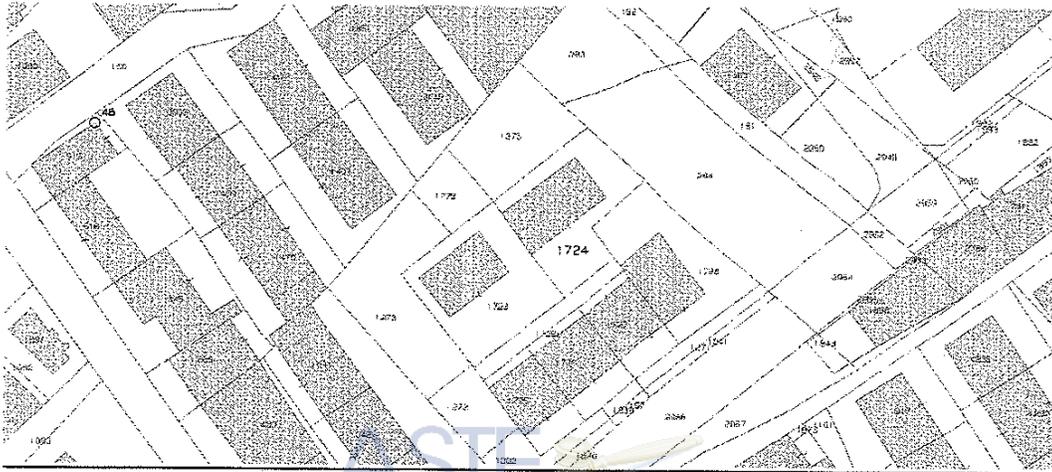
superare in poco tempo la suddetta crisi.

Ma la crisi del settore immobiliare degli ultimi anni ha colpito anche il Comune di Sommatino che, nonostante sia travagliato da vari problemi, rimane uno dei più vivibili dell'isola, come dimostrano la realizzazione di un importante parco acquatico e di una industria alimentare per la produzione di birra, nonché una zona di espansione vicino agli immobili da valutare nella quale sono stati edificati numerosi edifici unifamiliari.

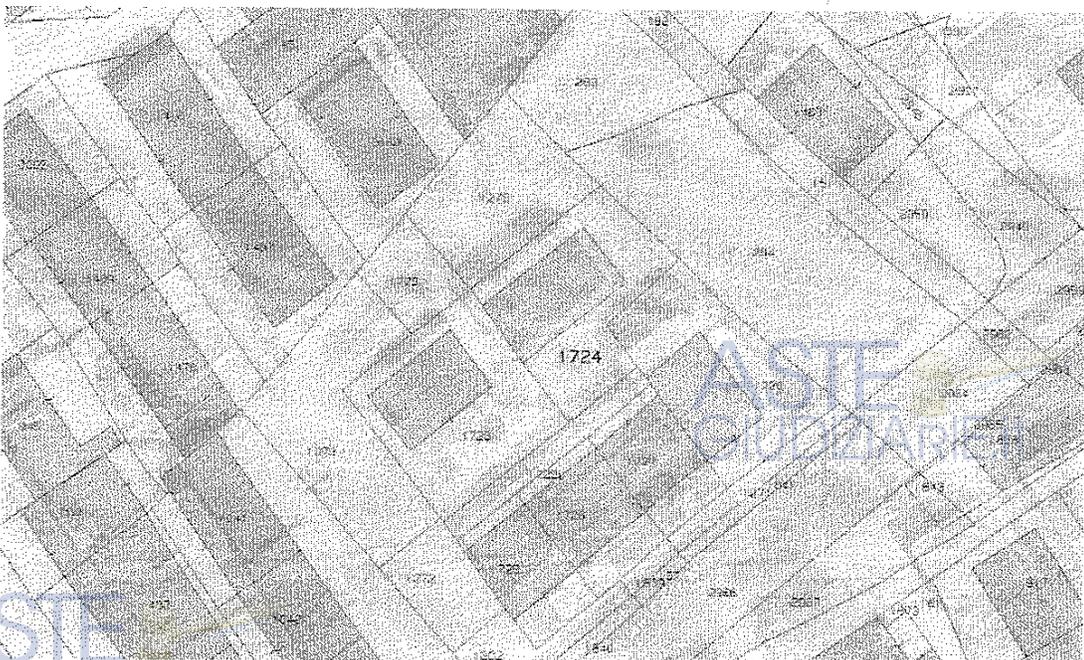
Le particelle di terreno pignorate sono censite al Catasto Terreni, Comune di Sommatino (visualizzate nella mappa catastale di cui all'Allegato MAP), al:

-Foglio 5 Particella 1275, Seminativo di Classe 1, con superficie di 3are e 27ca (327m<sup>2</sup> come da Allegato VT1) ricadente nella "Zona Espansione C1" del vigente P.R.G. comunale (visualizzato nel Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'Allegato CDU) precisando che non è stato effettuato un rilievo topografico dei luoghi, ma risulta evidente che una porzione della particella ricade nella strada comunale denominata Via Papa Luciani (su Google Maps indicata come Via Ferrigno), così come da elaborati grafici in sanatoria (visualizzato negli elaborati grafici della sanatoria di cui all'Allegato SAN) ed elaborati grafici di progetto (visualizzato negli elaborati grafici del progetto di ampliamento di cui all'Allegato PRO) che di fatto non includono la suddetta particella di fatto radente al fabbricato della particella 3142 che si trova nelle immediate vicinanze del fabbricato pignorato.





Dalla sovrapposizione dell'immagine di Google Maps con quella dello stralcio catastale risulta evidente l'anomalia segnalata.



La particella 1275 confina con particelle tutte ubicate nel Foglio 5 e precisamente a Nord-Est con le particelle n°283-284, a Sud-Est con la particella n°1724, a sud-Ovest con la particella n°1773, a Nord-Ovest con le particelle n°1445-3142.

**-Foglio 5 Particella 1724**, Ente Urbano, con superficie nominale di 4are e 84ca (484m<sup>2</sup> come da Allegato VT2) sul quale è stato edificato l'edificio in sanatoria; confina con particelle tutte ubicate nel Foglio 5 e precisamente a Nord-Est con la particella n°284, a Sud-Est con le particelle n°1728-1729, a sud-Ovest con la particella n°1723, a Nord-Ovest con la particella n°1275.

**Gli immobili urbani pignorati** sono censiti al Catasto Urbano, Comune di Sommatino (vedere l'Allegato SUB), al:

**-Foglio 5 Particella 1724 sub 1, piano T-1-2-3-4, Bene Comune Non Censibile** costituito da vano scala e corte esterna; confina con particelle tutte ubicate nel Foglio 5 e precisamente a Nord-Est con la particella n°284, a Sud-Est con le particelle n°1728-1729, a sud-Ovest con la particella n°1723, a Nord-Ovest con la particella n°1275.

**-Foglio 5 Particella 1724 sub 2, piano T**, categoria F/3 cioè immobile censito come *unità in corso di costruzione*, avente una destinazione urbanistica a magazzino ed una superficie utile non residenziale **SNR = 92,69 m<sup>2</sup>**; confina a Nord-Est con corte BCNC particella 1724 sub1, a Sud-Est con corte BCNC particella 1724 sub1, a sud-Ovest con vano scala BCNC particella 1724 sub1, a Nord-Ovest con corte BCNC particella 1724 sub1.

**-Foglio 5 Particella 1724 sub 3, piano T**, categoria F/3 cioè immobile censito come *unità in corso di costruzione*, avente una destinazione urbanistica a magazzino ed una superficie utile non residenziale **SNR=45,84 m<sup>2</sup>**; confina a Nord-Est con vano scala BCNC particella 1724 sub1, a Sud-Est con corte BCNC particella 1724 sub1, a sud-Ovest con particella 1723 del Foglio 5, a Nord-Ovest con corte BCNC particella 1724 sub1.

**-Foglio 5 Particella 1724 sub 4, piano 1**, categoria F/3 cioè immobile censito come *unità in corso di costruzione*, avente una destinazione urbanistica ad abitazione, una superficie utile **SU = 143,30 m<sup>2</sup>** ed una superficie non residenziale **SNR = 53,34 m<sup>2</sup>**; confina a Nord-Est con corte

BCNC particella 1724 sub1, a Sud-Est con corte e vano scala BCNC particella 1724 sub1, a sud-Ovest con particella 1723 del Foglio 5, a Nord-Ovest con corte BCNC particella 1724 sub1.

**-Foglio 5 Particella 1724 sub 5, piano 2, categoria F/3** cioè immobile censito come *unità in corso di costruzione*, avente una destinazione urbanistica ad abitazione ed una superficie utile **SU=143,30 m<sup>2</sup>** ed una superficie non residenziale **SNR = 44,25 m<sup>2</sup>**; confina a Nord-Est con corte BCNC particella 1724 sub1, a Sud-Est con corte e vano scala BCNC particella 1724 sub1, a sud-Ovest con particella 1723 del Foglio 5, a Nord-Ovest con corte BCNC particella 1724 sub1.

**-Foglio 5 Particella 1724 sub 6, piano 3, categoria F/3** cioè immobile censito come *unità in corso di costruzione*, avente una destinazione urbanistica ad abitazione ed una superficie utile **SU = 143,15 m<sup>2</sup>** ed una superficie non residenziale **SNR = 44,25 m<sup>2</sup>**; confina a Nord-Est con corte BCNC particella 1724 sub1, a Sud-Est con corte e vano scala BCNC particella 1724 sub1, a sud-Ovest con particella 1723 del Foglio 5, a Nord-Ovest con corte BCNC particella 1724 sub1.

**-Foglio 5 Particella 1724 sub 7, piano 4, categoria F/3** cioè immobile censito come *unità in corso di costruzione*, avente una destinazione urbanistica a sottotetto, una superficie non residenziale interna di **73,53 m<sup>2</sup>**, una superficie non residenziale esterna di **84,72 m<sup>2</sup>** ed una superficie non residenziale complessiva **SNR = 158,25 m<sup>2</sup>**; confina a Nord-Est con corte BCNC particella 1724 sub1, a Sud-Est con corte e vano scala BCNC particella 1724 sub1, a sud-Ovest con particella 1723 del Foglio 5, a Nord-Ovest con corte BCNC particella 1724 sub1.

Gli immobili non hanno planimetria catastale, ma possono essere ben individuati tramite l'elaborato planimetrico (Allegato **ELP**) con elenco subalterni (Allegato **ELS**) presentato in data 21-02-2008 prot. n. CL0020296.

Per tutti gli immobili è stato presentato il progetto di divisione delle unità immobiliari ai vari piani che ha ottenuto la Concessione Edilizia n°24 del 07-07-2010, Pratica 20/20210, prot. gen. n°0004976 (elaborati grafici del progetto di ampliamento di cui all'Allegato **PRO**) il

quale progetto ha riguardato soltanto la particella n°1724, ma non è stato

CTU Dott. Ing. Claudio MATRAXIA - Proc. Es. Imm. n. 9/2021 promossa da

- Pag. 9

realizzato.

Di conseguenza, per effetto dello stato dei luoghi e delle anomalie riscontrate, il valore unitario degli immobili risulta fortemente ridimensionato rispetto ai valori OMI di seguito riportati.

← ↻ 🔒 https://www.agenziaentrate.gov.it/services/consultazione/risultato.php

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1**

Provincia: CALTANISSETTA  
Comune: SOMMATHIO  
Fascia/zona: Periferico/VIA NAPOLI, VIA CARLO MARX, VIA MASSIMO D'AZEGLIO, VIA LENIN  
Codice di zona: 01  
Microzona catastale n. 2  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	540	780	L	1,6	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	350	520	L	1,2	1,8	L
Box	NORMALE	310	380	L	1	1,4	L
Ville e Villini	NORMALE	560	800	L	1,7	2,5	L

← ↻ 🔒 https://www.agenziaentrate.gov.it/services/consultazione/risultato.php

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: CALTANISSETTA  
Comune: SOMMATHIO  
Fascia/zona: Periferico/VIA NAPOLI, VIA CARLO MARX, VIA MASSIMO D'AZEGLIO, VIA LENIN  
Codice di zona: 01  
Microzona catastale n. 2  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	320	445	L	1	1,4	L
Negozi	NORMALE	340	580	L	1,1	2,2	L

Dall'analisi dei costi di ristrutturazione medi si ha che tale costo unitario è pari a 300 €/m<sup>2</sup> per le abitazioni e 200 €/m<sup>2</sup> per i magazzini/box.

**Quanto Costa Ristrutturare Casa al Mq**

Mediamente il prezzo di una ristrutturazione si aggira intorno ai 300 euro per mq.

Quindi per un appartamento di 80 mq possiamo dire che il costo di una ristrutturazione completa si aggira intorno ai 25.000 euro. E così via per le metrature superiori (appartamento da 100 mq, appartamento da 120 mq etc).

### Quanto costa ristrutturare una casa al mq

Chi ha la necessità di demolire o ricostruire quasi completamente la propria casa, può affidarsi a un'impresa edile specializzata in progetti chiavi in mano. Una ristrutturazione completa, comprensiva di materiali e manodopera qualificata, può costare dai 300 ai 500 euro al mq. Naturalmente si tratta di un prezzo indicativo, riferito a una ristrutturazione di tipo standard, ma è meglio considerare una serie di aspetti specifici per determinare un valore più preciso.

La scelta di materiali di pregio, come ad esempio marmi e miossici per i rivestimenti del bagno, oppure la richiesta di particolari modifiche progettuali, possono incidere notevolmente sul prezzo finale. A far lievitare il costo di un appartamento da ristrutturare possono contribuire anche altri due fattori: le spese impreviste che si presentano durante i lavori e l'urgenza legata al completamento dei lavori.

Anche gli attuali annunci economici per il Comune di Sommatino riportano valori unitari che variano dai 350 €/m<sup>2</sup> per le case di tipo economico ai 750 €/m<sup>2</sup> per le abitazioni di maggiore pregio, confermando i valori OMI prima riportati.

https://www.idealista.it/vendita-case/sommatino-caltanissetta/?tor=SEC-1194-GOC-IT-DSA-salej-43465454 67%

idealista Inserisci annunci gratis Il tuo account Italiano

idealista > Provincia di Caltanissetta > Piana di Gela-Colline dei Dissuerti > Sommatino

### 12 case a Sommatino, Caltanissetta

Nuovi annunci nella tua email

Stato ricerca

Vendita Affitto Nuova costruzione

Ordina: **Relevante** Più economici Recenti Altro



Vedi sulla mappa

Tipologia di immobile

Case e appartamenti

Prezzo

Min Max

Dimensioni

Min Max

Tipo di casa

Appartamenti, attici e duplex

Case, ville e villette



**Appartamento in corso Vittorio Emanuele II, 115, Sommatino**  
**99.000 €** Garage/posto auto compreso  
 5 locali 133 m<sup>2</sup> 1° piano con ascensore  
 Appartamento molto luminoso in Corso Vittorio Emanuele II, superficie Mq 133, posto al piano primo in un palazzo costruito negli anni '70.

Salva



**Quadrilocale in via Michelangelo Buonarroti, 4, Sommatino**  
**110.000 €** Garage/posto auto compreso  
 4 locali 107 m<sup>2</sup> 2° piano con ascensore  
 VENDESI grazioso appartamento con garage e cantina, sito a Caltanissetta in via Michelangelo. L'immobile è posto al piano primo.

Contatta Salva



**Appartamento in viale Aldo Moro, 263, Sommatino**  
**50.000 €** Garage/posto auto compreso  
 6 locali 150 m<sup>2</sup> 3° piano con ascensore  
 Vendesi ampio appartamento sito alla fine di viale Aldo Moro, posizione centralissima tra il corso ed il viale Berlinguer.

Contatta Salva

Considerato che nel fabbricato la ristrutturazione degli immobili potrà realizzare abitazioni di tipo civile, si hanno i seguenti valori venali di vendita indicati nella **Tabella 1**, nella quale il valore venale di

vendita, per effetto della crisi di mercato viene stabilito con i valori minimi per una stima prudenziale con i valori OMI per le abitazioni di tipo civile, cioè 540 €/m<sup>2</sup> e per i magazzini 320 €/m<sup>2</sup>, considerando altresì il progetto di ristrutturazione già approvato che prevede la trasformazione del piano terra in abitazione ed anche in box posto auto.

Dai calcoli effettuati si evince un valore venale in cifra tonda pari a **180.000,00 €** che potrebbe essere modificato in riferimento agli eventuali chiarimenti da parte del Comune di Sommatino per la particella n°1275.

*2) -operare una descrizione degli stessi, fornendo, a corredo, adeguata documentazione fotografica e planimetrica, specificando se vi sia conformità catastale tra situazione fattuale e situazione documentale, quantificando i costi per potere ricondurre la situazione fattuale a quella formale.*

Gli immobili sono rappresentati negli elaborati grafici relativi alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°362/1986 prot. n. 0007706 del 15-01-2009 (Allegato **SAN**).

Risulta evidente che non vi è conformità catastale tra situazione fattuale e situazione documentale in quanto le planimetrie catastali non sono state presentate.

Gli immobili sono inseriti in un fabbricato collocato in Contrada Miracoli, ora Via Papa Luciani, e risultano tutti allo stato grezzo (vedere documentazione fotografica allegata): infatti, all'interno mancano quasi tutte le rifiniture interne e gli impianti sottotraccia, mentre quelli esistenti risultano dismessi e divelti e pertanto inutilizzabili. Inoltre, l'ultimo piano presenta problematiche dovute all'infiltrazione di acqua dalla copertura orizzontale costituita dalle due terrazze orizzontali del piano quarto, con conseguente deterioramento dei travetti portanti dei solai che risultano lesionati per effetto della ruggine che ha colpito i tondini interni. Anche la copertura orizzontale della scala presenta evidenti problematiche di infiltrazione d'acqua.

Anche all'esterno le rifiniture sono deteriorate, con l'assenza nei balconi ai vari piani e nelle terrazze al piano quarto delle ringhiere di

parapetto; inoltre, gli infissi esterni in parte in alluminio anodizzato ed in parte in lamiera di ferro si trovano in grave stato di degrado.

Infine, al piano terra la porta di ingresso al sub 3 è stata murata ed è stato creato un varco nella muratura confinante con il vano scala.

3)-specificare : - lo stato attuale di possesso dei beni ( eventuali occupazioni di fatto o basate su contratti, chiarendo se trattasi di contratti registrati anteriormente o posteriormente al pignoramento ); - l'esistenza : - di formalità ,vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli sull'attitudine edificatoria dei beni e di natura storico-artistica ; - di vincoli condominiali cancellabili e non opponibili all'acquirente; - di eventuali debiti condominiali pregressi, di spese fisse di gestione o di manutenzione, di spese straordinarie già deliberate che rimarranno a carico dell'acquirente.

Lo stato attuale di possesso dei beni è della ..... e non risultano occupazioni di fatto o basate su contratti.

Inoltre non vi è l'esistenza:

-di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli sull'attitudine edificatoria dei beni e di natura storico-artistica, in quanto è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria;

-di vincoli condominiali cancellabili e non opponibili all'acquirente;

-di eventuali debiti condominiali pregressi, di spese fisse di gestione o di manutenzione, di spese straordinarie già deliberate che rimarranno a carico dell'acquirente.

4)-verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità; acquisire, ove non in atti, il certificato di destinazione urbanistica dei singoli immobili (terreni) e quello di attestazione energetica APE solo in prossimità dell'aggiudicazione (per i fabbricati).

Gli immobili urbani pignorati sono inseriti in un fabbricato per il quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n°362/1986

CTU Dott. Ing. Claudio MATRAXIA - Proc. Es. Imm. n. 9/2021 promossa da

- Pag. 13

prot. n. 0007706 del 15-01-2009 (Allegato **SAN**), ma non possiede il certificato di abitabilità-agibilità. Il Certificato di Destinazione Urbanistica è stato rilasciato in data 26-10-2021 per il terreno censito al **Foglio 5 Particella 1275**, Seminativo di Classe 1, con superficie di 3are e 27ca (327m<sup>2</sup> come da Allegato **VT1**) ricadente nella "Zona Espansione C1" del vigente P.R.G. comunale (visualizzato nel Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'Allegato **CDU**) precisando che non è stato effettuato un rilievo topografico dei luoghi, ma risulta chiaramente che una porzione della particella ricade nella strada comunale denominata Via Papa Luciani.

Non sono presenti APE per gli immobili in quanto risultanti come unità in corso di costruzione.

5)-verificare se gli immobili, ove in tutto o in parte abusivi, siano sanabili, specificando modalità, tempi e costi della sanatoria nonché eventuali istanze di sanatoria già in corso e lo stato delle stesse nonché gli adempimenti ed i costi necessari per il loro completamento, ove possibile;

Gli immobili urbani della presente procedura non sono abusivi in quanto sono inseriti in un fabbricato per il quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n°362/1986 prot. n. 0007706 del 15-01-2009 (Allegato **SAN**).

6)-quantificare, nell'ipotesi di vendita di proprietà superficaria immobili costruiti con edilizia agevolata ex l. 22/10/1971, n. 865 l'ammontare della somma necessaria per lo svincolo della stessa nonché l'ammontare della somma necessaria a convertire, successivamente, la proprietà superficaria in proprietà piena ed esclusiva;

Nella presente procedura gli immobili non rientrano nella vendita di proprietà superficaria di immobili costruiti con edilizia agevolata ex Legge 22/10/1971 n°865.

7)-Dedicare in apposito spazio finale della relazione da evidenziare sempre in diverso e maggiore carattere e denominato " **CRITICITA'** " se sussistano cause che ostino alla vendita.

Non sono presenti criticità per la vendita degli immobili urbani;

**Invece per il lotto di terreno del Foglio 5 Particella 1275 con**

CTU Dott. Ing. Claudio MATRAXIA - Proc. Es. Imm. n. 9/2021 promossa da

- Pag. 14

superficie di 327m<sup>2</sup> (Allegato VT1) sussiste la CRITICITÀ di dover stabilire con esattezza quale superficie di terreno rimane di proprietà della società debitrice, in quanto non risulta l'esproprio parziale o totale della particella nel Certificato di Destinazione Urbanistica così come nella sua superficie nominale della visura catastale che dal calcolo sulla mappa risulta essere, con buona approssimazione, proprio quella sopra indicata.

**CONCLUSIONI DEL C.T.U.**

Il sottoscritto Dott. Ing. Claudio Matraxia, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella presente procedura esecutiva immobiliare iscritta al n°9/2021, R.G. Tribunale di Caltanissetta, per effetto del mandato prima esplicitato, redige le seguenti conclusioni iniziali riassunte nel seguente punto: gli immobili inseriti nella presente procedura potranno essere posti in vendita con il seguente lotto:

**LOTTO UNICO DELL' IMPORTO A BASE D'ASTA DI 180.000,00 €**

- > Foglio 5 Particella 1275
- > Foglio 5 Particelle 1724 sub 1-2-3-4-5-6-7

Il sottoscritto rassegna la presente relazione iniziale, avendo espletato il mandato conferito con i quesiti posti in udienza, inserendo la documentazione fotografica ed i verbali redatti su documento a parte, nonché la Tabella 1 di seguito.

Caltanissetta, 04-12-2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

F.to Dott. Ing. **CLAUDIO MATRAXIA**

Firmato digitalmente da

**claudio matraxia**

CN = matraxia-claudio  
O = Ordine Ingegneri della Provincia di Caltanissetta  
I = Ingegnere  
SerialNumber =  
TINIT-MTRCLD66D25B429A  
e-mail = claudio.matraxia@ingpec.eu  
C = IT  
Data e ora della firma: 05/12/2021 14:38:44

CTU Dott. Ing. Claudio MATRAXIA - Proc. Es. n. 9/2021 promossa da

- Pag. 15

**TABELLA 1 per la PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE 9/2021**

**STIMA DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI SITI IN SOMMATINO, VIA PAPA LUCIANI SNC**

TERRENI	SU	SNR	SNR x 60%	ST	€/m <sup>2</sup>	V=N-C reale €/m <sup>2</sup>	
Foglio 5 Particella 1275 <b>IMMOBILI URBANI</b>				327	0,00	0,00 €	
ristrutturazione casa	300 €/m <sup>2</sup>						
ristrutturazione magazzino / box	200 €/m <sup>2</sup>						
valore venale medio casa	660 €/m <sup>2</sup>						
valore venale prudenziale casa	540 €/m <sup>2</sup>						
valore venale medio magazzino/box	382,5 €/m <sup>2</sup>						
valore venale prudenziale magazzino/box	320 €/m <sup>2</sup>						
	SU	SNR	SNR x 60%	ST valida per stima	N normale €/m <sup>2</sup>	C costi €/m <sup>2</sup>	V=N-C reale €/m <sup>2</sup>
Foglio 5 Particella 1724 sub 2 Magazzino / abitazione	92,69	102,00	0,00	102,00	540	300	240
Foglio 5 Particella 1724 sub 3 Magazzino / box	0,00	52,00	27,50	52,00	320	200	120
Foglio 5 Particella 1724 sub 4 Abitazione	143,30	165,61	32,00	197,61	540	300	240
Foglio 5 Particella 1724 sub 5 Abitazione	143,30	165,61	26,55	192,16	540	300	240
Foglio 5 Particella 1724 sub 6 Abitazione	143,15	165,61	44,25	192,16	540	300	240
Foglio 5 Particella 1724 sub 7 Sottotetto / magazzino	0,00	73,53	44,25	94,95	320	200	120
<b>TOTALE VALORE VENALE IMMOBILI PIGNORATI =</b>						181.778,16 €	
<b>TOTALE VALORE VENALE IMMOBILI PIGNORATI in c.t. =</b>						<b>180.000,00 €</b>	

CTU Dott. Ing. Claudio MATRAXIA

Proc. Es. Imm. 9/2021