

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nicoletti Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 1/2019 del R.G.E.

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civili.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riserve e particolarità da segnalare.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1/2019 del R.G.E.....	19
Lotto Unico	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20

Firmato Da: NICOLETTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77e30d95c0b16365fa154b4e96b5e45e

INCARICO

In data 23/10/2019, 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 25/10/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Sardegna, 17, scala B, piano 3

DESCRIZIONE

Il bene immobile è sito nel comune di Caltanissetta (CL) in via Sardegna n° 17 e risulta Censito al N.C.E.U. di Caltanissetta al foglio 119 particella 133 sub 137, categoria A/10, Classe 4, consistenza 5 vani, piano 3, superficie catastale mq 149, Rendita euro 774,69. L'appartamento, adibito a Ufficio, è inserito in un complesso immobiliare composto da dodici piani fuori terra.

L'accesso all'appartamento avviene da scala B, attraverso tre rampe di scale si accede alla porta d'ingresso posta sul lato destro. L'appartamento è composto da: sala d'attesa di mq 46,71, archivio mq 11,37, corridoio di mq 12,69, wc di mq 4,98, ufficio 1 di mq 16,72, ufficio 2 di mq 21,64 e ufficio 3 di mq 23,78 per una superficie utile totale pari a mq 137,89 ed una superficie non residenziale dei balconi pari a mq 16,92. L'immobile presenta due balconi, il primo si affaccia su via Sardegna mentre il secondo si affaccia su prospetto laterale a via Sardegna. L'immobile risulta in buono stato di conservazione e presenta prospetto in buono stato; risulta dotato di impianto idrico, di impianto elettrico, di impianto di scarico e di impianto di riscaldamento. L'appartamento in oggetto trova ubicazione in un'immobile con due ascensori. La zona in oggetto, semi-centrale al comune di Caltanissetta, 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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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 e a mezzo raccomandata A/R, che avrebbe dato inizio alle operazioni di sopralluogo per il giorno 14 Novembre 2019 alle ore 9:00, nel territorio di Caltanissetta in Via Sardegna, 17, presso l'immobile oggetto di esecuzione.

All'atto del primo sopralluogo era presente, l'avvocato **** Omissis ****, fratello della sig.ra **** Omissis ****, 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. Concluso il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, avendo già provveduto ad eseguire controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta, presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta ed Enna e presso il Notaio di Caltanissetta, 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:

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 catastale 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 (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;
- 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;
- redigere relazione scritta nel termine di giorni 60 (non suscettibili di proroga se non per impossibilità obiettiva) dalla notifica del presente provvedimento, e provvedere, entro i 5 giorni successivi allo scadere di tale termine, a depositare, unitamente agli allegati anche fotografici, la medesima relazione, in forma telematica, in Cancelleria, nonché a notificarla, nel medesimo ultimo termine, al creditore procedente, ai creditori intervenuti, a mezzo pec, e solo se ciò non sia assolutamente possibile attraverso telefax ; inoltre, innanzitutto, proceda a farne notifica per pec o attraverso posta tradizionale ordinaria al debitore esecutato (depositando la prova dell'avvenuta regolare notifica, in allegato a specifica e separata nota dedicata alla "notifica dell'atto peritale a parte debitrice", nota separata da trasmettere possibilmente anche anteriormente al deposito della relazione) con invito ai destinatari che possono fargli pervenire osservazioni scritte nei quindici giorni successivi, osservazioni alle quali dovrà rispondere per iscritto, nei successivi ulteriori quindici giorni, con ulteriore deposito telematico, prendendo specifiche e puntuali posizioni sui singoli punti rilevati come problematici dalle parti.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Sardegna, 17, scala B, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina in parte con altra ditta ed in parte si affaccia con prospetto nord su Viale della Regione, con prospetto est si affaccia su via Sardegna, a sud risulta confinante in parte con altro appartamento ed in parte con area pubblica, ad ovest risulta confinante in parte con scala condominiale ed in parte con lucernario interno all'immobile.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	137,89 mq	158,93 mq	1,00	158,93 mq	3,10 m	3
Balcone 1	2,34 mq	2,34 mq	0,10	0,23 mq	0,00 m	3
Balcone 2	14,58 mq	14,58 mq	0,10	1,46 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				160,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				160,62 mq		

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 desumibili dalle planimetrie catastali, ed effettuando in loco dei rilievi. La superficie commerciale è stata determinata secondo le indicazioni del D.P.R 138/98 in riferimento ad uffici, 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 0,1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/01/1982 al 22/05/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 119, Part. 133, Sub. 137, Zc. 1 Categoria A10

Firmato Da: NICOLETTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77e30d95c0b16365fa154b4e96b5e45e

Dal 30/06/1987 al 13/01/1982 **** Omissis ****

Cl.4, Cons. 5
Rendita € 1,87
Piano 3

Catasto **Fabbricati**
Fg. 119, Part. 133, Sub. 76, Zc. 1
Categoria A10
Cl.4, Cons. 53
Rendita € 19,87
Piano 3

Dal 22/05/1990 al 22/05/1990 **** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Fg. 119, Part. 133, Sub. 137, Zc. 1
Categoria A10
Cl.4, Cons. 5
Rendita € 1,87
Piano 3

Dal 22/05/1990 al 01/01/1992 **** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Fg. 119, Part. 133, Sub. 137, Zc. 1
Categoria A10
Cl.4, Cons. 5
Rendita € 1,87
Piano 3

Dal 01/01/1992 al 01/01/1994 **** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Fg. 119, Part. 133, Sub. 137, Zc. 1
Categoria A10
Cl.4, Cons. 5
Rendita € 774,69
Piano 3

Dal 01/01/1994 al 09/11/2015 **** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Fg. 119, Part. 133, Sub. 137, Zc. 1
Categoria A10
Cl.4, Cons. 5
Rendita € 774,69
Piano 3

Dal 09/11/2015 al 28/10/2019 **** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Fg. 119, Part. 133, Sub. 137, Zc. 1
Categoria A10
Cl.4, Cons. 5
Superficie catastale 149 mq
Rendita € 774,69
Piano 3

I titoli catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	119	133	137	1	A10	4	5	149 mq	774,69 €	3	

Corrispondenza catastale

Firmato Da: NICOLETTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77e30d95c0b16365fa154b4e96b5ed5e

L'appartamento risulta censito al N.C.E.U. di Caltanissetta al foglio 119 particella 133 sub 137, classe 4, categoria A/10, consistenza 5 vani, piano 3, superficie catastale mq 149, Rendita euro 774,69 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 la fusione con altra Unità immobiliare e piccole variazioni interne, meglio descritte nel proseguito, 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 le seguenti difformità:

- 1) Spostamento del muro di divisione tra le due unità abitative;
- 2) Realizzazione di un nuovo tramezzo nella sala d'attesa al fine di creare un'archivio;
- 3) Realizzazione di un nuovo tramezzo ed ampliamento della zona sala d'attesa;
- 4) Rimozione del tramezzo divisorio tra wc 2 e Ufficio 2 al fine di creare un unico ambiente;
- 5) Realizzazione di un nuovo tramezzo nell'ufficio 3;
- 6) Chiusura interna di alcune finestre poste oggi nell'archivio e nell'ufficio 2.

PRECISAZIONI

L'immobile, oggetto di pignoramento, risulta di proprietà della debitrice esecutata, si ha piena corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e risultano conformi a quanto nella Certificazione Notarile. Si precisa altresì che l'immobile risulta fuso con altra unità abitativa censita al foglio 119 particella 133 sub 135 di proprietà dell'avvocato **** Omissis ****. E' stato possibile procedere ad un completo accertamento del bene oggetto di pignoramento. Il pignoramento ha colpito effettivamente la quota di pertinenza dei debitori esecutati. L'immobile in questione non possiede le caratteristiche di abitazione di lusso. 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 del Catasto Energetico della Regione Siciliana, lo scrivente ha potuto accertare che il fabbricato risulta provvisto di Attestato di Prestazione Energetica di cui si allega relativa Visura Energetica. Allo stato attuale la visura energetica riporta l'Edificio in Classe F con Prestazione Energetica Globale pari a 74,00 kWh/m².

PATTI

Al momento del primo accesso nell'immobile pignorato, effettuato in data 14/11/2019, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato da diversi professionisti.

STATO CONSERVATIVO

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

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale e risulta avere parti comuni condominiali quali il vano scala, ascensori etc

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento adibito ad ufficio di forma rettangolare, confina in parte con altra ditta ed in parte si affaccia con prospetto nord su Viale della Regione, con prospetto est si affaccia su via Sardegna, a sud risulta confinante in parte con altro appartamento ed in parte con area pubblica, ad ovest risulta confinante in parte con scala condominiale ed in parte con lucernario interno all'immobile.

Il fabbricato ha fondazioni in calcestruzzo cementizio, muri perimetrali avente spessore di cm 30 e malta cementizia. Il solaio di interpiano ed il pavimento sono realizzati con travetti e laterizi dello spessore complessivo di cm 25. I muri perimetrali dell'ufficio risultano avere spessore pari a cm 30 mentre quelli di divisione dei vari ambienti risultano avere spessore pari a cm 15. Internamente l'ufficio presenta ambienti i cui pavimenti sono in parquet nella sala d'attesa, corridoio e nei vari uffici, mentre presenta pavimenti in gres porcellanato nel wc e nell'archivio. Il riscaldamento è assicurato dalla presenza di una caldaia condominiale e da elementi scaldanti a parete nei vari ambienti. Gli infissi risultano essere del tipo in alluminio senza taglio termico a cui è accoppiato la presenza di serrande avvolgibili. Gli intonaci delle pareti interne dell'appartamento sono del tipo civile e le stesse sono tinteggiate con idropittura lavabile. I soffitti sono intonacati e tinteggiati. La sala s'attesa, il corridoio ed i vari locali adibiti ad uffici presenta controsoffitto in cartongesso con faretti del tipo incassato. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento, di condizionamento, idrico, elettrico e fognario sottotraccia. Per gli stessi non è stato possibile reperire le certificazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto di scarico, dell'impianto di riscaldamento e dell'impianto di climatizzazione estiva.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del primo accesso nell'immobile pignorato, effettuato in data 14/11/2019, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato da diversi professionisti. Da controlli effettuati presso l'Ufficio delle Entrate di Caltanissetta ed Enna, ad oggi non risultano essere presenti contratti di locazione per l'immobile pignorato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1990	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio G. Pilato	22/05/1990	40352	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caltanissetta	07/06/1990	6775	5776
		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 12 Febbraio 2019 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone, nel ventennio precedente il Fabbricato risulta di proprietà della sig.ra **** Omissis **** e più precisamente in virtù di Atto di vendita del 22/05/1990 rogato d'innanzi Notaio G. Pilato di Caltanissetta Repertorio 40352 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Caltanissetta (oggi Agenzia del Territorio) in data 07/06/1990 ai nn. 6775/5776 da potere di **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caltanissetta aggiornate al 31/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO- IPOTECA VOLONTARIA-** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CALTANISSETTA il 06/12/2012
Reg. gen. 13365 - Reg. part. 1174
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Percentuale interessi: 5,60 %
Rogante: NOTAIO ROMANO SALVATORE
Data: 04/12/2012
N° repertorio: 242294
N° raccolta: 28840

Trascrizioni

- **ATTO AMMINISTRATIVO-ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
Trascritto a CALTANISSETTA il 17/05/2005
Reg. gen. 5153 - Reg. part. 7260

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **ATTO GIUDIZIARIO-ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE**

Trascritto a CALTANISSETTA il 16/12/2013

Reg. gen. 13011 - Reg. part. 10659

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Annotazione n. 140 del 13/03/2017 (REVOCA DEL SEQUESTRO)

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CALTANISSETTA il 07/02/2019

Reg. gen. 964 - Reg. part. 818

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE**

Trascritto a CALTANISSETTA il 19/11/2015

Reg. gen. 11671 - Reg. part. 1918

- **REVOCA DEL SEQUESTRO**

Trascritto a CALTANISSETTA il 13/03/2017

Reg. gen. 2274 - Reg. part. 140

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: COME DISPOSTO DALLA SENTENZA NR. 790/2014 R.G. - 160/2013 RGNR - 148/2017

REG. SENT. - EMESSE IN DATA 22/02/2017 DAL TRIBUNALE DI CALTANISSETTA, VIENE

REVOCATO IL DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO EMESSE IL 13/12/2013 DAL GIP DI

CALTANISSETTA E ORDINA LA RESTITUZIONE DEI BENI AGLI AVENTI DIRITTO.

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

A seguito di istanza presentata in data 29/10/2019 ed assunta al protocollo del Comune di Caltanissetta al n° 110041, si è ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui si estrapola quanto certificato dal Comune di Caltanissetta:

- il lotto di terreno di cui all'allegato estratto di mappa catastale, al foglio n°119 particella 133, ricade in zona B1 "Ambiti di edilizia intensiva esistente" normata dagli artt 20 e 21 delle norme di attuazione della variante generale, che in copia si allegano; - Le suddette particelle, ricade nel paesaggio locale n. 8 senza livello di tutela del Piano Paesaggistico della provincia di Caltanissetta, approvato con decreto Decreto Assessoriale n°1858 del 02/07/2015 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturale e dell'Identità Siciliana, pubblicato sulla G.U.R.S n° 31 del 31/07/2015, alla cui consultazione integrale si rimanda per gli adempimenti e comunque con norme in copia estratte allegate." A norma dell'art. 3 del Decreto suddetto, le previsioni del Piano Paesaggistico sono cogenti, ai sensi dell'art. 145, comma 3, del Decreto Legislativo n° 42/04 e s.m.i, per gli strumenti urbanistici dei comuni interessati e della Provincia Regionale e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, stabilendo norme di salvaguardia applicabili dalla data di

pubblicazione del presente decreto sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

Si rappresenta infine che la possibile realizzazione dell'edificazione dovrà in ogni caso rispettare le vigenti disposizioni di legge, riguardanti: gli arretramenti delle edificazioni dal ciglio stradale, ai sensi del D.Lgs.vo 30 Aprile 1992 n° 285 e s.m.i, ove non disciplinati dallo strumento urbanistico e per i quali nel caso dovrà essere richiesto N.O agli enti preposti; gli arretramenti dalle edificazioni per fasce di rispetto dovute alla presenza di impianti di depurazione, discariche, elettrodotti, gasdotti, boschi, ecc; gli arretramenti prescritti per la tutela delle zone di particolare interesse archeologico-ambientale e le limitazioni derivanti da vincoli paesaggistici, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n°42, codice dei Beni culturali e del Paesaggio. Qualora le particelle siano limitrofe a Reggie Trazzere deve essere fatta salva l'area interessata per la larghezza, risultante dalle planimetrie depositate presso l'apposito Ufficio tecnico speciale per le Trazzere con sede a Palermo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito di ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Caltanissetta, lo scrivente ha potuto appurare che l'immobile, ove è presente l'appartamento,:

- 1) è stato edificato con la licenza di costruzione in testa alla ditta **** Omissis **** rilasciata in data 07/03/1960 al n°3912/538 (Pratica n. 4376);
- 2) i lavori ebbero inizio in data 10/03/1960 e terminarono in data 31/08/1961 ed in parte il 09/03/1962;
- 3) si resero abitabili come da certificati al n°415/96 del 21/03/1962 e n°48468/6247 del 21/01/1964.
- 4) è stata ottenuta autorizzazione n° 7215 del 21/04/2012 per lavori di manutenzione straordinari volti a realizzare un accesso diretto dall'esterno ai locali tecnici di pertinenza condominiale.

Per l'immobile in oggetto lo scrivente non ha potuto estrarre copia degli elaborati di progetto relativi alla Licenza di Costruire n°3912/538 del 07/03/1960 (Pratica n. 4376) in quanto al momento non reperibile in archivio come da nota di conferma rilasciata del Comune di Caltanissetta (che in copia si allega);

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.

Le misure riscontrate in sede di sopralluogo non eccedono, per singola unità immobiliare, il 3% delle misure progettuali. (Art 13 comma 5 legge Regionale 16/2016).

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato la planimetria in atti, emergono le seguenti difformità:

- 1) Spostamento del muro di divisione tra le due unità abitative;
- 2) Realizzazione di un nuovo tramezzo nella sala d'attesa al fine di creare un'archivio;
- 3) Realizzazione di un nuovo tramezzo ed ampliamento della zona sala d'attesa;
- 4) Rimozione del tramezzo divisorio tra wc 2 e Ufficio 2 al fine di creare un unico ambiente;
- 5) Realizzazione di un nuovo tramezzo nell'ufficio 3;

6) Chiusura interna di alcune finestre poste oggi nell'archivio e nell'ufficio 2.

Per le difformità interne, soggette a semplice regime comunicativo ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera b della L.R. n°16 del 10 agosto 2016 (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), 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 € 3.000,00. Lo scrivente allo stato attuale non ha ritenuto necessario effettuare la variazione catastale per dette difformità interne all'immobile. Per ciò detto, per il ripristino della divisione delle due unità abitative lo scrivente ha redatto apposito computo metrico (allegato alla presente) il cui costo complessivo per il ripristino dello stato di fatto è stimato in € 8.301,21.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato non presenta vincoli condominiali. Da colloqui intercorsi con l'amministratore di condominio si evidenzia che l'esecutata ha versato tutte, sino a Dicembre 2019, le quote condominiali ordinarie per € 1.152,00 (96,07 x 12). Si specifica che ancora oggi devono essere approvati i bilanci delle gestioni 2018/2019 quindi l'amministratore di condominio ha specificato che si rilasciava attestazione salvo conguaglio. In merito alle quote straordinarie dei prospetti condominiali, l'esecutata deve versare la somma di €. 3.695,00 (147,80 x 25 rate) (Si allega Mail inviata dell'Amministratore di Condominio).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Sardegna, 17, scala B, piano 3
Il bene immobile è sito nel comune di Caltanissetta (CL) in via Sardegna n° 17 e risulta Censito al N.C.E.U. di Caltanissetta al foglio 119 particella 133 sub 137, categoria A/10, Classe 4, consistenza 5 vani, piano 3, superficie catastale mq 149, Rendita euro 774,69. L'appartamento, adibito a Ufficio, è inserito in un complesso immobiliare composto da dodici piani fuori terra. L'accesso all'appartamento avviene da scala B, attraverso tre rampe di scale si accede alla porta d'ingresso posta sul lato destro. L'appartamento è composto da: sala d'attesa di mq 46,71, archivio mq 11,37, corridoio di mq 12,69, wc di mq 4,98, ufficio 1 di mq 16,72, ufficio 2 di mq 21,64 e ufficio 3 di mq 23,78 per una superficie utile totale pari a mq 137,89 ed una superficie non residenziale dei balconi pari a mq 16,92. L'immobile presenta due balconi, il primo si affaccia su via Sardegna mentre il secondo si affaccia su prospetto laterale a via Sardegna. L'immobile risulta in buono stato di conservazione e presenta prospetto in buono stato; risulta dotato di impianto idrico, di impianto elettrico, di impianto di scarico e di

impianto di riscaldamento. L'appartamento in oggetto trova ubicazione in un'immobile con due ascensori. La zona in oggetto, semi-centrale al comune di Caltanissetta, 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. 119, Part. 133, Sub. 137, Zc. 1, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 141.000,00

VALUTAZIONE FABBRICATO

Scelta del criterio di stima

Il fabbricato in questione viste le caratteristiche estrinseche ed intrinseche presenta buona appetibilità in considerazione della via dove esso è ubicato. In tali condizioni si ritiene opportuno, al fine di giungere al più probabile valore di mercato attraverso una corretta valutazione, applicare due diversi metodi di stima di fabbricati, dalla media dei due valori, è scaturito il valore di vendita.

Allo scopo sono stati eseguiti una serie d'accertamenti sulle vendite effettuate nel Comune di Caltanissetta, in vie simili per caratteristiche reperibili presso mediatori e tecnici operanti nella zona, su fonti paragonabili per ubicazione, tipo e composizione a quelli oggetto della presente stima, che negli ultimi periodi sono state oggetto di compravendita. Per la determinazione del valore commerciale del bene, cioè del più probabile valore di mercato, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare le quotazioni riportate nella banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

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 Uffici (Cat. Catastale A/10) siti nel comune di Caltanissetta in zona Viale della Regione, in stato conservativo normale, per il primo semestre 2019, prevede un range che va da un minimo di €. 930,00 a un massimo di €. 1.350,00 per superficie lorda.

Valore di mercato immobile = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito totale

Si ritiene congruo applicare, viste le buone condizioni dell'immobile, un valore medio di 1.140,00 €/mq.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 160,62.

Principali coefficienti di merito immobile

Piano	Note	Coefficiente di merito
3		0%
Stato di conservazione	Note	Coefficiente di merito
Buono stato		0%
Luminosità	Note	Coefficiente di merito
Luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco della	+5%

Firmato Da: NICOLETTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77e30e95c0b16365fa154b4e96b5e4d5e

	giorno	
Esposizione e vista	Note	Coefficiente di merito
Mista		+ 0%
Edificio	Note	Coefficiente di merito
Oltre 40 anni	Normale	+0%
Riscaldamento	Note	Coefficiente di merito
Centralizzato		+0%
Ufficio	Note	Coefficiente di merito
Posizione intermedie		+0%

Coefficiente di merito totale= (0%+0%+5%+0%+0%+0%+0%)= +5%

Valore di mercato immobile: 1.140,00 €/mq x 160,62 mq x 5% = € 192.262,14 (diconsi euro centonovantaduemiladuecentosessantadue/14).

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 $V2 = Bf / r$ 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, sfitto 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 0,04, applicabile per immobili ubicati nella stessa zona in condizioni normali.

Determinazioni di Rlt

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per Uffici (Cat. Catastale A/10) siti nel comune di Caltanissetta in zona Viale della Regione, in stato conservativo normale, per il primo semestre 2019, prevede un range di affitto per quanto concerne le unità immobiliari destinate

ad ufficio va da un minimo di 4,00 €/mq x mese a un massimo di 5,90 €/mq x mese per superficie lorda.

Si ha quindi : Valore medio canone di locazione = 4,95 €/mq x mese

Superficie totale da considerare mq 160,62

Canone annuo totale per locazione = mq 160,62x 4,95 €/mq mese x 12 mesi = € 9.540,83 (Rtl)

Calcolo Bf = Rtl - spese= € 9.540,83 - 20% = €. 7.632,66 (Beneficiario fondiario)

Valore di mercato V2=Bf/r=€. € 7.793,28/0,04 = € 190.816,60 (diconsi euro centonovantamilaottocentesedici/60).

Mediando le stime ottenute dai due differenti criteri avremo: €(192.262,14 +190.816,60)/2=€ 191.539,35 (diconsi euro centonovantunomilacinquecentotrentanove/35).

Secondo quanto espresso nei paragrafi precedenti, vanno sottratte le spese per la regolarizzazione lo stato di fusione delle due unità immobiliare e per l'ottenimento dei titoli abilitativi al mantenimento delle situazioni di abuso sopra che si ritengono congrue nel complesso in € 11.301,21.

In merito alle quote straordinarie dei prospetti condominiali, l'esecutata deve versare la somma di €. 3.695,00. Pertanto il valore del bene oggetto di stima sarà pari a:

Valore edificio= € (191.539,35-11.301,21-3.695,00)= € 176.543,14 (Diconsi euro centosettantaseimilacinquecentoquarantatre/14)

Trattandosi di vendita immobiliare si applica un deprezzamento pari al 20% ottenendo un valore finale di stima: € 141.234,51 che arrotondato vale € 141.000,00 (Diconsi euro centoquarantunomila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Caltanissetta (CL) - Via Sardegna, 17, scala B, piano 3	160,62 mq	877,85 €/mq	€ 141.000,00	100,00%	€ 141.000,00
				Valore di stima:	€ 141.000,00

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 bene è censito al N.C.E.U. di Caltanissetta al foglio foglio 119 particella 133 sub 137, classe 4, categoria A/10, consistenza 5 vani, piano 3, superficie catastale mq 149, Rendita euro 774,69. L'abitazione risulta per intero intestato all'odierna esecutata, 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 € 141.000,00. E' stato possibile procedere ad un completo accertamento dei beni oggetto di pignoramento. La documentazione depositata dal creditore precedente risulta completa ed il pignoramento ha colpito effettivamente le quote di pertinenza dei debitori. 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 all'epoca di realizzazione per come attestato dalla nota del Comune di Caltanissetta. L'immobile risulta di fatto fuso con altra particella per cui sono stati stimati i costi per il ripristino e la separazione delle due unità immobiliari secondo apposito computo allegato alla presente relazione. 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. Come confermato dall'amministratore di condominio, in merito alle quote straordinarie dei prospetti condominiali, l'esecutata deve versare la somma di €. 3.695,00. L'immobile risulta dotato

di planimetria catastale, certificato di attestazione urbanistica, Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E) tutti allegati 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 23/12/2019

Il G. C. T. T.
Dott. Ing. GIUSEPPE NICOLETTI
SEZ. B
(Dott. Ing. Giuseppe Nicoletti)

Firmato Da: NICOLETTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77e30d95c0b16365fa1054b4e96b5ed5e

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale (Allegato 1)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Allegato 2)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Foglio di mappa (Allegato 3)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Allegato 4)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Allegato 5)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato destinazione urbanistica (Allegato 6)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale operazioni peritali (Allegato 7)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato fotografico (Allegato 8)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di vendita del 22/05/1990 rep. n°40352/8577 (Allegato 9)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestazione edilizia e agibilità (Allegato 10)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota del Comune di Caltanissetta (Allegato 11)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura APE Catasto Energetico Regione Sicilia (Allegato 12)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione dell'Amministrazione di Condominio (Allegato 13)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetrie rilievo stato di fatto (Allegato 14)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Computo metrico (Allegato 15)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Spese sostenute (Allegato 16)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Trasmissione perizia alle parti (Allegato 17)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Istanza di liquidazione CTU (Allegato 18)

Firmato Da: NICOLETTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77e30d95c0b16365fa154b4e96b5e4d5e

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Sardegna, 17, scala B, piano 3
Il bene immobile è sito nel comune di Caltanissetta (CL) in via Sardegna n° 17 e risulta Censito al N.C.E.U. di Caltanissetta al foglio 119 particella 133 sub 137, categoria A/10, Classe 4, consistenza 5 vani, piano 3, superficie catastale mq 149, Rendita euro 774,69. L'appartamento, adibito a Ufficio, è inserito in un complesso immobiliare composto da dodici piani fuori terra. L'accesso all'appartamento avviene da scala B, attraverso tre rampe di scale si accede alla porta d'ingresso posta sul lato destro. L'appartamento è composto da: sala d'attesa di mq 46,71, archivio mq 11,37, corridoio di mq 12,69, wc di mq 4,98, ufficio 1 di mq 16,72, ufficio 2 di mq 21,64 e ufficio 3 di mq 23,78 per una superficie utile totale pari a mq 137,89 ed una superficie non residenziale dei balconi pari a mq 16,92. L'immobile presenta due balconi, il primo si affaccia su via Sardegna mentre il secondo si affaccia su prospetto laterale a via Sardegna. L'immobile risulta in buono stato di conservazione e presenta prospetto in buono stato; risulta dotato di impianto idrico, di impianto elettrico, di impianto di scarico e di impianto di riscaldamento. L'appartamento in oggetto trova ubicazione in un'immobile con due ascensori. La zona in oggetto, semi-centrale al comune di Caltanissetta, 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. 119, Part. 133, Sub. 137, Zc. 1, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: A seguito di istanza presentata in data 29/10/2019 ed assunta al protocollo del Comune di Caltanissetta al n° 110041, si è ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui si estrapola quanto certificato dal Comune di Caltanissetta: - il lotto di terreno di cui all'allegato estratto di mappa catastale, al foglio n°119 particella 133, ricade in zona B1 "Ambiti di edilizia intensiva esistente" normata dagli artt 20 e 21 delle norme di attuazione della variante generale, che in copia si allegano; - Le suddette particelle, ricade nel paesaggio locale n. 8 senza livello di tutela del Piano Paesaggistico della provincia di Caltanissetta, approvato con decreto Decretò Assessoriale n°1858 del 02/07/2015 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturale e dell'Identità Siciliana, pubblicato sulla G.U.R.S n° 31 del 31/07/2015, alla cui consultazione integrale si rimanda per gli adempimenti e comunque con norme in copia estratte allegate." A norma dell'art. 3 del Decreto suddetto, le previsioni del Piano Paesaggistico sono cogenti, ai sensi dell'art. 145, comma 3, del Decreto Legislativo n° 42/04 e s.m.i, per gli strumenti urbanistici dei comuni interessati e della Provincia Regionale e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, stabilendo norme di salvaguardia applicabili dalla data di pubblicazione del presente decreto sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana. Si rappresenta infine che la possibile realizzazione dell'edificazione dovrà in ogni caso rispettare le vigenti disposizioni di legge, riguardanti: gli arretramenti delle edificazioni dal ciglio stradale, ai sensi del D.Lgs.vo 30 Aprile 1992 n° 285 e s.m.i, ove non disciplinati dallo strumento urbanistico e per i quali nel caso dovrà essere richiesto N.O agli enti preposti; gli arretramenti dalle edificazioni per fasce di rispetto dovute alla presenza di impianti di depurazione, discariche, elettrodotti, gasdotti, boschi, ecc; gli arretramenti prescritti per la tutela delle zone di particolare interesse archeologico-ambientale e le limitazioni derivanti da vincoli paesaggistici, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n°42, codice dei Beni culturali e del Paesaggio. Qualora le particelle siano limitrofe a Reggie Trazzere deve essere fatta salva l'area interessata per la larghezza, risultante dalle planimetrie depositate presso l'apposito Ufficio tecnico speciale per le Trazzere con sede a Palermo.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Ufficio

Ubicazione:	Caltanissetta (CL) - Via Sardegna, 17, scala B, piano 3	
Diritto reale:	Proprietà	Quota 1/1
Tipologia immobile:	Ufficio	Superficie 160,62 mq
	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 119, Part. 133, Sub. 137, Zc. 1, Categoria A10	
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato detentivo e non risultano contratti di locazione in essere.	
Descrizione:	<p>Il bene immobile è sito nel comune di Caltanissetta (CL) in via Sardegna n° 17 e risulta Censito al N.C.E.U. di Caltanissetta al foglio 119 particella 133 sub 137, categoria A/10, Classe 4, consistenza 5 vani, piano 3, superficie catastale mq 149, Rendita euro 774,69. L'appartamento, adibito a Ufficio, è inserito in un complesso immobiliare composto da dodici piani fuori terra. L'accesso all'appartamento avviene da scala B, attraverso tre rampe di scale si accede alla porta d'ingresso posta sul lato destro. L'appartamento è composto da: sala d'attesa di mq 46,71, archivio mq 11,37, corridoio di mq 12,69, wc di mq 4,98, ufficio 1 di mq 16,72, ufficio 2 di mq 21,64 e ufficio 3 di mq 23,78 per una superficie utile totale pari a mq 137,89 ed una superficie non residenziale dei balconi pari a mq 16,92. L'immobile presenta due balconi, il primo si affaccia su via Sardegna mentre il secondo si affaccia su prospetto laterale a via Sardegna. L'immobile risulta in buono stato di conservazione e presenta prospetto in buono stato; risulta dotato di impianto idrico, di impianto elettrico, di impianto di scarico e di impianto di riscaldamento. L'appartamento in oggetto trova ubicazione in un'immobile con due ascensori. La zona in oggetto, semi-centrale al comune di Caltanissetta, 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.</p>	
Vendita soggetta a IVA:	NO	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo	

Firmato Da: NICOLETTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77e30d95c0b16365fa154b4e96b5ed5e

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- ATTO NOTARILE PUBBLICO- IPOTECA VOLONTARIA-** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a CALTANISSETTA il 06/12/2012
 Reg. gen. 13365 - Reg. part. 1174
 Importo: € 150.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 75.000,00
 Percentuale interessi: 5,60 %
 Rogante: NOTAIO ROMANO SALVATORE
 Data: 04/12/2012
 N° repertorio: 242294
 N° raccolta: 28840
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a CALTANISSETTA il 07/02/2019
 Reg. gen. 964 - Reg. part. 818
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Perizia integrativa dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nicoletti Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare
1/2019 del R.G.E.

Soc. Tiberio SPV s.r.l. (Creditore procedente rinunciatario)

Partita IVA: 09664720969

Via Alfieri, 1

Conegliano (TV)

ISIDE SPE S.r.l. (Creditore Subentrante nel procedimento)

Partita IVA: 10759040966

Via San Prospero, 1

Milano (MI)

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. (Mandataria della ISIDE SPE S.r.l.)

Partita IVA: 06374460969

Via dell'Unione Europea, nn 6A/6B-

San Donato Milanese (MI)

contro

[REDACTED]

Via Sardegna, 17

93100 - Caltanissetta (CL)



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione dello Stato dei Luoghi ed Indagini svolte.....	4
Risposta ai Quesiti.....	7
ELENCO ALLEGATI.....	9



Firmato Da: NICOLETTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4618ca807b4866f593er7b163a57b13



Incarico

Nell'udienza del 23 Settembre 2020, a seguito degli sviluppi del contenzioso giudiziale in argomento, è stato conferito al 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, dal Giudice delle Esecuzioni dott. Francesco Lauricella, un incarico integrativo di consulente tecnico d'ufficio per la causa in questione, con l'assegnazione dei seguenti quesiti:

- 1) Dica, il CTU, sulla scorta della descrizione dell'immobile staggito operata in seno all'atto di acquisto in capo all'esecutata nonché consultando anche l'atto di acquisto dell'immobile confinante in capo al confinante germano [REDACTED], a quanto ammonta il valore dell'immobile pignorato escludendo dalla stima eventuali porzioni pertinenti all'immobile confinante del germano;
- 2) Precisi a quanto ammontano le spese per ricondurre in pristino la situazione dei luoghi al fine di eliminare dall'immobile pignorato, accorpandole legittimamente all'immobile del terzo, le porzioni ritenute non pertinenti ”

Premessa

Al fine di rispettare il termine concesso dal sig. Giudice per il deposito della consulenza peritale, lo scrivente ha reperito in data 27 settembre 2020, tramite richiesta presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta le visure e la planimetria del confinante germano ed in data 06 ottobre 2020 presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Caltanissetta l'atto di acquisto dell'immobile confinante con quello dell'esecutata.

In data 22 ottobre 2019 riuscivo ad accedere negli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, a seguito di prenotazione effettuata in data 15 ottobre 2020, reperendo gli atti di frazionamento delle particelle oggetto di contenzioso e richiamate negli atti di acquisto qui allegate, ed in data 29 ottobre 2020 ne riuscivo ad ottenere copia conforme ad esclusione delle planimetrie ad esse allegate, in quanto già richieste al competente Ufficio delle Entrate e qui allegate. Un'ulteriore sopralluogo è stato richiesto, per le vie brevi, dai Consulenti Tecnici di Parte del terzo opponente; per tale motivo, a seguito di posta elettronica certificata e Raccomandata A/R inoltrata alle parti in data 16 ottobre 2020, fissavo sopralluogo per giorno 24 ottobre 2020 alle ore 9:00 sui luoghi oggetto di perizia.

All'atto del sopralluogo erano presenti i Consulenti Tecnici di Parte nominati [REDACTED] [REDACTED], nella persona dell'ing. Danilo Notarstefano e dell'ing. Gaetano Corvo, l'avv. Mulè Eugenio, difensore [REDACTED], e l'avv. [REDACTED], e della sig.ra [REDACTED], eseguita

Dopo l'apertura del verbale, alla loro presenza, effettuavamo una ricognizione dei luoghi, al fine di individuare quegli elementi utili per l'espletamento dell'incarico.

In data 24 ottobre 2020, richiedevo all'Amministratore di condominio dello stabile dove sono inseriti i due immobili, una serie di informazioni che sono state fornite in data 29 ottobre 2020 tramite posta elettronica certificata e che qui viene allegata.

Tale attività preliminare è stata necessaria per determinare le effettive consistenze richiamate negli atti di acquisto, nelle visure, nelle planimetrie catastali e nei frazionamenti dell'immobile confinante con quello pignorato.

Ciò premesso passo alle risultanze delle mie indagini peritali ed alla stesura della presente relazione.

Le esperite indagini ed operazioni svolte, con l'ausilio della documentazione reperita ed elaborata, sulla scorta di quanto rilevato e riscontrato dal sottoscritto, ha portato alla produzione della seguente documentazione di riferimento, reperita ed elaborata, al fine di rendere una chiara lettura nella risposta agli ulteriori quesiti posti.



Descrizione dello Stato dei Luoghi ed Indagini svolte

Com'è noto, oggetto della presente Relazione Integrativa, sarebbe l'erroneo mio inserito nella valutazione della unità immobiliare oggetto di stima, di un vano utile ed un vano accessorio diretto (toilette) non ricadenti in tale proprietà e che, diversamente, farebbero parte di una unità immobiliare dello odierno opponente [REDACTED]

In premessa si precisa che le valutazioni e le conclusioni da me riportate nella prima relazione di stima per la trattazione e la descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento oltre a fare riferimento all'atto di pignoramento, alle visure catastali che descrive l'immobile composto da 5 vani, e all'atto di acquisto datato 22 maggio 1990, ha fatto ancor più riferimento alla planimetria catastale datata 13 gennaio 1982, antecedente allo stesso atto.

La non corrispondenza del numero di vani oggi presenti nell'immobile oggetto di pignoramento, è dovuta ad una diversa distribuzione interna di cui lo scrivente ha già dichiarato in sede di prima consulenza tecnica: *"Per le difformità interne, soggette a semplice regime comunicativo ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera b della L.R. n°16 del 10 agosto 2016 (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), 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 € 3.000,00. Lo scrivente allo stato attuale non ha ritenuto necessario effettuare la variazione catastale per dette difformità interne all'immobile."*

Già nel corso del primo sopralluogo, notando sia la diversa distribuzione interna, sia la fusione di fatto con l'immobile appartenente all'odierno opponente, ha cercato, facendo riferimento alla sola planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento, quali fossero i confini esterni dell'immobile.

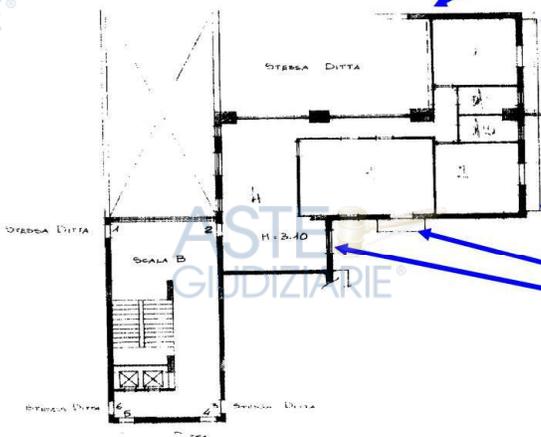
Nelle pagine successive si evidenzia in Fig 1 e Fig 2 quali sono i confini esterni ed i punti di riferimento presi in considerazione dallo scrivente nel definire quali fossero le consistenze dell'immobile oggetto di esecuzione e nel contempo, avendo oggi cognizione della planimetria dell'odierno opponente, quali sono i confini esterni dello stesso.

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Fig 1-Planimetria Foglio 119 particella 133 sub 135(immobile pignorato)

ASTE GIUDIZIARIE®

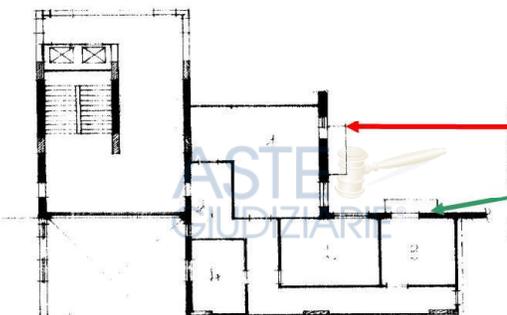


Fig 2-Planimetria Foglio 119 particella 133 sub 137(immobile del terzo opponente)



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: NICOLETTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4618ca807b4866f583er7b65a67b1c3



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Si evidenzia come il fronte esterno lato est dell'immobile (riconoscibile dalla freccia rossa) dell'odierno terzo opponente si affacci su via Sardegna, così come evidenziato in planimetria catastale e nell'atto di acquisto per definirne i confini.

Avendo avuto cognizione dei confini esterni, ho ricercato quelli interni, mettendo in evidenza la diversa distribuzione dei vani interni e ricercando il muro di mezzeria a L tra i due appartamenti, quello dell'odierna esecutata e del terzo opponente.

Lo scrivente non è stato, in alcun caso, tratto in errore dalla non perfetta corrispondenza tra il numero di vani indicati nell'atto di vendita del 22 maggio 1990 repertorio 40352 raccolta 8577 (**pari a tre vani più accessori**) e poi riportati nell'atto di pignoramento, rispetto a quelli indicati nelle visure allegate (**pari a 5 vani**), in quanto nell'atto di vendita si è fatto sicuramente riferimento ai vani principali (ossia tre), mentre nel caso delle visure catastali si fa riferimento ai vani utili, che secondo quanto disposto dal D.P.R. 23 Maggio 1998 n° 138, è dato dalla somma dei vani principali e dei vani accessori (per vani accessori si intendono l'ingresso, corridoi e wc che vengono conteggiati per 1/3 rispetto un vano utile). In considerazione alla distribuzione attuale lo scrivente aveva anche preventivato che si dovesse procedere agli atti di aggiornamento catastale per diversa distribuzione interna, come sopra riportato, e che ciò avrebbe portato, sicuramente, ad un aumento del numero di vani e della rendita catastale, rispetto alla attuale e che per farlo si doveva effettuare la variazione catastale per dette difformità interne all'immobile e che tale aumento di vani non era imputabile all'accorpamento di un vano utile ed un vano accessorio diretto (toilette) di porzioni dell'immobile dell'odierno terzo opponente, ma giacché all'interno della superficie di pertinenza del bene pignorato, si fosse proceduto ad una diversa distribuzione interna.

Dalla visione delle planimetrie catastali dell'immobile pignorato Foglio 119 particella 133 sub 137 e del confinante terzo opponente Foglio 119 particella 133 sub 135 (vedasi fig. 3 - fig. 4 successive), si evidenzia come il muro interno a L separi fisicamente i due appartamenti e come l'immobile del terzo opponente combaci fisicamente con quello dell'immobile pignorato.

La pari consistenza di tre vani ed accessori richiamata negli atti di acquisto del 22 maggio 1990 repertorio 40351 raccolta 8576 relativo al Foglio 119 particella 133 sub 137 (allegato 5) e del 22 maggio 1990 repertorio 40352 raccolta 8577 relativo al Foglio 119 particella 133 sub 135 (Allegato 6), nulla dicono sulle reali dimensioni e destinazioni interne degli immobili, soltanto le planimetrie catastali del Foglio 119 particella 133 sub 137 (allegato 3) e Foglio 119 particella 133 sub 135 (allegato 4) datate 13 gennaio 1982, ben otto anni prima dell'atto di compravendita dei due immobili, ne indicano le reali dimensioni e consistenze. A maggior riprova i modelli di frazionamento prot n 82 del 13-01-82 relativo a Foglio 119 particella 133 sub 135 (allegato 11) e modello di frazionamento prot n 80 del 13-01-82 relativo a Foglio 119 particella 133 sub 137 (allegato 10), richiamati negli atti di acquisto del 22 maggio 1990, riportano fedelmente la descrizione d'uso interna in riferimento alle planimetrie ad esse allegate.



Fig. 3- Planimetria Foglio 119 particella 133 sub 137

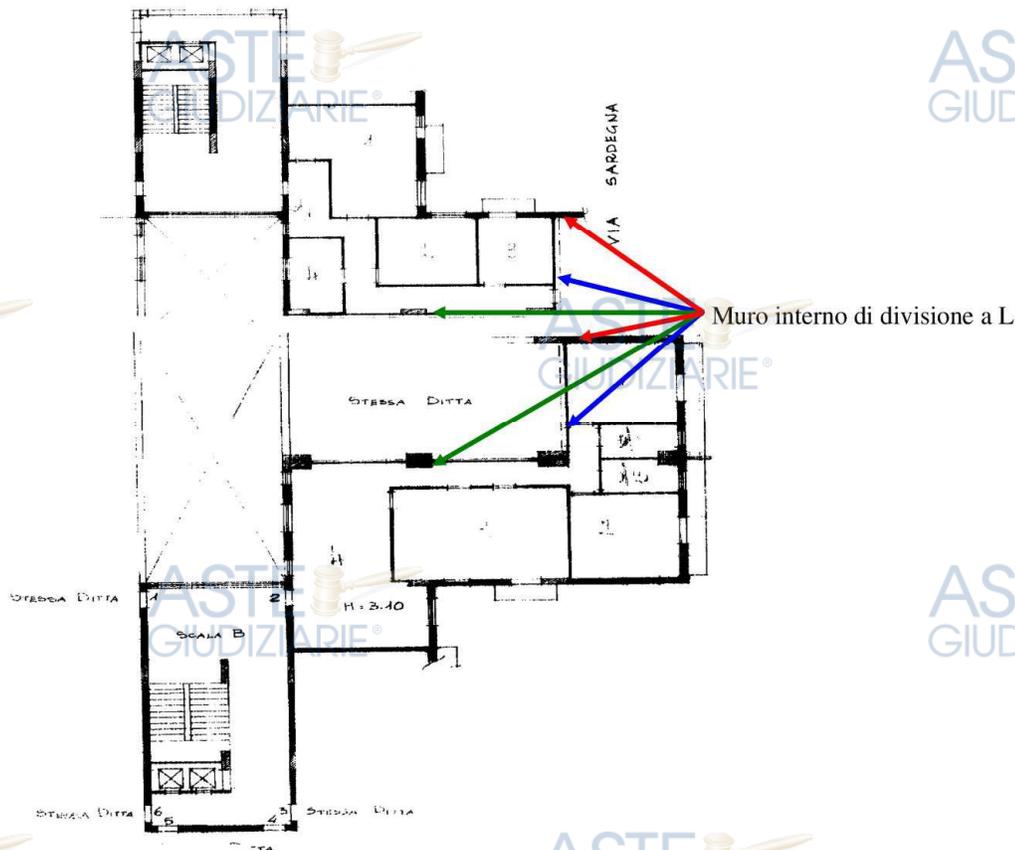


Fig 4-Planimetria Foglio 119 particella 133 sub 135 (immobile pignorato)

Risposta ai Quesiti

Il reperimento e lo sviluppo della documentazione sopracitata, unitamente alle altre attività svolte e sopra documentate hanno consentito al sottoscritto di accertare gli elementi che consentono rispondere nella seguente maniera.

1) Primo Quesito posto:

Dica, il CTU, sulla scorta della descrizione dell'immobile staggito operata in seno all'atto di acquisto in capo all'esecutata nonché consultando anche l'atto di acquisto dell'immobile confinante in capo al confinante germano [REDACTED], a quanto ammonta il valore dell'immobile pignorato escludendo dalla stima eventuali porzioni pertinenti all'immobile confinante del germano;

Sulla base delle indagini e operazioni svolte si conferma che nella prima perizia di stima depositata nessuna porzione aliena appartenente al confinante germano è stata considerata e che il vano utile ed il

Firmato Da: NICOLETTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 468ca807b4866f593ef7b65a57b13



vano accessorio diretto (toilette) ricadono nella proprietà dell'esecutata e non fanno parte dell'unità immobiliare dello odierno opponente [REDACTED].

Nella precedente perizia di stima si era tenuto conto di due differenti criteri di stima, il cui valore medio aveva dato il valore che sotto si riporta:

$(192.262,14 + 190.816,60) / 2 = € 191.539,35$ (diconsi

euro

centonovantunomilacinquecentotrentanove/35).

Secondo quanto espresso nei paragrafi della precedente perizia, vanno sottratte le spese per la regolarizzare lo stato di fusione delle due unità immobiliare e per l'ottenimento dei titoli abilitativi al mantenimento delle situazioni di abuso sopra esposte che si ritengono congrue nel complesso in € 13.427,39.

In merito alle quote straordinarie dei prospetti condominiali, l'esecutata deve versare, secondo quanto dichiarato dall'amministratore di condominio nel 2019, la somma di € 3.695,00 salvo conguaglio. Pertanto il valore del bene oggetto di stima sarà pari a:

Valore immobile = € $(191.539,35 - 13.427,39 - 3.695,00) = € 174.416,96$ (Diconsi euro centosettantaquattromilaquattrocentosedici/96)

Trattandosi di vendita immobiliare si applica un deprezzamento pari al 20% ottenendo un valore finale di stima: € 139.533,57 che arrotondato vale € 140.000,00 (Diconsi euro centoquarantamila/00)

2) Secondo Quesito posto;

Precisi a quanto ammontano le spese per ricondurre in pristino la situazione dei luoghi al fine di eliminare dall'immobile pignorato, accorpandole legittimamente all'immobile del terzo, le porzioni ritenute non pertinenti ”;

Si evidenzia, come detto, che l'immobile pignorato riporta i confini e le consistenze di cui si è accertato e che nessun vano appartenente a terzo è stato considerato nella perizia di stima. (Vedasi Allegato 7 -Planimetria stato di fatto)

Già nella prima perizia di stima, lo scrivente aveva stimato i costi presunti per il ripristino dello stato dei luoghi al fine di eliminare lo stato di fusione attuale e dividere le due unità immobiliari.

Si riposta la planimetria dello stato di fatto ed il computo metrico aggiornato al Prezziario della Regione Sicilia 2020. Il costo totale per il ripristino dei luoghi in riferimento alla loro separazione sia fisica, sia agli impianti in comune è stimabile presumibilmente in € 10.427,39.

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

Caltanissetta, li 30/10/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il G. U.
Dott. Ing.
GIUSEPPE
NICOLETTI
SEZ. B
CALTANISSETTA
(Dott. Ing. Giuseppe Nicoletti)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: NICOLETTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPECC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 468ca807b4866f583ef7b65a57b13

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Visura catastale e storica - Foglio 119 particella 133 sub 137 (Allegato 1)
- ✓ N° 2 Visura catastale e storica - Foglio 119 particella 133 sub 135 (Allegato 2)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Foglio 119 particella 133 sub 137 (Allegato 3)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Foglio 119 particella 133 sub 135 (Allegato 4)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di vendita del 22/05/1990 rep. n°40351/8576 (Allegato 5)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di vendita del 22/05/1990 rep. n°40352/8577 (Allegato 6)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Planimetrie rilievo stato di fatto (Allegato 7)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Computo metrico (Allegato 8)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Verbale secondo sopralluogo (Allegato 9)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Modello di frazionamento prot n 80 del 13-01-82 relativo a Foglio 119 particella 133 sub 137 (Allegato 10)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Modello di frazionamento prot n 82 del 13-01-82 relativo a Foglio 119 particella 133 sub 135 (Allegato 11)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Richiesta all'amministratore di condominio e relativa nota e documenti allegati (Allegato 12)
- ✓ N° 6 Altri allegati – Nota spese (Allegato 13)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Nota di trasmissioni alla parti (Allegato 14)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Parcella del Consulente Tecnico (Allegato 15)

Firmato Da: NICOLETTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPECS.P.A. NG CA 3 Serial#: 4618ca807b4866f583e77b65a67bf3



Dott. ing. Giuseppe Nicoletti
Via Poggio S. Elia, 54/F
93100 Caltanissetta (CL)
340/3024386
pec: giuseppe.nicoletti@ingpec.eu

Ill.mo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari
del Tribunale di Caltanissetta
Dott. Francesco Lauricella

OGGETTO: Tribunale di Caltanissetta - Causa n° 1/2019 R.G. Es
Creditore Procedente: Soc. Tiberio SPV s.r.l P.Iva 09664720969
Creditore subentrante nel procedimento: ISIDE SPE S.r.l. P.Iva 10759040966
Debitore Esecutati: [REDACTED]
Nota del C.T.U. sulla Bozza di Perizia integrativa e Valutazioni finali

Il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Nicoletti, professionista iscritto al n. B60 dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caltanissetta, nella qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio per la causa sopra indicata,

PREMESSO

1. che ha in data 30 Ottobre 2020, ha trasmesso alle parti, a mezzo posta A/R e a mezzo pec, la bozza di Relazione integrativa;
2. che in data 19 Novembre 2020 ha ricevuto, a mezzo pec, dall'avv. Eugenio Mulè, difensore del terzo opponente avv. [REDACTED], le Osservazioni e le Note Critiche alla Relazione integrativa a firma dei Consulenti Tecnici di Parte nominati, nella persona degli Ingg. Gaetano Corvo e Danilo Antonio Notarstefano con studio in Caltanissetta rispettivamente in via Malta n. 5 e Viale della Regione n.6;
3. che in data 24 Novembre 2020, ha trasmesso alle parti, a mezzo posta A/R e a mezzo pec, le Valutazioni finali alle osservazioni e note critiche rilevate da Consulenti di parte alla bozza di Relazione integrativa inoltrata in data 30 Ottobre 2020;

Firmato Da: NICOLETTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46f6ca807d4866f593ef7b165a57b3

4. che ha regolarmente depositato la propria Perizia Integrativa e le proprie Valutazioni finali per la causa in oggetto

ASTE
GIUDIZIARIE®**PERTANTO**ASTE
GIUDIZIARIE®

tutto quanto sopra, lo scrivente riferisce in sintesi:

1. che sulla base delle indagini e operazioni svolte si conferma che nella prima perizia di stima depositata nessuna porzione aliena appartenente al confinante germano è stata considerata e che il vano utile ed il vano accessorio diretto (toilette) ricadono nella proprietà dell'esecutata e non fanno parte dell'unità immobiliare dello odierno opponente ██████████
██████████;
2. che per le voci 7 e 8 del computo metrico allegate alla perizia integrativa, relative alla preparazione della parete alla tinteggiatura e realizzazione dell'intonaco sulle due facce, accertato la mancanza di alcuni parametri moltiplicativi per mero errore materiale, come evidenziato nella Consulenza di Parte, ha provveduto alla giusta imputazione rideterminando il loro valore totale;
3. che per la mancata realizzazione di un bagno a servizio dell'immobile dell'odierno opponente, fatta rilevare dai consulenti di Parte a pag 14 della loro perizia, lo scrivente si era già posto tale problema sia sulla sua locazione spaziale all'interno dell'immobile non pignorato, sia sulla necessità di dover gravare la procedura di tale spesa;
4. che sulla base di tali dubbi aveva posto, nella richiesta inoltrata al giudice in data 24 ottobre 2020, chiarimenti in quanto tra i quesiti posti allo scrivente al punto 2: *“Precisi a quanto ammontano le spese per ricondurre in pristino la situazione dei luoghi al fine di eliminare dall'immobile pignorato, accorpandole legittimamente all'immobile del terzo, le porzioni ritenute non pertinenti”*, si richiedono le sole spese riferibili al ripristino dello stato dei luoghi al solo fine della sua divisione;
5. che ha allegato alla Valutazione Finale un nuovo computo rideterminato per la correzione delle voci 7-8 del computo precedente allegato alla bozza di relazione integrativa e che parimente ha introdotto alla voce n. 14 la stima per la realizzazione di un nuovo bagno per l'immobile dell'opponente;
6. che qualora si ritenesse che il costo per la realizzazione di un nuovo bagno nella particella del terzo opponente non debba essere imputato alla procedura, basterà sottrarre il relativo costo, a cui andranno aggiunti il 10 % riferito agli imprevisti e il 22% relativo all'IVA per un costo totale di voce da sottrarre al totale computo pari ad € 5.280,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: NICOLETTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S. P. A. NG CA 3 Serial# - 46f6ca807b4866f593ef7b165a57b3

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

7. le spese presumibili dai rilievi, ove possibili accertati, per la regolarizzare lo stato di fusione delle due unità immobiliare e per l'ottenimento dei titoli abilitativi al mantenimento delle situazioni di abuso sopra esposte che si ritengono congrue nel complesso in € 22.584,18 (di cui € 19.584,18 costo del computo rivisto in seguito ai rilievi dei CTP e aggiornato al Prezziario della Regione Sicilia 2020 e € 3.000,00 degli operi burocratici per Cila in sanatoria e aggiornamento catastale).
8. che l'immobile pignorato riporta i confini e le consistenze di cui si è accertato e che nessun vano appartenente a terzo è stato considerato nella perizia di stima. (Vedasi Allegato 7 -Planimetria stato di fatto)
9. che in merito alle quote straordinarie dei prospetti condominiali, l'esecutata deve versare, secondo quanto dichiarato dall'amministratore di condominio nel 2019, la somma di €. 3.695,00 salvo conguaglio.
10. che pertanto il valore del bene oggetto di stima sarà pari a:
 Valore immobile= € (191.539,35-22.584,18-3.695,00)= € 165,260,17 (Diconsi euro centosessantacinquemilanovecentoventi/17) e che ***trattandosi di vendita immobiliare si applica un deprezzamento pari al 20% ottenendo un valore finale di stima: € 132.208,14 che arrotondato vale € 132.000,00 (Diconsi euro centotrentaduemila/00)***

Assolto il proprio mandato resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tanto si doveva.

Caltanissetta, 24 Novembre 2020


 (Dott. Ing. Giuseppe Nicoletti)
 Caltanissetta

Firmato Da: NICOLETTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S. P. A. NG CA 3 Serial# - 46f6ca807b4866f5931ef7b165a57b3