

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Sez. Esecuzioni immobiliari



CT.U. Arch. Fiorenza Fabio Via S. Spirito 14 - 93100 Caltanissetta tel. 0934 585360 -cell.3803126633
Mail pec: fabio.fiorenza@archiworldpec.it

- **RELAZIONE E CONCLUSIONI**
- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- **DOCUMENTAZIONE PLANIMETRICA**
- **ALLEGATI : DOCUMENTAZIONE RICHIESTA**
- **Risposte ai quesiti posti all'udienza del 2.2.17 e giura. del 22.03.2017**



LOTTO UNICO sito in via Degli Ulivi n. 3 Caltanissetta




Caltanissetta 20 maggio 2017

RELAZIONE

Con ordinanza del 02.02.2017, e successivo giuramento effettuato in data 22.03.2017 , e come disposto dall'Ill.mo Sign. Giudice Dott.ssa Nadia La Rana, nominava il sottoscritto Arch. Fiorenza Fabio dom.to in Caltanissetta in Via S. Spirito 14 ed iscritto presso l'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Prov. di Caltanissetta al n. 248 A ,quale C.T.U. nel procedimento in oggetto. Per il deposito della relazione in cancelleria in forma cartacea e in modalità PCT ho avuto assegnato un tempo limite di consegna di 10 gg. Prima dell'udienza fissata per il giorno 07.06.2017 ore 9:30 ai fini della adozione dei provvedimenti di cui all'art.600 c.p.c. ed entro 30 gironi ai debitori e creditori.

Elenco dei quesiti posti al fine di espletare la CTU Con indice delle risposte ai quesiti :

- 1) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma,2° 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; **Risp. Pag.4**
- 2) **Effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accettando 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; **Risp. Pag. 5**
- 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; **Risp. Pag 6**
- 4) **Predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **Risp. Pag.6**
- 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'art.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 ; **Risp. Pag.7**
- 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) ; **Risp. Pag.8**
- 7) **Descriva** , previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località , via numero civico, scala, piano, interno (link “ dati generali e ubicazione”), caratteristiche interne ed esterne (link “ caratteristiche costruttive prevalenti”), superficie (calpestabile) in mq. (link” consistenza immobile”) , confini (link “ confini”) e dati catastali attuali (link “dati catastali”), eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lav.i , soffitte comuni, locali di sgomb., portineria, risc.to ecc.) **Risp. Pag.8**
- 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; **Risp. Pag.9**
- 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 dei 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

Pec:fabio.fiorenza@archiworldpec.it Mail : fabiofiorenzacl@libero.it

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 ; Risp. Pag.9

- 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 ; Risp. Pag.10
- 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 ; Risp. Pag.10
- 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 ; Risp. Pag.10
- 13) **Indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale Risp. Pag.10
- 14) **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità, 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 degli 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; Risp. Pag.10
- 15) **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale Risp. Pag.11
- 16) **Dica**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e , proceda, in questo caso, all'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 esperimento 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 ; Risp. Pag.11
- 17) **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la determinazione del bene evidenziando 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"); Risp. Pag.11
- 18) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà ; Risp. Pag. 11
- 19) **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) (link " vincoli ed oneri condominiali"); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto ; Risp. Pag.11
- 20) **Provveda** ad acquisire ovvero a redigere l'attestazione di prestazione energetica (A.P.E.) secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso ed a compiere tutte le attività collegate; Risp. Pag.11
- 21) **Determini** il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione di 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 aste giudiziarie.it;20.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, collocazione e/o tipologia; 20.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie

Pec: fabio.fiorenza@archiworldpec.it Mail : fabiofiorenzacl@libero.it

- 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 contatti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; Risp. Pag.12
- 22) **Indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e delle eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché se vi siano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; Risp. Pag.14
- 23) **Segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo; Risp. Pag.14
- 24) **Invi**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a 15 **giorni** prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato; Risposte, comunicazioni indicate nella proposta di parcella.
- 25) Depositi almeno **dieci** giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per il giorno 15.06.2016 ore 9.30 per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT
- 26) **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.**
- 27) **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 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare 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; Risp. Pubblicazione Cartacea ed elettronica
- 28) **Allegghi** 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 comprese) 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); Risp. Pag.15
- 29) **Allegghi** alla relazione
- La planimetria del bene,
 - La visura catastale attuale,
 - Copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
 - Copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la determinazione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante
 - Attestato di prestazione energetica, ove previsto dalla normativa vigente;
 - Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto di vendita;

Immobile oggetto della Esecuzione Immobiliare:

- 1) **Locale commerciale** sito Via Degli Ulivi n°3 in Caltanissetta **Fg. 90 part. 528** , piano Terra Cat. C/1 sup. calpestabile 171 mq con annessa corte esclusiva di mq 650 (compresa area occupata dal fabbricato fg. 90 part. 528).

RISPOSTE AI QUESITI :

- 1) verifici, prima

Dall'esame della documentazione agli atti, la documentazione di cui all'art.567,2° comma c.p.c., **risulta completa** di :

Pec:fabio.fiorenza@archiworldpec.it Mail : fabiofiorenzacl@libero.it

- a) atto di pignoramento del 20 giugno 2016;
- b) Certificazione Notarile del 17 ottobre 2016 con iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione e del pignoramento;
- c) notifica dell'atto di precetto del 14 aprile 2016; nota di trascrizione del 17.08.2016;
- d) nota di iscrizione dell'ipoteca del 24.02.2004;
- e) contratto di mutuo del 16.02.2004.

Il sottoscritto ha prodotto successivamente l'ulteriore documentazione richiesta necessaria per la stesura della CTU, consistente in :

- A. copia dell'atto notarile del 09.12.2003 del titolo di proprietà dell'immobile rilasciato in data 26.04.2017 (Allegato: titolo di proprietà);
- B. Ispezione ipotecaria del ventennio dell'immobile rilasciato dall'Agenzia delle Entrate in data 29.03.2017 con iscrizioni scritte nel ventennio, a favore e contro, (Allegato :ispezioni ipotecarie);
- C. Visura catastale storica dell'immobile rilasciato in data 29.03.2017 (Allegato :Visura catastale storica);
- D. Planimetria catastale e stralcio planimetrico rilasciati in data 29.03.2017 (Allegato :Planimetrie catastali);
- E. Certificato di destinazione urbanistica dell'immobile rilasciato in data 06.04.2017(Allegato: Certificato di destinazione urbanistica);
- F. Visura Camerale della ditta [REDACTED] rilasciata in data 05.04.2017(Allegata :Visura Camerale);
- G. Attestazione di mancata reperibilità di documentazione urbanistica cartacea del Comune di Caltanissetta , rilasciato in data 11.05.2017; (allegato: manata reperibilità concessione)
- H. Banca dati quotazioni OMI della zona interessata del 2 semestre 2016. (allegato:prospetto OMI)

2)Effettui visure aggiornate....

A seguito di richiesta presso l'Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di Caltanissetta – Territorio Servizi Catastali, in data 29.03.2017, per l' immobile in oggetto sono state acquisite le visure storiche catastali.

Pec:fabio.fiorenza@archiworldpec.it Mail : fabiofiorenzacl@libero.it

Dal confronto dei dati identificativi degli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare, indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della identificazione, gli stessi **risultano idonei ai fini della esatta identificazione.**

1) **Locale commerciale** sito Via Degli Ulivi n°3 in Caltanissetta **Fg. 90 part. 528** , piano Terra Cat. C/1 sup. calpestabile 171 mq e superficie catastale mq 189 con annessa corte esclusiva di mq 650 (compresa area occupata dal fabbricato fg. 90 part. 528).

3)Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, (**atto presente nel fascicolo da storico ventennale**)

Da consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta effettuata in data 29.03.2017 sull'immobile risultano i seguenti atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare:

1) **Locale commerciale** sito Via Degli Ulivi n°3 in Caltanissetta **Fg. 90 part. 528** , piano Terra Cat. C/1 sup. calpestabile 171 mq con annessa corte esclusiva di mq 650 (compresa area occupata dal fabbricato fg. 90 part. 528).

PROPRIETARI : ricostruzione storica ventennale ad oggi :
dal 29.03.2017 al 09.12.2003

Giusto a
dal 09.12.2003



4) predisponga

Da ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta in data 29.03.2017 le seguenti TRASCRIZIONI A FAVORE e CONTRO :

Trascrizioni a favore e contro anteriori al ventennio.

(trascrizioni a favore)

Elenco sintetico delle formalità a favore e contro.



5) Acquisisca

A seguito di richiesta e successivo rilascio, in data 29 marzo 2017, presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta e presso il Comune di Caltanissetta rilasciata in data 06.04.2017 si è resa necessaria la produzione di : estratto di mappa; planimetria catastale (ALLEGATI " Planimetrie catastali") e del Certificato di Destinazione Urbanistica dell' immobile (ALLEGATI " Certificato di destinazione Urbanistica") .

Certificato di DESTINAZIONE URBANISTICA

della particella 528 fg. 90 del Comune di Caltanissetta

La particella interessata ricade in zona C 1 (Ambiti di edilizia rada da completare"normata dagli art. 27 e 28 delle norme di attuazione della variante generale)

Art. 27 zone C.

Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti abitativi ovvero al completamento degli insediamenti esistenti che non possono classificarsi come zone B ai sensi dell'art. 2 D.I. n. 1444/1968. Le zone C, a seconda delle diverse caratteristiche di edificabilità, sono suddivise nelle seguenti sottozone: C1 , C2 C3 Cr...

Art. 28 zone C1

Sono così classificate le aree, localizzate nelle immediate adiacenze della città consolidata, caratterizzate dalla presenza di edilizia rada distribuita in un territorio che ha quasi del tutto perduto le sue originarie connotazioni agricole. Di tali ambiti la Variante generale intende promuovere la riqualificazione e l'inserimento nel contesto urbano, attraverso interventi di infrastrutturazione e completamento edilizio, nel rispetto del modello insediativo spontaneamente affermandosi e rafforzandone il carattere di città giardino. Le previsioni della Variante generale per tali zone si attuano a mezzo di piani esecutivi estesi ad aree non inferiori a 10.000 mq ovvero a mezzo di interventi edilizi diretti, per la realizzazione di infrastrutture e servizi nonché nei casi appresso specificati.

I piani esecutivi di iniziativa pubblica devono essere redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri :

C.T.U. P
F



Pec:fabio.fiorenza@archiworldpec.it Mail : fabiofiorenzacl@libero.it

- a) Indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,20 mc/mq;
- b) Indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0,25 mc/mq;
- c) Altezza massima in ciascun puntoi del fronte m. 7,50 con non di due oiani emergenti dal piano delle sistemazioni esterne;
- d) Rapporto di copertura non superiore al 10%;
- e) Distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0 tra pareti m. 10.0;
- f) Distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 5,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada;
- g) Lotto minimo mq 2.000.

Nel rispetto delle norme suddette è ammessa la costruzione di case isolate a schiera.....

(allegato :certificato di destinazione urbanistica)

6) Consulti..

A seguito di richiesta e successivo rilascio in data 05.04.2017 presso gli uffici della Camera di Commercio di Caltanissetta a nome della [REDACTED] L risulata quanto segue:

- **CERTIFICATO CAMERALE**



Forma giuridica : società responsabilità limitata

Data di costituzione : 18.10.1999

Data di iscrizione :: 06.12.1999

Data ultima protocollo 28.07.2016

Amministratore unico : [REDACTED]

ATTIVITA' : Commercio all'ingrosso di articoli sportivi (compreso le bici)

Stato attività :attiva

Data inizio attività 16.03.2000

CODICE ATECO 46.49.4

INDIRIZZO SEDE :via Degli Ulivi 93100 Caltanissetta

Atto di costituzione : 18.10.1999

(allegato: visura camerale)

7) Descriva

A seguito di accesso diretto sui luoghi avvenuto in data 03 aprile 2017, come comunicato alle parti in data 27.03.2017 tramite raccomandata e Pec. all'avv.t [REDACTED] e come da verbale di sopralluogo (allegato) , ho potuto accertare sul bene immobile quanto segue:

C.T.U. [REDACTED]

DESCRIZIONE DEL BENE

1) Fabbricato per Negozio e Bottega.

L'immobile oggetto dell'esecuzione si trova in Via degli Ulivi, nella periferia di Caltanissetta, a circa 500 metri dal centro abitato (incrocio della via Redentore, Via Paladini, Via San Giovanni Bosco) ed è costituito da una edilizia rada, costituita da edifici isolati con prevalenza abitativa e sporadiche costruzioni per attività commerciali. Lungo tale circonvallazione si trovano: l'Abazia di Santo Spirito ed il Museo archeologico di Caltanissetta. Precisamente, la via Degli Ulivi è una diramazione della Via Santo Spirito in corrispondenza del civico 22/24, che collega appunto la nuova zona di espansione degli anni 80/90, con la vecchia zona di accesso alla città di Caltanissetta in direzione Enna/Catania. L'immobile è costituito da un corpo di fabbrica in cemento armato realizzato negli anni 2000/2002 secondo concessione edilizia in sanatoria del Comune di Caltanissetta il 19.06.2002 n. 36890, trascritta il 24.6.2002 ai n. 5691/4838 (certificato di agibilità rilasciato il 19.06.2002 n. 36890). La struttura dell'edificio ha forma rettangolare di metri 24,20 per 8, 40 con tre altezze di mt 3,70, 3,20 e 2,90. La struttura intelaiata in cemento armato è chiusa con muratura in foratoni dello spessore di cm 30, compagnati e rivestiti esternamente con finitura in intonaco Livigni di colore ocra chiaro ed internamente con ultimo strato di gesso scagliola tinteggiato bianco. All'interno l'immobile è suddiviso (da struttura precaria rimovibile) in una prima zona di rappresentanza – esposizione ed uffici, con retrostante deposito a magazzino, servizio igienico ed archivio. Risulta essere climatizzata caldo/freddo da pompe di calore elettriche solo la prima parte, mentre la parte a magazzino è prima di climatizzazione. La copertura piana risulta su tre differenti livelli rivestiti e protetti da guaina poliestere con canalizzazione delle acque attraverso pluviali in PVC. Le aperture sono costituite da serramenti in ferro di colore verde bosco. L'immobile è insistente su una corte esclusiva di circa 650 mq da cui si può accedere tramite un varco non recintato lungo il perimetro e privo di chiusura dall'accesso sulla via degli ulivi. I confini del lotto sono prospicienti a nord sulla via Santo Spirito, a ovest sulla via degli ulivi, a sud ed est con proprietà di Castellana Gerlando. L'immobile risulta essere servito dalle utenze idriche elettriche e telefoniche. La corte esclusiva è asfaltata con conglomerato bituminoso. Nel complesso l'immobile si presenta in buone condizioni, anche in considerazione del tempo recente di realizzazione.

8) accerti

Dal confronto dei dati indicati, tra l'atto di pignoramento immobiliare e le descrizioni del bene **risultano non erronei e corrispondenti allo stato attuale**. Si è reso possibile quindi l'individuazione dei beni.

9) Verifiche ...

Dal confronto tra la descrizione del cespite contenuto nel titolo di provenienza; il rilievo dello stato di fatto; il confronto con la planimetria catastale; **risulta esservi corrispondenza.** Non risultano presenti difformità volumetriche o superfici che debordino su altre aree diverse da quelle desumibili dagli atti del cespite di provenienza. Si evince solamente una diversa distribuzione interna rispetto alla

Pec:fabio.fiorenza@archiworldpec.it Mail : fabiofiorenzacl@libero.it

planimetria catastale, per diversa tramezzatura del servizio igienico e vano di servizio adibito ad archivio/ ripostiglio. (allegato : rilievo planimetria stato di fatto).

10) segnali....

Da verifica catastale e diretta sui luoghi **non risultano porzioni aliene**, comuni o comunque non pignorate dell'immobile indicato in catasto del Comune di Caltanissetta al foglio 90 part. 528 p.t.

11) precisi...

Da verifica della documentazione prodotta, **non risultano cessioni riguardanti porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.**

12) proceda...

Da verifica della documentazione catastale e da confronto dello stato di fatto dei luoghi, risulta quanto segue:

Dal confronto dello stato di fatto e la planimetria catastale non risultano difformità volumetriche o superfici che debordino su altre aree diverse da quelle desumibili dagli atti del cespite di provenienza. Si evince solamente una diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria catastale, per diversa tramezzatura del servizio igienico e vano di servizio adibito ad archivio/ ripostiglio. Per tale motivo occorrerà provvedere alla regolarizzazione urbanistica in base all'art. 13 della L. con presentazione della SCIA in sanatoria oltre alla presentazione del DOCFA presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta con un costo di € 600 di spese vive + € 1800 oltre IVA ed accessori per oneri tecnici con un tempo necessario di circa 45 gg. (allegato : rilievo planimetria stato di fatto).

13) indichi....

Allo stato attuale gli immobili risulta così utilizzato secondo gli strumenti urbanistici :

Catasto del Comune di Caltanissetta al foglio 90 part. 528 p.t. utilizzato ed indicato come Negozio e bottega categoria C1 , ad uso della ditta proprie [REDACTED]

14) indichi....

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Caltanissetta in data 05.04.2017 prot. 28456,ulteriore sollecito del 10.05.2017 prot. 38329 e desumibili dall'atto di proprietà **l'immobile risulta essere stato realizzato secondo concessione edilizia in sanatoria del Comune di Caltanissetta del 19.06.2002 n. 36890, trascritta il 24.6.2002 ai n. 5691/4838 (con certificato di agibilità rilasciato il 19.06.2002 n. 36890.** Dal confronto della documentazione catastale non risultano difformità volumetriche o planimetriche della volumetria .Non è stato possibile produrre

Pec:fabio.fiorenza@archiworldpec.it Mail : fabiofiorenzacl@libero.it

la documentazione urbanistica comunale poiché, come attestato degli uffici comunali del 11.5.2017, la pratica anche se registrata, risulta irreperibile.(allegato : richieste e attestazione di pratica irreperibile)

15) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti....

In considerazione, della natura dell' immobile, si consiglia la vendita in **un unico lotto** , identificato in fg. 90 part. 528 p.t del Comune di Caltanissetta di mq 171 calpestabile con corte esclusiva di mq 650 compreso dell'area di sedime dello stesso edificio.

16) dica...

Da analisi della documentazione ipocatastale, l' **immobile risulta integralmente soggetto a pignoramento**. Per tale motivo **non si rende necessaria alcuna operazione di formazione di altri lotti o frazionamento**.

17) accerti..

In merito all'eventuale occupazione dei beni, da constatazione dello stato di fatto in fase di sopralluogo, oltre che dalla visura camerale e da dichiarazione degli occupanti : [REDACTED] , risultano **privi di contratti di locazione**:

- 1) fg. 90 part. 528 p.t del Comune di Caltanissetta di mq 171 calpestabile con corte esclusiva di mq 650 compreso dell'area di sedime dello stesso edificio.

18) Ove l'immobile...

Allo stato attuale l'immobile risultando occupato dalla [REDACTED] , non può risultare nessun provvedimento di assegnazione della casa coniugale, stabilito dal Tribunale di Caltanissetta.

19) Indichi...

A seguito di richiesta e successivo rilascio, in data 05.04.2017 , il Comune di Caltanissetta ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica **della particella 528 fg. 90** **Non risultano gravare vincoli ma vengono riportati a titolo indicativo e non prescrittivo, gli aggiranti al momento della comunicazione dell'Ente preposto con il Piano Territoriale Paesaggistico.** (allegato : certificato di destinazione urbanistica)

20) Provveda ..

L' APE prodotto in data 16.05.2017 è relativo all'immobile fg. 90 part. 528 con destinazione d'uso negozio e bottega C1, risultante in classe "G " con indice di dispersione energetica pari a 295,872 Kwh/m2 e registrato presso il catasto energetico della Regione Sicilia in data 16/05/2017 con ID:438432

Pec:fabio.fiorenza@archiworldpec.it Mail : fabiofiorenzacl@libero.it

, poiché privo di libretto d'impianto la validità è limitata al 31/12/2017, come imposto dalla normativa vigente.

Al fine di ottimizzare il rendimento e la classe di merito energetica, l'abitazione dovrà effettuare i seguenti lavori di ristrutturazione:

- a) sostituzione infissi con nuovi in PVC con elevato coefficiente di isolamento
- b) sostituzione di caldaia con nuova ad alto rendimento.

La spesa preventivata dei lavori è di circa € 9.800

- c) realizzazione di cappotto coibentante interno e del solaio di copertura

La spesa preventivata dei lavori è di circa € 9.000

21) determini..

STIMA DELL' IMMOBILE

STIMA SINTETICA , COMPARATIVA IN BASE AL VALORE DI MERCATO.

Questo criterio di stima si basa sulla stima sintetico - comparativa relativa alla consistenza dell'immobile in questione , con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato effettuate e degne di fede oltre che a far riferimento alla fonte delle quotazioni immobiliari desunti dal più recente valore OMI relativo al secondo semestre 2016.

1° CRITERIO DI STIMA , SINTETICA COMPARATIVA IN BASE AL VALORE DI MERCATO.

Questo 1° criterio di stima si basa sulla stima sintetico - comparativa relativa alla consistenza dell'immobile in questione , con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato effettuate e degne di fede oltre che a far riferimento alla fonte delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio aggiornate al II° semestre 2016 per le zone periferica si Caltanissetta contrada S. Spirito ,che tengono conto : dell'accesso sulla strada, esposizione, appetibilità ed inoltre fa riferimento ai prezzi consultati da vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per stessa tipologia di bene, da queste tabelle (allegate). Nel caso specifico, trattandosi di un immobile destinato a magazzino di recente realizzazione 2002 il valore da attribuire risulta compreso tra € 780 e € 1550 per Negozi . Un ulteriore confronto è stato effettuato con dati riferiti dalle banche dati quali Camera di Commercio, sul sito Astegiudiziarie.it della zona di Caltanissetta ; dati assunti da Agenzie Immobiliari locali , Privati , Imprese di Costruzioni; per una più oculata analisi riferita al micro- mercato dove è ubicato l'immobile) con riferimento a zone più simili a quelle dell'immobile, e per tipologie prevalenti ad attività commerciali del comune di Caltanissetta . Il valore così calcolato tiene già in considerazione della netta flessione delle compravendite in negativo degli ultimi anni. Il valore

Pec:fabio.fiorenza@archiworldpec.it Mail : fabiofiorenzacl@libero.it

dell'immobile si ottiene moltiplicando la superficie lorda per ciò che riguarda le superfici residenziali come indicato nella tabella dell' Agenzia delle Entrate (allegata) con valore al mq "L" superficie lorda. Per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima , la percentuale relativa alla vetustà dell'immobile non sarà decurtata poiché già considerata .Si può attribuire all' immobile un valore di mercato di **Euro 1160** al metro quadrato di superficie Lorda, valore **medio** compreso della fascia di oscillazione tra 780 e 1550,

Immobile per Negozio e bottega

Lotto unico . Locale commerciale sito Via Degli Ulivi n°3 in Caltanissetta **Fg. 90 part. 528** , piano Terra Cat. C/1 sup. calpestabile 171 mq con annessa corte esclusiva di mq 650 (compresa area occupata dal fabbricato). Superficie lorda 193 mq oltre mq 457 di corte esclusiva .

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Immobile per civile abitazione

$Vx' = \text{Prezzo al mq} \times \text{Consistenza in superficie mq L}$

Euro 1160 al mq del prezzo corrente nella zona , con immobili aventi caratteristiche analoghe.

Superficie lorda negozio-bottega piano terra.

Tot. Sup. commerciale lorda = mq 193

= MQ 193 $V' \text{ abitazione} = \text{Tot. Mq } 199 \times \text{€}1160 =$

+ MQ 193 X € 1160 € 223.880

CORTE ESCLUSIVA A PARCHEGGIO DI MQ 457 X € 10,00/MQ = € 4.570

Totale valore immobile € 228.450

2° Criterio di stima

STIMA A REDDITO PRESUNTO

Secondo questo criterio di stima il valore dell'immobile si ottiene: Per la determinazione del valore locativo , con un valore di locazione al metro quadrato (euro/mq²,9 x mese) di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe all'immobile oggetto di stima.(per negozi di mq 100 il canone di affitto con caratteristiche intr. ed estr. analoghe è di euro 2,9 al mq di euro valore medio desunto dalla banca dati OMI del II° semestre 2016 per negozi con caratteristiche intrinseche ed estrinseche più prossime a quelle della zona periferica di

Pec:fabio.fiorenza@archiworldpec.it Mail : fabiofiorenzacl@libero.it

Caltanissetta e comprese tra 2,9 e 5,8 €/mq ed applicando un tasso di capitalizzazione prossimo al 2,50%

MQ 193 X € 2,9 Fitto mensile presunto = euro 560

- Fitto annuale presunto = euro 6720
- Spese : 20 % di euro = € 1.344,00
- V'' valore negozio = (euro 6720 – 1.344 euro)/0.025 = € 215.040

Valore affitto corte MQ 457 X € 0,10 Fitto mensile presunto = euro 45

- Fitto annuale presunto = euro 548
- Spese : 20 % di euro = € 110
- V'' valore piazzale = (euro 548 – 110 euro)/0.025 = € 17.520

V'' valore negozio = € 215.040+17.520 = 232.560

Totale somma dei valori secondo il 2° metodo di stima

(€228.450+ 232.560)/2 = €230.505 valore immobile .

A) TOTALE valore immobiliare €230.505

TOTALE STIMA IMMOBILIARE

Totale della stima immobiliare LOTTO UNICO €230.505

Si riporta la spesa da sostenere per la regolarizzazione catastale ed urbanistica per diversa distribuzione interna, indicata al punto 15) e preventivata in circa € 2400,00 oltre IVA oneri ed accessori.

22) Indichi....

L'immobile costituito dal lotto unico :**Locale commerciale** sito Via Degli Ulivi n°3 in Caltanissetta **Fg. 90 part. 528** , piano Terra Cat. C/1 sup. calpestabile 171 mq con annessa corte esclusiva di mq 650 (compresa area occupata dal fabbricato fg. 90 part. 528). Superficie lorda 193 mq oltre mq 457 di corte esclusiva, risulta privo della costituzione di un condominio.

23) **Segnali, in caso di contratto di locazione,**

L'immobile costituito dal lotto unico :**Locale commerciale** sito Via Degli Ulivi n°3 in Caltanissetta **Fg. 90 part. 528** , piano Terra Cat. C/1 sup. calpestabile 171 non risulta presente o registrato contratto locativo, ma occupato dallo stesso proprietario della SRL.

24) Invii, a mezzo posta ...

Come da ricevute allegate è stata inviata copia della CTU in data 16 maggio 2017 , tramite PEC a :



27) Predisponga, al fine della pubbl.

Lotto unico . Locale commerciale sito Via Degli Ulivi n°3 in Caltanissetta **Fg. 90 part. 528** , piano Terra Cat. C/1 sup. calpestabile 171 mq con annessa corte esclusiva di mq 650 ,compresa area occupata dal fabbricato (superficie lorda 193 mq oltre mq 457 di corte esclusiva), privo di costituzione di condominio . Anno di realizzazione 2002

Totale della stima immobiliare LOTTO UNICO €230.505

Si riporta la spesa da sostenere per la regolarizzazione catastale ed urbanistica per diversa distribuzione interna, preventivata in circa € 2400,00 oltre IVA oneri ed accessori.

28) Alleghi la documentazione fotografica....

RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1 lotto unico fg. 90 part. 528 Via degli Ulivi 3 Caltanissetta



Foto 2 lotto unico fg. 90 part. 528 Via degli Ulivi 3 Caltanissetta



Foto 3 lotto unico fg. 90 part. 528 Via degli Ulivi 3 NEGOZIO Caltanissetta



Foto 4 lotto unico fg. 90 part. 528 Via degli Ulivi 3 NEGOZIO –
impianto di condizionamento Caltanissetta



Foto 5 lotto unico fg. 90 part. 528 Via degli Ulivi 3
retro negozio adibito a magazzino Caltanissetta



Foto 6 antibagno



Foto 7 bagno



Foto 8 ingresso ufficio del negozio

ASTE
GIUDIZIARIE®
VERBALE DI SOPRALUOGO

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

Il giorno 03 aprile 2017 alle ore 16:00 come comunicato alle parti in data 27.03.2017 tramite racc. 15093087690-5 e PEC all' Avv.to Rosalia Stella in stessa data ,il sottoscritto Arch. Fabio Fiorenza a seguito dell'incarico ricevuto in data 22.03.17 e per come disposto dal Sign. Giudice Dott.ssa Nadia Marina La Rana si recava negli immobili siti in via degli Ulivi All'appuntamento trovavo: la Sign [REDACTED]. L'immobile risulta di proprietà della Ditta sin dai primi anni degli anni 2000 (9.12.2003 atto di compravendita Notaio G. [REDACTED] mentre la costruzione risulta essere dotata di concessione edilizia del 19.6.2002. L'immobile risulta realizzato in cemento armato intelaiato costituito da un vano unico con servizio e successivamente suddiviso con struttura rimovibile in due locali. Adiacente alla via Santo Spirito all'altezza del civico 22/24 in zona periferica di Caltanissetta, l'immobile ricade nella circonvallazione di Caltanissetta , come via di collegamento tra la nuova zona di edificazione di Caltanissetta (Via F. Paladini) e il centro storico. Tale circonvallazione è caratterizzata da puntuali attività commerciali che si dislocano lungo la via Santo Spirito. La zona è caratterizzata da edilizia extraurbana a villette singole, il Museo Archeologico di Caltanissetta, l' Abbazia di Santo Spirito ed altre attività commerciali. Lo stato dell'immobile risulta in buon stato. Gli infissi sono in alluminio e in ferro zincato verniciato verde bosco., mentre gli intonaci sono: internamente in intonaco a tre strati ed all'esterno in intonaco tipo Livigni. La copertura è piana su tre livelli , con impermeabilizzazione

Pec:fabio.fiorenza@archiworldpec.it Mail : fabiofiorenzacl@libero.it
vulcanizzata con guaina argentata . L'accesso all'immobile è consentito tramite una apertura su una corte aperta. Non vi sono impianti a Gas per il riscaldamento ma solo tre pompe di calore per gli uffici . Si riscontra una difformità per quanto riguarda la distribuzione interna, mentre risulta conforme allo sviluppo volumetrico urbanistico secondo la planimetria catastale. Mi riservo di poter confrontare la concessione edilizia del 19.06.2002 reg. 36890 del Comune di Caltanissetta con il rilievo effettuato. Finite le operazioni e il rilievo fotografico chiudo le operazioni peritali alle ore

16:35 *Fabio Fiorenza Concetta Maria Arena*

ALLEGATI

- 1) Visure storiche catastali ;
- 2) Ispezioni ipotecarie;
- 3) APE registrato al Catasto Energ. Reg. Sicilia in data 16.05.2017;
- 4) Copia atto di proprietà;
- 5) Visura camerale;
- 6) Valori OMI;
- 7) Concessione edilizia in sanatoria (dati inseriti nella copia dell'atto e attestazione di mancata reperibilità pratica edilizia);
- 8) Planimetrie: estratti di mappa , catastali stato di fatto fabbricati , difformità catastali;
- 9) Certificato di dest. Urbanistica , attestato di mancata reperibilità pratica urbanistica;
- 10) Verbale sopralluogo.

CONCLUSIONI /INDICE

Nell'impossibilità di poter riassumere i dati raccolti sia per il numero di immobili che per la diversità delle tipologie si riporta l'indice delle risposte ai singoli quesiti:

Indice :

Quesito n° 1.....	risposta pag.4
Quesito n° 2.....	risposta pag.5
Quesito n° 3.....	risposta pag.6
Quesito n° 4.....	risposta pag.6
Quesito n° 5.....	risposta pag.7
Quesito n° 6.....	risposta pag.8
Quesito n° 7.....	risposta pag.8
Quesito n° 8.....	ripsosta pag.9

Pec:fabio.fiorenza@archiworldpec.it Mail : fabiofiorenzacl@libero.it

Quesito n° 9.....	risposta pag.9
Quesito n° 10.....	risposta pag.10
Quesito n° 11.....	risposta pag.10
Quesito n° 12.....	risposta pag.10
Quesito n° 13.....	risposta pag.10
Quesito n° 14.....	risposta pag.10
Quesito n° 15.....	risposta pag.11
Quesito n° 16.....	risposta pag.11
Quesito n° 17.....	risposta pag.11
Quesito n° 18.....	risposta pag.11
Quesito n° 19.....	risposta pag.11
Quesito n° 20.....	risposta pag.11
Quesito n°21..... Stima immobiliare	risposta pag.12
Quesito n°22.....	risposta pag.14
Quesito n°23.....	risposta pag. 14
Quesito n°24.....	INVIO ctu 14
Quesito n°25.....	
Quesito n°26.....	
Quesito n°27.....	risposta pag 15
Quesito n°28.....	risposta pag 15
Quesito n°29	risposta : ALLEGATI pag.20

Nel consegnare alla S.V. la presente C.T.U. sono conscio di aver
adempito il mio dovere con serena obiettività . Augurandomi che il
lavoro eseguito possa essere di valido aiuto alla Giustizia , ringrazio per
la fiducia accordatami.

Caltanissetta 20/ 05/ 2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Fiorenza Fabio


