

**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA**

**G.E. DOTT.SSA NADIA MARINA LA RANA**



Relazione dell'Esperto ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.  
ordinata il 05.10.2016



**Proc. n° 57/2016 R.G. Es.**

**PROMOSSO DA**  
Unicredit S.p.a.

**CONTRO**



Caltanissetta, **14 giugno 2017**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
**Ing. Danilo Antonio Notarstefano**  
viale della Regione, 6  
Caltanissetta



**Danilo Antonio Notarstefano***C.T.U. Ingegnere**Tribunale di Caltanissetta***TRIBUNALE DI CALTANISSETTA****SEZIONE CIVILE****UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI****PROCEDIMENTO N° 57/2016 R.G. ES.****RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Nadia Marina La Rana, con provvedimento della S.V. del 5.10.2016, io sottoscritto Ing. Danilo Antonio Notarstefano venivo nominato Esperto del Giudice nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 57/2016 R.G. Es., promossa da Unicredit s.p.a. nei confronti di

In data 12.10.2016 assumevo l'incarico sottoscrivendo il "*Verbale di conferimento incarico di stima*" nel contesto del quale sono contenuti i quesiti posti dalla S.V..

Acquisiti quindi dal fascicolo telematico copia dell'atto di pignoramento e della certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. ed eseguiti i propedeutici studi della documentazione disponibile, accedevo telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale del Territorio di Caltanissetta, per acquisire ulteriore documentazione utile allo svolgimento del mandato.

Successivamente, nei giorni 13.12.2016, 30.12.2016 e 17.1.2017 mi recavo presso gli immobili oggetto di esecuzione, ove effettuavo i necessari rilievi fotografici e metrici, sulla scorta della documentazione in atti ed acquisita (Verbali – allegato 1).

Nei giorni 30.12.2016, 17.1.2017, 26.1.2017 e 17.2.2017, accedevo presso l'Ufficio dell'Area Tecnica Servizi Urbanistici del Comune di Riesi ove,

1

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

all'esito degli accertamenti, redigevo, con l'Istruttore Tecnico all'uopo incaricato dal Responsabile dell'Ufficio, i relativi Verbali di compimento delle operazioni peritali (allegato 2), nel contesto dei quali si effettuavano le valutazioni in ordine alla regolarità urbanistico-edilizia degli immobili oggetto di esecuzione.

Acquisivo altresì, presso gli Uffici Anagrafe e Stato Civile del Comune di Riesi, il certificato di residenza e l'estratto dell'atto di matrimonio, con annotazione, dei debitori interessati alla presente procedura esecutiva.

In data 5.5.2017 procedevo all'acquisizione, presso la Camera di Commercio di Caltanissetta, della visura camerale della società esecutata.

In data 8.5.2017 accedevo presso la Conservatoria di Caltanissetta per le necessarie ricerche.

In data 18.5.2017 acquisivo presso l'Archivio Notarile di Caltanissetta copia degli atti di provenienza degli immobili oggetto di esecuzione, ad eccezione di quelli acquisiti con Decreto di Trasferimento, per i quali avevo proceduto alla pertinente acquisizione in data 11.5.2017 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Caltanissetta.

Sulla scorta degli atti esaminati, degli accertamenti condotti e degli studi effettuati, provvedevo pertanto a soddisfare i quesiti secondo l'ordine riportato nel provvedimento di nomina.

***1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento,***

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere*

*Tribunale di Caltanissetta*

***oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti.***

Il creditore precedente ha prodotto la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., costituita dalla certificazione notarile del 14.7.2016, a firma della Dott.ssa Maria Angela Messina, Notaio in Palermo, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Il certificante individua gli immobili oggetto del pignoramento del 3.5.2016 rep. 447/2016 dell'Ufficiale Giudiziario UNEP di Caltanissetta, promosso da UNICREDIT s.p.a., con sede in Roma, nei confronti di

come di seguito

indicati.

**A) Beni di proprietà della** \_\_\_\_\_ ? (terzo  
datore di ipoteca) C.F. \_\_\_\_\_ oggi con sede in \_\_\_\_\_ cap \_\_\_\_\_

**1)** un appartamento per civile di civile abitazione, posto al primo piano, composto da vani catastali otto, avente accesso dalla via Genova s.n., distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Riesi al **foglio 35, part. 196 sub 2**, (già 195) via Genova s.n., piano I categ. A/3 classe 2, R.C. Euro 388,38;

**2)** locale artigianale esteso catastalmente metri quadrati 992 (novecentonovantadue) disposti tra il piano terra, primo e secondo piano, avente accesso dal viale Don Bosco s.n., il tutto, confinante con la detta via Genova, con il detto Viale Don Bosco, con la Via Soldato Cigna, distinto al

3

**Danilo Antonio Notarstefano**

C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

Catasto dei Fabbricati del Comune di Riesi al **foglio 35, part. 196 sub 1** (già 195) viale Don Bosco s.n., piano T-1-2, categ. C/3, classe 1, mq 992, R.C. € 3.278,88;

**3) bene comune non censibile viale Don Bosco, s.n., distinto con la particella 196 sub 3, piano T-1-2, sempre nel Comune di Riesi.**

**B) Beni di**

**ASTE GIUDIZIARIE.it** costituiti da:

1) **PIENA PROPRIETA'** dei seguenti beni, tutti siti in Riesi, catasto fabbricati:

**a) Riesi (cl), Via Piero Gobetti snc, Foglio 28 mappale 206 sub 8, abitazione di tipo economico (A/3) vani 5,5 piano secondo, rendita € 267,01;**

**b) Riesi (CL), Via Piero Gobetti n. 8, Foglio 28 mappale 206 sub 15, deposito (C/2) mq. 56, piano T, rendita € 170,64;**

**c) Riesi (CL), Via Sold. Zuffanti n. 69, Foglio 28 mappale 206 sub 3, abitazione di tipo civile (A/2) vani 7,5, piano 1, rendita € 426,08;**

**d) Riesi (CL), Contrada Fegotto Prio di Fosse, Foglio 28 mappale 206 sub 4, deposito (C/2) mq. 51, piano S1, rendita € 155,40;**

**e) Riesi (CL), Via Sold. Zuffanti n. 67, Foglio 28, mappale 206 sub 17, negozio (C/1) mq 74, piano T, rendita € 772,00;**

**f) Riesi (CL), Via Sold. Zuffanti n. 67, Foglio 28, mappale 206 sub 19, negozio (C/1) mq 63, piano Terra, rendita € 657,24;**

**D) Beni di nato a**

costituiti da:

**a) Beni in piena proprietà in Riesi catasto terreni:**

**1) Foglio 41 mappale 10, are 21.30 R.D. € 8,25, R.A. € 7,15**

**Daniilo Antonio Notarstefano**

C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

2) **Foglio 41 mappale 11**, are 16.40 R.D. € 1,69, R.A. € 0,51;

3) **Foglio 41 mappale 13**, are 14.80 R.D. € 2,29, R.A. € 1,45;

4) **Foglio 41 mappale 14**, are 22.20 R.D. € 3,44, R.A. € 2,18;

5) **Foglio 41 mappale 193**, are 03.80 R.D. € 1,47, R.A. € 1,28;

**b) Quota di un mezzo di piena proprietà** (la metà residua essendo di proprietà di .. del seguente

bene in catasto fabbricati del Comune di Riesi (CL): abitazione di tipo popolare in Riesi Via Principe Umberto, **Foglio 34 mappale 1363 sub 4**, abitazione di tipo popolare (A/4) vani 4, piano 1, rendita € 144,61.

**E) Beni di proprietà di**

.. quota di un mezzo di piena proprietà (la metà residua essendo di proprietà di ..

del seguente bene in catasto fabbricati del Comune di Riesi (CL): abitazione di tipo popolare in Riesi Via Principe Umberto, **Foglio 34 mappale 1363 sub 4**, abitazione di tipo popolare (A/4) vani 4, piano 1, rendita € 144,61.

**F) Beni di**

.. quota di un mezzo dei seguenti beni al catasto fabbricati del comune di Riesi (la metà residua essendo di proprietà di ..

1) Laboratorio in Riesi (CL) Vicolo di Benedetto n° 7, **Foglio 34 mappale 1354 sub 3**, laboratorio (C/3) mq. 130, piano T, rendita € 429,69;

2) Abitazione di tipo economico in Riesi (CL) Vicolo di Benedetto n° 9, **Foglio 34 mappale 1354 sub 4**, abitazione di tipo economico (A/3) vani 6,5, piano 1, rendita € 315,56;

**Danilo Antonio Notarstefano**

C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

**3) Abitazione di tipo economico in Riesi (CL) Vicolo di Benedetto n° 9, Foglio 34 mappale 1354 sub 5, abitazione di tipo economico (A/3) vani 6,5, piano 2, rendita € 315,56;**

**G) Beni di proprietà di**

quota di un mezzo dei seguenti beni al catasto fabbricati del comune di Riesi (essendo l'altro mezzo di proprietà di

**1) Laboratorio in Riesi (CL) Vicolo di Benedetto n° 7, Foglio 34 mappale 1354 sub 3, laboratorio (C/3) mq. 130, piano T, rendita € 429,69;**

**2) Abitazione di tipo economico in Riesi (CL) Vicolo di Benedetto n° 9, Foglio 34 mappale 1354 sub 4, abitazione di tipo economico (A/3) vani 6,5, piano 1, rendita € 315,56;**

**3) Abitazione di tipo economico in Riesi (CL) Vicolo di Benedetto n° 9, Foglio 34 mappale 1354 sub 5, abitazione di tipo economico (A/3) vani 6,5, piano 2, rendita € 315,56.**

La certificazione notarile in parola riporta, per ciascuno degli immobili oggetto di pignoramento, la storia del dominio ventennale, con l'elencazione delle trascrizioni, iscrizioni e formalità, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e la relazione catastale.

La documentazione prodotta dal creditore precedente risulta pertanto formalmente completa.

**2) Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento,**

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

***verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento  
trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione.***

Al fine di accertare la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, notificato dall'Ufficiale Giudiziario UNEP di Caltanissetta ai debitore in data 3.5.2016, e la loro idoneità ai fini dell'esatta identificazione degli immobili oggetto di esecuzione, lo scrivente ha provveduto ad acquisire, telematicamente, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale del Territorio di Caltanissetta, le visure storiche aggiornate di ogni singolo immobile, dalle quali sono emerse le risultanze che di seguito si riportano, secondo l'ordine indicato nell'atto di pignoramento.

**Immobile A1 Appartamento per civile abitazione sito in via Genova  
s.n. Riesi foglio 35 particella 196 sub 2**

Dalla visura storico catastale n° T107691 del 29.12.2016 (allegato 3.1), l'immobile risulta censito in catasto al foglio di mappa 35 del comune di Riesi, particella 196 sub 2, cat. A/3, classe 2<sup>a</sup>, consistenza 8 vani, superficie catastale mq 207 e mq 201 escluse aree scoperte, rendita € 388,38, via Genova, piano 1, in ditta con sede in , proprietà per 1/1.

Si conferma pertanto la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione dell'immobile in esame.

**Immobile A2 Locale artigianale sito in viale Don Bosco s.n. Riesi  
foglio 35 particella 196 sub 1**

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

Dalla visura storico catastale n° T107102 del 29.12.2016 (allegato 3.1),  
**Pimmobile risulta censito in catasto al foglio di mappa 35 del comune di**  
**Riesi, particella 196 sub 1, cat. C/3, classe 1<sup>^</sup>, consistenza 992 mq,**  
 superficie catastale mq 1081, rendita € 3.278,88, viale Don Bosco, piani T-1-  
 2, in ditta \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_  
 proprietà per 1/1.

Si conferma pertanto la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione dell'immobile in esame.

**Immobile A3 Bene comune non censibile viale Don Bosco s.n. Riesi  
 foglio 35 particella 196 sub 3**

Dalla visura storico catastale n° T108546 del 29.12.2016 (allegato 3.1),  
**Pimmobile risulta censito in catasto al foglio di mappa 35 del comune di**  
**Riesi, particella 196 sub 3, bene comune non censibile, privo di rendita, via**  
 Genova, piani T-1-2.

Si conferma pertanto la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto, con la sola eccezione dell'indirizzo erroneamente indicato come "viale Don Bosco" in luogo della effettiva "via Genova" costituente di fatto una traversa del viale Don Bosco. I dati indicati nel pignoramento consentono comunque l'esatta individuazione del bene oggetto di esecuzione.

**Immobile B1a Appartamento per civile abitazione sito in Via Piero  
 Gobetti s.n. Riesi foglio 28 particella 206 sub 8**

8

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere*

*Tribunale di Caltanissetta*

Dalla visura storico catastale n° T113307 del 29.12.2016 (allegato 4.1),  
**l'immobile risulta censito in catasto al foglio di mappa 28 del comune di**  
**Riesi, particella 206 sub 8, cat. A/3, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 5,5 vani,**  
 superficie catastale mq 122 e mq 118 escluse aree scoperte, rendita € 267,01,  
 via Piero Gobetti s.n.c., piano 2, in ditta \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ proprietà per 1/1 in regime di  
 separazione dei beni.

Si conferma la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento  
 trascritto, con la sola eccezione del numero civico. Nell'atto di pignoramento  
 l'immobile viene infatti indicato come privo di numero civico, mentre dal  
 sopralluogo effettuato lo scrivente ha riscontrato l'indicazione del numero  
 civico 6. Tuttavia, i dati indicati nel pignoramento consentono comunque  
 l'esatta individuazione del bene oggetto di esecuzione.

**Immobile B1b Deposito sito in Via Piero Gobetti 8 Riesi foglio 28**  
**particella 206 sub 15**

Dalla visura storico catastale n° T114399 del 29.12.2016 (allegato 5.1),  
**l'immobile risulta censito in catasto al foglio di mappa 28 del comune di**  
**Riesi, particella 206 sub 15, cat. C/2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 56 mq,**  
 superficie catastale 62 mq, rendita € 170,64, via Piero Gobetti 8, piano T, in  
 ditta \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ proprietà per 1/1 in regime di separazione dei  
 beni.

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere*

*Tribunale di Caltanissetta*

Si conferma pertanto la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione dell'immobile in esame.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Immobile B1c Appartamento per civile abitazione sito in Via**

**Soldato Zuffanti, 69 Riesi foglio 28 particella 206 sub 3**

Dalla visura storico catastale n° T114399 del 29.12.2016 (allegato 6.1), l'immobile risulta censito in catasto al foglio di mappa 28 del comune di Riesi, particella 206 sub 3, cat. A/2, classe 1<sup>^</sup>, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 199 mq e 191 mq escluse aree scoperte, rendita € 426,08, via Soldato Zuffanti 69, piano 1, in ditta \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Si conferma pertanto la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione dell'immobile in esame.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Immobile B1d Deposito sito in Contrada Fegotto Prio di Fosse snc**

**Riesi foglio 28 particella 206 sub 4**

Dalla visura storico catastale n° T124906 del 29.12.2016 (allegato 7.1), l'immobile risulta censito in catasto al foglio di mappa 28 del comune di Riesi, particella 206 sub 4, cat. C/2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 51 mq, superficie catastale 59 mq, rendita € 155,40, Contrada Fegotto Prio di Fosse snc, piano S1, in ditta \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere*

*Tribunale di Caltanissetta*

beni. Nell'atto di pignoramento trascritto viene erroneamente indicato come indirizzo la "Contrada Fegotto Prio di Fosse" in luogo delle effettive "via Don Sturzo" e "via Gobetti", dalle quali l'immobile ha accesso. Tuttavia, i dati indicati nel pignoramento consentono l'esatta individuazione del bene oggetto di esecuzione.

Si conferma pertanto la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione dell'immobile in esame.

**Immobile B1e Locale commerciale sito in via Soldato Zuffanti 67 Riesi  
foglio 28 particella 206 sub 17**

Dalla visura storico catastale n° T125719 del 29.12.2016 (allegato 8.1), l'immobile risulta censito in catasto al foglio di mappa 28 del comune di Riesi, particella 206 sub 17, cat. C/1, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 74 mq, superficie catastale 84 mq, rendita € 772,00, via Soldato Zuffanti n. 67, piano T, in ditta \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Si conferma la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto, con la sola eccezione del numero civico. Nell'atto di pignoramento l'immobile viene infatti indicato come ubicato al numero civico 67 della via Soldato Zuffanti, mentre dal sopralluogo effettuato lo scrivente ha riscontrato che l'accesso allo stesso avviene dal civico 71, risultando invece ubicato al civico 67 l'immobile oggetto di pignoramento di cui al punto successivo. Tale incongruenza discende probabilmente dalla circostanza che

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

i due immobili, quello in esame e quello di cui al punto successivo, costituivano in origine un'unica unità immobiliare per la quale, dei due accessi dalla via pubblica, veniva menzionato il solo accesso dal civico 67. Tuttavia, i dati indicati nel pignoramento consentono comunque l'esatta individuazione del bene oggetto di esecuzione.

**Immobile B1f Locale commerciale sito in via Soldato Zuffanti 67 Riesi  
foglio 28 particella 206 sub 19**

Dalla visura storico catastale n° T125416 del 29.12.2016 (allegato 9.1), l'immobile risulta censito in catasto al foglio di mappa 28 del comune di Riesi, particella 206 sub 19, cat. C/1, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 63 mq, superficie catastale 77 mq, rendita € 657,24, via Soldato Zuffanti n. 67, piano T, in ditta

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Si conferma pertanto la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione dell'immobile in esame.

**Immobile Da Lotto di terreno ricadente in c.da Castellazzo Riesi  
foglio 41 particella 10, 11, 12, 14 e 193**

Dalle visure storico catastali nn. T131667, T132047, T132319, T132570 e T132895 del 29.12.2016 (allegato 10.1), il fondo risulta censito al foglio di mappa n. 41 particelle:

- 10, mandorleto di classe 3<sup>^</sup>, di ha 00.21.30, R.D. € 8,25, R.A. € 7,15;

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere*

*Tribunale di Caltanissetta*

- **11**, pascolo di classe U, di ha 00.16.40, R.D. € 1,69, R.A. € 0,51;
- **12**, seminativo arb. di classe 3<sup>^</sup>, di ha 00.14.80, R.D. € 2,29, R.A. € 1,45;
- **14**, seminativo arb. di classe 3<sup>^</sup>, di ha 00.22.20, R.D. € 3,44, R.A. € 2,18;
- **193**, mandorleto di classe 3<sup>^</sup>, di ha 00.03.80, R.D. € 1,47, R.A. € 1,28;

in ditta

proprietà per 1000/1000.

Si conferma pertanto la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione dell'immobile in esame.

**Immobile Db-E Appartamento per civile abitazione sito in via Principe**

**Umberto Riesi foglio 34 particella 1363 sub 4**

Dalla visura storico catastale n° T141222 del 29.12.2016 (allegato 11.1), l'immobile risulta censito in catasto al foglio di mappa 34 del comune di Riesi, particella 1363 sub 4, cat. A/4, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 4 vani, superficie catastale 105 mq e 103 mq escluse aree scoperte, rendita € 144,61, via Principe Umberto, piano 1, in ditta

proprietà per 1000/1000.

Si conferma pertanto la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione dell'immobile in esame, mentre si rileva il mancato allineamento della intestazione catastale. Infatti l'immobile di che trattasi è stato acquistato da

in regime di comunione legale dei beni con

successivamente modificata in regime di separazione con

atto del 28.2.1997 per come meglio si preciserà al successivo paragrafo 6.

13

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

**Immobile F1-G1**

**Laboratorio sito in vicolo di Benedetto 7 Riesi**

**foglio 34 particella 1354 sub 3**

Dalla visura storico catastale n° T168601 del 12.12.2016 (allegato 12.1) è emerso che il subalterno 3 è stato soppresso per cambio di destinazione da C/3 (Laboratori per arti e mestieri) a C/2 (Magazzini e locali di deposito). La soppressione, che ha generato il nuovo subalterno 6, è intervenuta il 25.11.2015 e quindi in data antecedente l'atto di pignoramento.

Dalla visura storico catastale n° T143131 del 29.12.2016 (allegato 12.1), l'immobile risulta oggi censito in catasto al foglio di mappa 34 del comune di Riesi, particella 1354 sub 6, cat. C/2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 110 mq, superficie catastale 146 mq, rendita € 335,18, vicolo di Benedetto n. 7, piano T, in ditta

, proprietà.

Per quanto sopra, si rileva la non correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento trascritto, benché dagli stessi sia possibile l'esatta identificazione dell'immobile in esame. Si rileva inoltre il mancato allineamento della intestazione catastale. Infatti l'immobile di che trattasi è stato acquistato da \_\_\_\_\_ in regime di comunione legale dei beni con \_\_\_\_\_ successivamente modificata in regime di separazione con atto del 28.2.1997 per come meglio si preciserà al successivo paragrafo 6.

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

**Immobile F2-G2**      **Appartamento per civile abitazione sito in vicolo  
di Benedetto n. 9 Riesi foglio 34 particella 1354  
sub 4**

**Immobile F3-G3**      **Appartamento per civile abitazione sito in vicolo  
di Benedetto n. 9 Riesi foglio 34 particella 1354  
sub 5**

I due immobili vengono trattati unitamente, atteso che dalle visure catastali, di seguito dettagliate, è emersa la loro fusione in data 22.12.2015 e quindi in data antecedente l'atto di pignoramento.

Dalla visura storico catastale n° T172748 del 12.12.2016 (allegato 13.1) è infatti emerso che il subalterno 4 è stato soppresso, per fusione con il subalterno 5 (immobile oggetto di esecuzione di cui ai punti F3-G3 dell'atto di pignoramento). La fusione ha generato il nuovo subalterno 7.

Dalla visura storico catastale n° T173709 del 12.12.2016 (allegato 13.1) è emerso che il subalterno 5 è stato soppresso, per fusione con il subalterno 4 (immobile oggetto di esecuzione di cui ai punti F2-G2 dell'atto di pignoramento). La fusione ha generato il nuovo subalterno 7.

Dalla visura storico catastale n° T143354 del 29.12.2016 (allegato 13.1), il nuovo immobile, creato dalla fusione dei due immobili oggetto di pignoramento, risulta censito in catasto al foglio di mappa 34 del comune di Riesi, particella 1354 sub 7, cat. A/3, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 12 vani, superficie catastale 274 mq e 266 mq escluse le aree scoperte, rendita € 681,72, vicolo di Benedetto n. 9, piano T-1-2, in ditta

proprietà.

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

Per quanto sopra, si rileva la non correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento trascritto, benché dagli stessi sia possibile l'esatta identificazione degli immobili oggetto di pignoramento, oggi divenuti, come detto, un unico immobile. Si rileva inoltre il mancato allineamento della intestazione catastale. Infatti l'immobile di che trattasi è stato acquistato da Bellia Domenico Giuseppe l' 8.8.1991 in regime di comunione legale dei beni con Gianni Giuseppa successivamente modificata in regime di separazione con atto del 28.2.1997 per come meglio si preciserà al successivo paragrafo 6.

***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, anche, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati.***

L'atto di pignoramento del 4.4.2016 è stato trascritto in data 23.5.2016 ai nn.ri 5310/4473. Le ricerche afferenti il ventennio riguardano pertanto, a ritroso, il periodo tra il 23.5.2016 e la data del primo titolo di acquisto trascritto anteriormente al 23.5.1996.

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

Di seguito si riportano, per ciascun immobile oggetto di pignoramento, tutti i passaggi di proprietà intervenuti nel periodo anzi indicato.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Immobili di cui alla lettera "A" dell'atto di pignoramento**

**A1** Appartamento per civile abitazione sito in via Genova

s.n. Riesi foglio 35 particella 196 sub 2

**A2** Locale artigianale sito in viale Don Bosco s.n. Riesi

foglio 35 particella 196 sub 1

**A3** Bene comune non censibile viale Don Bosco s.n. Riesi

foglio 35 particella 196 sub 3

Gli immobili sono stati acquistati dalla

con atto in

Notaio Andrea Bartoli di Riesi Repertorio 6734/2274 trascritto l' 11.4.2007 ai nn. 6081/4718 da potere di BANCA AGRILEASING S.P.A. con sede in Roma C.F. 02820100580.

La BANCA AGRILEASING S.P.A. con sede in Roma C.F. 02820100580 li aveva acquistati il 3.6.2002 con atto in Notaio Andrea Bartoli di Riesi Repertorio 609/146 trascritto il 6.6.2002 ai nn. 5027/4303 da potere di

La

li aveva a sua volta acquistati il 22.1.1988 con atto in Notaio

Guido Caruso di Riesi Repertorio 1648/538 trascritto l' 1.2.1988 ai nn.

1247/1048 da potere di "

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere*

*Tribunale di Caltanissetta*

**Immobili di cui alla lettera "B1a" e "B1b" dell'atto di pignoramento**

**B1a** Appartamento per civile abitazione sito in via Piero Gobetti snc  
Riesi foglio 28 particella 206 sub 8

**B1b** Deposito sito in via Piero Gobetti 8 Riesi foglio 28 particella 206  
sub 15

Gli immobili sono stati acquistati il 17.8.2012 da

con Decreto di

Trasferimento del Tribunale di Caltanissetta Repertorio 337/1 trascritto il  
3.10.2012 ai nn. 10869/9161 da potere di

L.

aveva, a sua volta, acquistato con atto del 20.12.1974 in Notaio Luigi Marino  
di Gela trascritto il 28.12.1974 ai nn. 15901/13916 da potere di

lo spezzone di terreno catastalmente  
identificato al foglio di mappa 28 particella 206/b di are 7.70, sul quale la  
stessa ha realizzato un edificio del quale gli immobili in esame fanno parte.

**Immobili di cui alla lettera "B1c", "B1d", "B1e" e "B1f" dell'atto di  
pignoramento**

**B1c** Appartamento per civile abitazione sito in via Soldato  
Zuffanti, 69 Riesi foglio 28 particella 206 sub 3

**B1d** Deposito sito in Contrada Fegotto Prio di Fosse snc  
Riesi foglio 28 particella 206 sub 4

**B1e** Locale commerciale sito in via Soldato Zuffanti 67 Riesi

18



**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

Gela trascritto nel 1972 ai nn. 2337/2060 da potere di



**Immobili di cui alla lettera Db-E dell'atto di pignoramento**

**Db-E** Appartamento per civile abitazione sito in via Principe

Umberto Riesi foglio 34 particella 1363 sub 4

L'immobile è stato acquistato da

, in regime di comunione legale dei beni con

con atto del 25.8.1986 in Notaio

Concetta Lombardo di Riesi trascritto il 1.9.1986 ai nn. 8987/7479 da potere di

Con successivo atto del 28.2.1997 a rogito del Notaio Anna Lupo del distretto notarile di Caltanissetta e Gela, i coniugi

hanno scelto il regime della separazione dei beni, acquisendo quindi ciascuno 1/2 della proprietà del suddetto immobile.

**Immobili di cui alla lettera "F" e "G" dell'atto di pignoramento**

**F1 G1** Laboratorio sito in vicolo di Benedetto n. 7 Riesi

foglio 34 particella 1354 ex sub 3 oggi sub 6

**F2-G2** Appartamento per civile abitazione sito in vicolo di Benedetto

n. 9 Riesi foglio 34 particella 1354 ex sub 4 oggi sub 7

**F3-G3** Appartamento per civile abitazione sito in vicolo di Benedetto n. 9

Riesi foglio 34 particella 1354 ex sub 5 oggi sub 7



**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

Gli immobili sono stati acquistati da

, in regime di comunione legale dei

beni con

, con atto del 6.8.1991 in

Notaio Anna Lupo di Riesi trascritto il 8.8.1991 ai nn. 9506/8042 da potere

di

Con successivo atto del 28.2.1997 a rogito del Notaio Anna Lupo del distretto notarile di Caltanissetta e Gela, i coniugi

e , hanno scelto il regime della separazione dei beni, acquisendo quindi ciascuno 1/2 della proprietà dei suddetti immobili.

**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).***

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli per gli immobili oggetto di pignoramento, fatta eccezione per la trascrizione relativa al pignoramento che ha generato la presente procedura esecutiva, così come desunte dalla documentazione in atti e segnatamente dalla certificazione notarile prodotta ai sensi dell'art. 567 2° c.p.c..

**Immobili di cui alla lettera A dell'atto di pignoramento**

**A1** Appartamento per civile abitazione sito in via Genova  
s.n. Riesi foglio 35 particella 196 sub 2

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

**A2** Locale artigianale sito in viale Don Bosco s.n. Riesi  
foglio 35 particella 196 sub 1

**A3** Bene comune non censibile viale Don Bosco s.n. Riesi  
foglio 35 particella 196 sub 3

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il 19.05.2006 ai nn.9259/3208 derivante da decreto ingiuntivo del Giudice Unico del Tribunale di Caltanissetta del 22.03.2006, repertorio n. 346, con montante di euro 100.000,00 a garanzia di un capitale di euro 57.056,04, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto in viale della Regione 172 - Caltanissetta) per la quota, fra le altre, di 1/1 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 contro fra gli altri, .

per  
la quota di 1/1 della proprietà relativamente all'unità negoziale n.1, sopra fra gli altri beni dell'unità negoziale n. 1:

- immobile (D/3) in Riesi (CL), viale Don Bosco n.24, piano T-1, mq 850, in catasto fabbricati al foglio 35 particella 195 (oggi particella 196)

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta l'11.04.2007 ai nn.6082/806 nascente dall'atto di mutuo fondiario in Notaio Andrea Bartoli di Riesi, rep. n. 6735/2275 del 29.03.2007 con montante di euro 1.650.000,00 a garanzia di un capitale di euro 1.100.000,00 a favore del BANCO DI SICILIA S.P.A. con sede in Palermo C.F. 05102070827 contro

quale  
terzo datore di ipoteca, per la quota di 1/1 della proprietà e debitore non

**Danilo Antonio Notarstefano***C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

datore di ipoteca

sopra:

- immobile (C/3) in Riesi (CL), viale Don Bosco s.n., piano T-1-2, mq 992,  
in catasto fabbricati al foglio 35 particella 196 sub. 1;

- immobile (A/3) in Riesi (CL), viale Don Bosco s.n., piano 1, vani 8, in  
catasto fabbricati al foglio 35 particella 196 sub. 2.

- **IPOTECA LEGALE** iscritta il 10.04.2008 ai nn. 4718/819 ai sensi  
dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, Rep. n. 47052/2007 del 06.12.2007, con  
montante di euro 109.111,76 a garanzia di un capitale di euro 54.555,88, a  
favore della SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE con  
sede in Caltanissetta (domicilio ipotecario eletto in via della Regione 79 S1)  
C.F. 00833920150 per la quota di 1/1 della proprietà contro

per la quota di 1/1 della proprietà, sopra fra gli altri beni:

- immobile (C/3) in Riesi (CL), in catasto fabbricati al foglio 35 particella  
196 sub. 1;

- immobile (A/3) in Riesi (CL), in catasto fabbricati al foglio 35 particella  
196 sub. 2.

**Immobili di cui alla lettera Da dell'atto di pignoramento**

**Da** Terreno in c.da Castellazzo del comune di Riesi foglio 41  
particelle 10, 11, 12, 14 e 193.

- **IPOTECA LEGALE** iscritta l'11.10.2004 ai nn. 15006/3360 ai sensi  
dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, rep. n. 24071/2004 del 24.09.2004, con

23

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

montante di euro 71.414,78 a garanzia di un capitale di euro 35.707,39, a favore della MONTEPASCHI Se.RI.T. S.P.A. SERV. RISC. TRIB. con sede in Caltanissetta (domicilio ipotecario eletto in via della Regione 79) C.F. 00833920150 per la quota di 1/1 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/2 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2 contro per la quota di 1/1 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/2 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2, sopra:

unità negoziale n.1

- terreno in Riesi (CL), in catasto terreni al foglio 41 particella 10
- terreno in Riesi (CL), in catasto terreni al foglio 41 particella 11
- terreno in Riesi (CL), in catasto terreni al foglio 41 particella 193
- terreno in Riesi (CL), in catasto terreni al foglio 41 particella 13
- terreno in Riesi (CL), in catasto terreni al foglio 41 particella 14

**Immobili di cui alla lettera Db-E dell'atto di pignoramento**

**Db-E** Appartamento per civile abitazione sito in via Principe Umberto Riesi foglio 34 particella 1363 sub 4

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta il 24.05.2004 ai nn.8155/1649 nascente dall'atto di mutuo fondiario in Notaio Giuseppe Pilato di Caltanissetta, rep. n.82029/17200 del 20.05.2004 con montante di euro 1.100.000,00 a garanzia di un capitale di euro 550.000,00 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO G. TONIOLO con sede in S. Cataldo (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede in San Cataldo

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

(CL) C.F. 00055510853 per la quota di 1/1 della proprietà relativamente a tutte le unità negoziali e contro, fra gli altri,

quale terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2,

quale terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2,

terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 e

terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1, sopra fra gli altri immobili:

unità negoziale n. 2

- immobile (A/4) in Riesi (CL), via Principe Umberto n.76, piano 1, vani 4, in catasto fabbricati al foglio 34 particella 1363 sub 4.

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta l' 11.06.2004 ai nn.9029/1779 nascente dall'atto di concessione a garanzia di apertura di credito in Notaio Giuseppe Pilato di Caltanissetta, rep. n. 82331/17230 del 09.06.2004 con montante di euro 100.000,00 a garanzia di un capitale di euro 50.000,00 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO G. TONIOLO DI SAN CATALDO (CALTANISSETTA) SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in San Cataldo C.F. 00055510853 per la quota di 1/1 della proprietà relativamente a tutte le unità negoziali e contro, fra gli altri,

quale terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2, €

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

quale terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2,

terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 e

terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1, sopra fra gli altri immobili:

unità negoziale n.2

- immobile (A/4) in Riesi (CL), via Principe Umberto n.76, piano 1, vani 4, in catasto fabbricati al foglio 34 particella 1363 sub 4.

- **IPOTECA LEGALE** iscritta l' 11.10.2004 ai nn. 15006/3360 ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, rep. n. 24071/2004 del 24.09.2004, con montante di euro 71.414,78 a garanzia di un capitale di euro 35.707,39, a favore della MONTEPASCHI Se.RI.T. S.P.A. SERV. RISC. TRIB. con sede in Caltanissetta (domicilio ipotecario eletto in via della Regione 79) C.F. 00833920150 per la quota di 1/1 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/2 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2 contro

per la quota

di 1/1 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/2 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2, sopra:

unità negoziale n. 2

- appartamento (A) in Riesi (CL) in catasto fabbricati al foglio 34 particella 1363 sub 4.

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 19.11.2010 ai nn.15718/2397 nascente dall'atto di mutuo fondiario in Notaio Andrea Bartoli di Riesi, rep. n.10617/5192 del 15.11.2010 con montante di euro 300.000,00 a garanzia di un capitale di euro 150.000,00 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO G. TONIOLO DI SAN CATALDO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in San Cataldo C.F. 00055510853 (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede legale) per la quota di 1/1 della proprietà relativamente a tutte le unità negoziali e contro, fra gli altri,

quale terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2 della proprietà in regime di separazione di beni relativamente all'unità negoziale n. 2,

quale terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2 della proprietà in regime di separazione di beni relativamente all'unità negoziale n. 2,

terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2 della proprietà in regime di separazione di beni relativamente all'unità negoziale n. 5 e

terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2 della proprietà in regime di separazione di beni relativamente all'unità negoziale n. 5 e debitore non datore di ipoteca

sopra fra

gli altri immobili:

unità negoziale n.2

- immobile (A/4) in Riesi (CL), via Principe Umberto s.n., piano 1, vani 4, in catasto fabbricati al foglio 34 particella 1363 sub 4.

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere*

*Tribunale di Caltanissetta*

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta il 19.11.2010 ai nn.15719/2398 nascente dall'atto di concessione a garanzia di apertura di credito in Notaio Andrea Bartoli di Riesi, rep.n.10619/5194 del 15.11.2010 con montante di euro 400.000,00 a garanzia di un capitale di euro 200.000,00 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO G. TONIOLO DI SAN CATALDO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in San Cataldo C.F. 00055510853 (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede legale) per la quota di 1/1 della proprietà relativamente a tutte le unità negoziali e contro, fra gli altri, quale terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2 della proprietà in regime di separazione di beni relativamente all'unità negoziale n. 2,

quale terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2 della proprietà in regime di separazione di beni relativamente all'unità negoziale n. 2, terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2 della proprietà in regime di separazione di beni relativamente all'unità negoziale n. 4 e

terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2 della proprietà in regime di separazione di beni relativamente all'unità negoziale n. 4 e debitore non datore di ipoteca

sopra fra gli altri immobili:

unità negoziale n. 2

- immobile (A/4) in Riesi (CL), via Principe Umberto s.n., piano 1, vani 4, in catasto fabbricati al foglio 34 particella 1363 sub 4.

**Immobili di cui alla lettera F-G dell'atto di pignoramento**

28

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

- F1-G1** Laboratorio sito in vicolo di Benedetto n. 7 Riesi  
foglio 34 particella 1354 ex sub 3 oggi Deposito sub 6
- F2-G2** Appartamento per civile abitazione sito in vicolo di Benedetto  
n. 9 Riesi foglio 34 particella 1354 ex sub 4 oggi sub 7
- F3-G3** Appartamento per civile abitazione sito in vicolo di Benedetto n. 9  
Riesi foglio 34 particella 1354 ex sub 5 oggi sub 7

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta il 24.05.2004 ai nn.8155/1649  
nascente dall'atto di mutuo fondiario in Notaio Giuseppe Pilato di  
Caltanissetta, rep. n. 82029/17200 del 20.05.2004 con montante di euro  
1.100.000,00 a garanzia di un capitale di euro 550.000,00 a favore della  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO G. TONIOLO con sede in S.  
Cataldo (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede in San Cataldo  
(CL)) C.F. 00055510853 per la quota di 1/1 della proprietà relativamente a  
tutte le unità negoziali e contro, fra gli altri,

quale terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2 della proprietà  
relativamente all'unità negoziale n. 2,

quale terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2 della proprietà  
relativamente all'unità negoziale n. 2,

terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2 della proprietà  
relativamente all'unità negoziale n. 1 e

terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2 della proprietà  
relativamente all'unità negoziale n. 1, sopra fra gli altri immobili:

unità negoziale n. 1

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

- immobile (C/3) in Riesi (CL), vicolo Di Benedetto n. 7/9, piano T, mq 130,  
in catasto fabbricati al foglio 34 particella 1354 sub 3;

- immobile (A/3) in Riesi (CL), vicolo Di Benedetto n. 9, piano 1, vani 6,5,  
in catasto fabbricati al foglio 34 particella 1354 sub 4;

- immobile (A/3) in Riesi (CL), vicolo Di Benedetto n. 9, piano 2, vani 6,5,  
in catasto fabbricati al foglio 34 particella 1354 sub 5.

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta l' 11.06.2004 ai nn. 9029/1779  
nascente dall'atto di concessione a garanzia di apertura di credito in Notaio  
Giuseppe Pilato di Caltanissetta, rep. n. 82331/17230 del 09.06.2004 con  
montante di euro 100.000,00 a garanzia di un capitale di euro 50.000,00 a  
favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO G. TONIOLO DI  
SAN CATALDO (CALTANISSETTA) SOCIETA' COOPERATIVA A  
RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in San Cataldo C.F.  
00055510853 per la quota di 1/1 della proprietà relativamente a tutte le unità  
negoziali e contro, fra gli altri,  
quale terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2 della proprietà relativamente  
all'unità negoziale n. 2,

quale terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2 della proprietà relativamente  
all'unità negoziale n. 2,

terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2 della proprietà  
relativamente all'unità negoziale n. 1 e

terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2 della proprietà  
relativamente all'unità negoziale n. 1, sopra fra gli altri immobili:  
unità negoziale n. 1

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

- immobile (C/3) in Riesi (CL), vicolo Di Benedetto n. 7/9, piano T, mq 130,  
in catasto fabbricati al foglio 34 particella 1354 sub 3;

- immobile (A/3) in Riesi (CL), vicolo Di Benedetto n. 9, piano 1, vani 6,5,  
in catasto fabbricati al foglio 34 particella 1354 sub 4;

- immobile (A/3) in Riesi (CL), vicolo Di Benedetto n. 9, piano 2, vani 6,5,  
in catasto fabbricati al foglio 34 particella 1354 sub 5.

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta il 19.11.2010 ai nn.15718/2397  
nascente dall'atto di mutuo fondiario in Notaio Andrea Bartoli di Riesi, rep.  
n.10617/5192 del 15.11.2010 con montante di euro 300.000,00 a garanzia di  
un capitale di euro 150.000,00 a favore della BANCA DI CREDITO  
COOPERATIVO G. TONIOLO DI SAN CATALDO SOCIETA'  
COOPERATIVA con sede in San Cataldo C.F. 00055510853 (domicilio  
ipotecario eletto presso la propria sede legale) per la quota di 1/1 della  
proprietà relativamente a tutte le unità negoziali e contro, fra gli altri,  
quale terzo datore di ipoteca per  
la quota di 1/2 della proprietà in regime di separazione di beni relativamente  
all'unità negoziale n. 2,

quale terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2 della proprietà in regime di  
separazione di beni relativamente all'unità negoziale n. 2,

terzo datore di ipoteca per la  
quota di 1/2 della proprietà in regime di separazione di beni relativamente  
all'unità negoziale n. 5 e

terzo  
datore di ipoteca per la quota di 1/2 della proprietà in regime di separazione  
di beni relativamente all'unità negoziale n. 5 e debitore non datore di ipoteca

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

sopra fra

gli altri immobili:

unità negoziale n. 5

- immobile (C/3) in Riesi (CL), Di Benedetto n. 7, piano T, mq 130, in catasto fabbricati al foglio 34 particella 1354 sub 3;

- immobile (A/3) in Riesi (CL), Di Benedetto n. 9, piano 1, vani 6,5, in catasto fabbricati al foglio 34 particella 1354 sub 4;

- immobile (A/3) in Riesi (CL), Di Benedetto n. 9, piano 2, vani 6,5, in catasto fabbricati al foglio 34 particella 1354 sub 5.

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta il 19.11.2010 ai nn.15719/2398 nascente dall'atto di concessione a garanzia di apertura di credito in Notaio Andrea Bartoli di Riesi, rep. n. 10619/5194 del 15.11.2010 con montante di euro 400.000,00 a garanzia di un capitale di euro 200.000,00 a favore della **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO G. TONIOLO DI SAN CATALDO SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in San Cataldo C.F. 00055510853 (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede legale) per la quota di 1/1 della proprietà relativamente a tutte le unità negoziali e contro, fra gli altri, **quale terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2 della proprietà in regime di separazione di beni relativamente all'unità negoziale n. 2,**

**quale terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2 della proprietà in regime di separazione di beni relativamente all'unità negoziale n. 2,**  
**quale terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2 della proprietà in regime di separazione**

32

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

di beni relativamente all'unità negoziale n. 4 e

terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2 della proprietà

in regime di separazione di beni relativamente all'unità negoziale n. 4 e

debitore non datore di ipoteca

sopra fra gli altri immobili:

unità negoziale n. 4

- immobile (C/3) in Riesi (CL), Di Benedetto n. 7, piano T, mq 130, in catasto fabbricati al foglio 34 particella 1354 sub 3;

- immobile (A/3) in Riesi (CL), Di Benedetto n. 9, piano 1, vani 6,5, in catasto fabbricati al foglio 34 particella 1354 sub 4;

- immobile (A/3) in Riesi (CL), Di Benedetto n. 9, piano 2, vani 6,5, in catasto fabbricati al foglio 34 particella 1354 sub 5.

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

Al fine della corretta identificazione dei beni, anche con riguardo alla situazione dei confini rispetto alle unità immobiliari limitrofe, si è effettuato accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale del Territorio di Caltanissetta, acquisendo la documentazione di seguito riportata secondo l'ordine indicato nell'atto di pignoramento.

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

**Immobile A1 Appartamento per civile abitazione sito in via Genova  
s.n. Riesi foglio 35 particella 196 sub 2 (allegato 3.1)**

- Estratto del foglio di mappa 35 con individuazione della particella 196 (Prot. n. T104582/2016 del 29.12.2016);
- Planimetria catastale della particella 196 sub 2 del foglio di mappa 35 (Prot. n. T145665 del 29.12.2016).

**Immobile A2 Locale artigianale sito in viale Don Bosco s.n. Riesi  
foglio 35 particella 196 sub 1 (allegato 3.1)**

- Estratto del foglio di mappa 35 con individuazione della particella 196 (Prot. n. T104582/2016 del 29.12.2016);
- Planimetria catastale della particella 196 sub 1 del foglio di mappa 35 (Prot. n. T145664 del 29.12.2016).

**Immobile A3 Bene comune non censibile viale Don Bosco s.n. Riesi  
foglio 35 particella 196 sub 3 (allegato 3.1)**

- Estratto del foglio di mappa 35 con individuazione della particella 196 (Prot. n. T104582/2016 del 29.12.2016);

Non è presente agli atti dell' Agenzia delle entrate alcuna planimetria essendo il bene in esame un bene comune non censibile.

**Immobile B1a Appartamento per civile abitazione sito in via Piero  
Gobetti snc Riesi foglio 28 particella 206 sub 8 (allegato  
4.1)**

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

- Estratto del foglio di mappa 28 con individuazione della particella 203  
(Prot. n. T110662/2016 del 29.12.2016);
- Planimetria catastale della particella 206 sub 8 del foglio di mappa 28  
(Prot. n. T147180 del 29.12.2016).

**Immobile B1b Deposito sito in via Piero Gobetti 8 Riesi foglio 28  
particella 206 sub 15 (allegato 5.1)**

- Estratto del foglio di mappa 28 con individuazione della particella 203  
(Prot. n. T110662/2016 del 29.12.2016);
- Planimetria catastale della particella 206 sub 15 del foglio di mappa 28  
(Prot. n. T147183 del 29.12.2016).

**Immobile B1c Appartamento per civile abitazione sito in via  
Soldato Zuffanti, 69 Riesi foglio 28 particella 206 sub 3  
(allegato 6.1)**

- Estratto del foglio di mappa 28 con individuazione della particella 203  
(Prot. n. T110662/2016 del 29.12.2016);
- Planimetria catastale della particella 206 sub 3 del foglio di mappa 28  
(Prot. n. T147184 del 29.12.2016).

**Immobile B1d Deposito sito in Contrada Fegotto Prio di Fosse snc  
Riesi foglio 28 particella 206 sub 4 (allegato 7.1)**

- Estratto del foglio di mappa 28 con individuazione della particella 203  
(Prot. n. T110662/2016 del 29.12.2016);

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere*

*Tribunale di Caltanissetta*

- Planimetria catastale della **particella 206 sub 4 del foglio di mappa 28**  
(Prot. n. T147185 del 29.12.2016).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Immobile B1e Locale commerciale sito in via Soldato Zuffanti 67 Riesi**

**foglio 28 particella 206 sub 17 (allegato 8.1)**

- Estratto del **foglio di mappa 28** con individuazione della **particella 203**  
(Prot. n. T110662/2016 del 29.12.2016);
- Planimetria catastale della **particella 206 sub 17 del foglio di mappa 28**  
(Prot. n. T147187 del 29.12.2016).

**Immobile B1f Locale commerciale sito in via Soldato Zuffanti 67 Riesi**

**foglio 28 particella 206 sub 19 (allegato 9.1)**

- Estratto del **foglio di mappa 28** con individuazione della **particella 203**  
(Prot. n. T110662/2016 del 29.12.2016);
- Planimetria catastale della **particella 206 sub 19 del foglio di mappa 28**  
(Prot. n. T147189 del 29.12.2016).

**Immobile Da Lotto di terreno ricadente in c.da Castellazzo Riesi**

**foglio 41**

**particella 10, 11, 12, 14 e 193 (allegato 10.1)**

- Estratto del **foglio di mappa 41** con individuazione delle **particelle 10, 11, 12, 14 e 193** (Prot. n. T87859/2016 del 29.12.2016).

Per il terreno in esame, è stato inoltre acquisito presso il Comune di Riesi il  
Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 10.4).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

**Immobile Db-E Appartamento per civile abitazione sito in via Principe**

**Umberto Riesi foglio 34 particella 1363 sub 4 (allegato**

11.1)

- Estratto del **foglio di mappa 34** con individuazione della **particella 1363** (Prot. n. T139606/2016 del 29.12.2016);
- Planimetria catastale della **particella 1363 sub 4 del foglio di mappa 34** (Prot. n. T148007 del 29.12.2016).

**Immobile F1-G1 Laboratorio sito in vicolo di Benedetto 7 Riesi**

**foglio 34 particella 1354 sub 3 (allegato 12.1)**

Come già cennato, l'immobile in esame ha subito, in data 22.12.2015, una variazione di identificativo catastale, risultando oggi individuato con il subalterno 6 in luogo del soppresso subalterno 3, in conseguenza del cambio di destinazione da C/3 (Laboratori per arti e mestieri) a C/2 (Magazzini e locali di deposito). Per tale ragione è stata acquisita la planimetria afferente il nuovo identificativo catastale che rappresenta comunque l'originario immobile oggetto di pignoramento.

- Estratto del **foglio di mappa 34** con individuazione della **particella 1354** (Prot. n. T142271/2016 del 29.12.2016);
- Planimetria catastale della **particella 1354 sub 6 del foglio di mappa 34** (Prot. n. T148681 del 29.12.2016).

**Immobile F2-G2 Appartamento per civile abitazione sito in vicolo**

**di Benedetto n. 9 Riesi foglio 34 particella 1354**

**sub 4 (allegato 13.1)**

37

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

**Immobile F3-G3**

**Appartamento per civile abitazione sito in vicolo  
di Benedetto n. 9 Riesi foglio 34 particella 1354  
sub 5 (allegato 13.1)**

Come già anticipato, i due immobili, in data 22.12.2015, sono stati fusi in un'unica unità immobiliare identificata con il subalterno 7 in luogo dei precedenti subalterni 4 e 5.

Per tale ragione è stata acquisita la planimetria afferente il nuovo identificativo catastale che si rappresenta comunque i due originari immobili oggetto di pignoramento.

- Estratto del **foglio di mappa 34** con individuazione della **particella 1354** (Prot. n. T142271/2016 del 29.12.2016);
- Planimetria catastale della **particella 1354 sub 7 del foglio di mappa 34** (Prot. n. T148682 del 29.12.2016).

**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).***

Sono stati acquisiti presso gli Uffici Anagrafe e Stato Civile del Comune di Riesi, gli estratti dell'atto di matrimonio con annotazioni ed i certificati di residenza degli esecutati persone fisiche (allegato 14), mentre in data 5.5.2017 è stata acquisita presso la Camera di Commercio di Caltanissetta la visura camerale relativa alla società esecutata (allegato 15).

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

Dagli atti acquisiti è emerso che:

- Gli esecutati

nata a \_\_\_\_\_ hanno contratto matrimonio a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

Tra le annotazioni si rileva che gli stessi in data 28.2.1997, con atto a rogito del notaio Anna Lupo del distretto notarile di Caltanissetta e Gela, hanno scelto il regime della separazione dei beni. Gli stessi risultano entrambi residenti in via Principe Umberto n. 76 del comune di Riesi.

- Gli esecutati

\_\_\_\_\_ hanno contratto matrimonio a \_\_\_\_\_

Tra le annotazioni si rileva che gli stessi in data \_\_\_\_\_ con atto a rogito del notaio Anna Lupo del distretto notarile di Caltanissetta e Gela, hanno scelto il regime della separazione dei beni. Gli stessi risultano entrambi residenti in via Soldato Lo Giudice n. 13 del comune di Riesi.

- L'esecutata

\_\_\_\_\_ ha contratto matrimonio a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

Tra le annotazioni si rileva che gli stessi in data \_\_\_\_\_ con atto a rogito del notaio Andrea Bartoli del distretto notarile di Caltanissetta e Gela, hanno scelto il regime della separazione dei beni. La stessa risulta residente in via Piero Gobetti n. 4/A del comune di Riesi.

- La società esecutata

**Danilo Antonio Notarstefano**C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

risulta iscritta La stessa è  
stata costituita il 02.01.1984 con durata fino al 2.1.2034. Risultano soci:

- Socio Amministratore nominato il 02.01.1984 quota € 169.139,63;

- Socio nominato il 02.01.1984 quota €  
169.139,63;

- Socio nominato il 02.01.1984 quota €  
461.720,73.

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

Di seguito si riporta la descrizione di ciascun immobile oggetto di esecuzione, così come individuati nell'atto di pignoramento.

**Immobile A1** Appartamento per civile abitazione sito in via Genova  
s.n. Riesi foglio 35 particella 196 sub 2

**Immobile A2** Locale artigianale sito in viale Don Bosco s.n. Riesi  
foglio 35 particella 196 sub 1

**Immobile A3** Bene comune non censibile viale Don Bosco s.n. Riesi

40

**Daniilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere*

*Tribunale di Caltanissetta*

**foglio 35 particella 196 sub 3**

Gli immobili in esame costituiscono di fatto un unico fabbricato di vecchia costruzione, originariamente concepito come locale di pubblico spettacolo (sala cinematografica), con pertinenti locali accessori, ubicato tra il viale Don Bosco, la via Soldato Cigna, la via Genova ed il viale della Regione Siciliana del comune di Riesi (foto da 1 a 8 – allegato 3.2), oggi destinato ad attività artigianale (immobile A2 dell'atto di pignoramento), con annesso alloggio per il custode (immobile A 1 dell'atto di pignoramento), serviti da una scala comune (immobile A3 dell'atto di pignoramento).

Lo stesso presenta pianta trapezoidale della superficie lorda di 930,60 mq, sviluppatasi su un unico piano fuori terra a doppia altezza (8,00 mt) ad eccezione delle porzioni prospicienti sul viale don Bosco e sulla via Soldato Cigna, ove la doppia altezza è bipartita su due livelli. In particolare nella porzione prospiciente sul viale Don Bosco, oltre al piano terra è presente un primo piano con accesso autonomo dalla via Genova ove trova ubicazione un appartamento destinato ad alloggio del custode (immobile A1), mentre nella porzione di immobile prospiciente sulla via Soldato Cigna è stato ricavato un piano soppalco annesso alla principale porzione di piano terra avente destinazione artigianale (immobile A2). La copertura è a due falde inclinate ad eccezione della porzione soprastante il primo piano prospiciente sul viale Don Bosco, ove si riscontra una terrazza praticabile accessibile dal torrino della scala posta a servizio altresì dell'unità immobiliare di primo piano. Detto torrino e la terrazza, costituiscono pertinenza del locale artigianale di piano terra (immobile A2 dell'atto di pignoramento).

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

La struttura portante del fabbricato è mista, in parte in muratura ed in parte in conglomerato cementizio armato, la copertura, sorretta da struttura in ferro, è a due falde rivestita con pannelli composti dall'accoppiamento di lamiera grecata e materiale isolante. I paramenti murari esterni sono trattati ad intonaco cementizio con finitura tipo "Li Vigni". Le aperture esterne sono regolate con infissi in parte in alluminio, in parte in legno ed in parte in ferro. Le ringhiere dei balconi sono in ferro verniciato.

Il locale artigianale (immobile A2), interessa come detto l'intero piano terra del fabbricato, con superficie lorda di 930,60 mq. Lo stesso risulta accessibile da tutte le quattro vie pubbliche che lo circondano (foto da 2 a 8 - allegato 3.2).

A partire dall'ingresso principale prospiciente sul viale Don Bosco, la distribuzione interna vede un primo ambiente destinato a sala espositiva (foto 9 - allegato 3.2) della superficie utile di 79,70 mq. Dallo stesso sono accessibili un vano destinato a laboratorio (foto 10, 11 e 12 - allegato 3.2), della superficie utile di 40,30 mq, con due finestre prospicienti sul viale della Regione Siciliana, un ripostiglio privo di aperture verso l'esterno (foto 13 e 14 - allegato 3.2), della superficie utile di 12 mq, nonché, attraverso un piccolo disimpegno (foto 15 e 16 - allegato 3.2) della superficie utile di 3,15 mq, un servizio igienico (foto 17 - allegato 3.2) della superficie utile di 5,65 mq, ed un vano, allo stato privo di specifica destinazione (foto 18 - allegato 3.2), della superficie utile di 14,40 mq, entrambi prospicienti, a mezzo di altrettante finestre, sulla via Genova. Dal vano destinato a laboratorio si accede inoltre ad un piccolo disimpegno (foto 19 - allegato 3.2) della superficie utile di 4,10 mq, che da accesso ad un blocco di servizi igienici

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

composto da un anti-WC e due WC (foto 20 e 21 - allegato 3.2) affacciatisi sul viale della Regione Siciliana, della superficie utile complessiva di 11,60 mq. I detti ambienti presentano un'altezza netta di 4,30 mt. Da quest'ultimo disimpegno si accede inoltre, attraverso due gradini (foto 19 - allegato 3.2), alla zona uffici composta da un primo ambiente con accesso autonomo dal viale della Regione Siciliana (foto 22 e 23 - allegato 3.2), della superficie utile di 23,60 mq. Detto ambiente, a sua volta, da accesso ad secondo vano ufficio (foto 24 e 25 - allegato 3.2), privo di aperture verso l'esterno, della superficie utile di 22 mq, e ad un piccolo disimpegno (foto 26 - allegato 3.2) dal quale è possibile accedere ad un terzo vano ufficio (foto 27 - allegato 3.2), anch'esso privo di aperture verso l'esterno, della superficie utile di 16 mq, e alla zona artigianale (foto 28 - allegato 3.2). Quest'ultima presenta un primo grande ambiente (foto 29 e 30 - allegato 3.2) della superficie utile di 270,80 mq, collegato, a mezzo corridoio con rampa (foto 31 - allegato 3.2), con il vano esposizione sopra descritto. Dal suddetto corridoio sono inoltre accessibili due piccoli vani, tra loro collegati, dei quali uno direttamente accessibile dalla via Genova (foto 33 e 34 - allegato 3.2), della superficie utile complessiva di 14,50 mq. Sempre dal primo grande ambiente artigianale sono inoltre accessibili due vani, anch'essi a destinazione artigianale (foto 35, 36, 39 e 40 - allegato 3.2), prospicienti sulla via Genova, della superficie rispettivamente di 53,30 mq e 35,60 mq, e un blocco di servizi igienici, con anti-WC e due WC (foto 37 e 38 - allegato 3.2), prospicienti anch'essi sulla via Genova, della superficie utile di 20,35 mq. Sempre dall'ambiente principale sono accessibili tre vani prospicienti sulla via Soldato Cigna (foto da 41 a 48 - allegato 3.2), dei quali uno dotato di

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

apertura carrabile, della superficie utile complessiva di 92,60 mq, un vano deposito (foto 49 e 50 - allegato 3.2) della superficie utile di 5,10 mq, e due vani destinati a spogliatoi (foto 51, 52 e 53 - allegato 3.2), della superficie utile complessiva di 22,15 mq. Dall'ampio vano artigianale è infine accessibile, a mezzo scala (foto 54 e 55 - allegato 3.2), un piano soppalco prospiciente sulla via Soldato Cigna. Detto piano soppalco si articola su un unico grande ambiente (foto 56 - allegato 3.2), della superficie utile di 96,60 mq, ed un servizio igienico (foto 57 e 58 - allegato 3.2), della superficie utile di 5,70 mq, prospiciente sulla via Genova.

Fanno altresì parte del locale artigianale il torrino di copertura e la comunicante terrazza affaccintesi sul viale Don Bosco (foto 61 e 61 - allegato 3.2), accessibili dalla scala (foto 59 e 60 - allegato 3.2) comune all'appartamento di primo piano (immobile A1) dell'atto di pignoramento.

Il suddetto locale artigianale, con i relativi vani e servizi di pertinenza, presenta nel complesso un livello manutentivo e di finitura discreto, strumentali allo svolgimento dell'attività lavorativa a cui è destinato, ovvero laboratorio di oreficeria. Si rileva pertanto una pavimentazione di tipo industriale con finitura al quarzo, per le parti destinate a laboratorio, in marmo per la parte espositiva, e in gres porcellanato per i vani destinati ad ufficio; inoltre tutti i servizi igienici presenti, risultano rivestiti con ceramica. Analogamente, gli intonaci delle zone laboratorio sono realizzate in semplice tonachina pitturata, mentre quelli relativi agli uffici e alla zona espositiva sono rifiniti in gesso con relative differenti coloriture.

Anche la tipologia degli infissi esterni si differenzia, riscontrandosi infissi in alluminio preverniciato per le zone espositive e ad ufficio, e infissi in ferro

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

per le zone laboratorio. Con lo stesso criterio, la parte espositiva e ad uffici, con annessi servizi, presenta porte in legno, mentre la zona artigianale risulta dotata di porte scorrevoli in alluminio con pannellature cieche o a vetri.

L'impianto idrico risulta efficiente e realizzato sottotraccia, mentre l'impianto elettrico risulta in prevalenza realizzato con cavidotti esterni, fatta eccezione per la parte espositiva nella quale risulta sottotraccia.

L'appartamento per civile abitazione (immobile A1 dell'atto di pignoramento), destinato ad alloggio custode, ubicato al primo piano, è accessibile dalla via Genova (foto 63, 64 e 65 – allegato 3.2), a mezzo scala comune con la porzione di immobile ubicata al piano copertura (torrino e pertinente terrazzo) annessa al locale artigianale di piano terra (immobile A2 dell'atto di pignoramento), sopra descritta.

L'appartamento di cui trattasi presenta pianta rettangolare, con i due lati lunghi stondati, della superficie lorda di 217,65 mq ed altezza utile di 3,15 mt.

Al suo interno trovano ubicazione un ingresso della superficie utile di 11,10 mq, dal quale si accede ad un ambiente soggiorno (foto 66 – allegato 3.2) della superficie utile di 25,35 mq, affacciantesi, a mezzo di balcone di 15,65 mq, sul viale Don Bosco. Dall'ambiente soggiorno trovano accesso una cucina (foto 67 e 68 – allegato 3.2) della superficie utile di 27,60 mq, servita dallo stesso balcone, e due disimpegni. Dal disimpegno posto alla sinistra dell'ingresso (foto 69 – allegato 3.2), della superficie utile di 9,95 mq, trovano accesso un ripostiglio (foto 70 – allegato 3.2), della superficie utile di 4,75 mq, privo di aperture verso l'esterno, un servizio igienico (foto 71 – allegato 3.2) della superficie utile di 5,70 mq, anch'esso privo di aperture

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

verso l'esterno, una prima camera da letto (foto 72 – allegato 3.2), della superficie utile di 12,40 mq, affacciantesi a mezzo finestra sul viale della Regione, ed una seconda camera da letto (foto 73 – allegato 3.2), della superficie utile di 17,00 mq, affacciantesi, a mezzo di un balcone esclusivo di 3,35 mq, sul viale Don Bosco, e dotata di un servizio igienico (foto 74 – allegato 3.2), della superficie di 7,10 mq, affaccianti sul viale della Regione.

Il disimpegno posto alla destra dell'ingresso (foto 75 – allegato 3.2), avente superficie utile di 8,55 mq, serve due camere da letto ed un servizio igienico.

La prima camera da letto (foto 76 – allegato 3.2), della superficie di 21,75 mq, si affaccia sullo stesso balcone sul quale si affacciano il soggiorno e la cucina. Il servizio igienico (foto 77 – allegato 3.2), della superficie utile di 7,20 mq, si affaccia invece, a mezzo finestra, sulla via Genova. La seconda camera da letto (foto 78 – allegato 3.2), della superficie utile di 17,40 mq, si affaccia sul viale Don Bosco, a mezzo di un balcone esclusivo della superficie di 3,35 mq.

L'immobile in esame risulta essere stato assoggettato a recenti interventi di ristrutturazione, rimasti comunque incompleti. Lo stesso presenta, per le parti realizzate, ottime finiture, con pavimentazioni in gres porcellanato, porte in legno di buona fattura, infissi esterni con struttura in legno, vetrocamera e persiane esterne. Le pareti, così come i soffitti, sono trattate con intonaco civile per interni con ultimo strato in gesso scagliola, prive di tinteggiatura. Le pareti dei servizi presentano rivestimenti in monocottura.

Gli impianti sono incompleti, mancando i sanitari nei servizi igienici e risultando realizzato soltanto il cablaggio dell'impianto elettrico sottotraccia.

Nel corso del sopralluogo si sono riscontrate tracce di umidità da

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere*

*Tribunale di Caltanissetta*

infiltrazione di acqua dal solaio di copertura, sia nella cucina (foto 68 – allegato 3.2), sia nel disimpegno ad essa confinante (foto 69 – allegato 3.2).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Immobile B1a Appartamento per civile abitazione sito in via Piero**

**Gobetti snc Riesi foglio 28 particella 206 sub 8**

L'immobile in esame è un appartamento posto al secondo piano di un edificio ubicato nella periferia ovest del comune di Riesi, tra la via Piero Gobetti e la via Don Luigi Sturzo (foto 1 – allegato 4.2), con accesso dal civico n. 6 della via Piero Gobetti (foto 2 – allegato 4.2).

Detto edificio si sviluppa su due livelli in elevazione, oltre il piano terra ed un piano sottotetto (foto 3 e 4 – allegato 4.2), ed è compreso all'interno di una schiera di fabbricati realizzati intorno agli anni 80 del secolo scorso.

Ciascuno dei due piani in elevazione ospita una unità immobiliare a destinazione residenziale, serviti da una scala comune che presenta un buon livello di finitura con pavimentazione in granito, ringhiere in ferro battuto e pareti trattate con intonaco civile ed idropittura con elementi decorativi (foto 5 e 6 – allegato 4.2).

La struttura portante del fabbricato è in conglomerato cementizio armato, con rompenti in laterizio, copertura a falde rivestite con tegole e paramenti murari trattati ad intonaco cementizio per esterni privo dello strato di finitura. Le aperture sono regolate con infissi in alluminio preverniciato e vetrocamera ed oscuranti del tipo a persiane. Le ringhiere dei balconi sono in ferro verniciato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

L'appartamento oggetto di pignoramento si sviluppa su due livelli, il piano secondo dell'edificio ed il sovrastante piano sottotetto, collegati a mezzo di scala interna a chiocciola.

Il piano secondo presenta pianta rettangolare della superficie lorda di 124,50 mq, mentre il sovrastante piano sottotetto presenta pianta a T della superficie lorda di 78,10 mq, per una superficie lorda complessiva pari a 202,60 mq.

Al piano secondo trovano ubicazione un ambiente di ingresso-soggiorno (foto 7 e 8 – allegato 4.2) della superficie utile di 48,65 mq, comprensiva del comunicante disimpegno, servito da un balcone della superficie di 6,70 mq (foto 2 – allegato 4.2). Dal citato disimpegno, nel quale è ubicata la scala di collegamento con il piano sottotetto (foto 9 – allegato 4.2), trovano accesso una camera da letto matrimoniale (foto 10 – allegato 4.2) della superficie utile di 20,60 mq, una servizio igienico (foto 11 – allegato 4.2) della superficie utile di 9,30 mq, una camera destinata a studio (foto 12 – allegato 4.2) della superficie utile di 7,70 mq, e due camere da letto singole della superficie utile rispettivamente di 8,75 mq (foto 13 – allegato 4.2) e 12,65 mq (foto 14 – allegato 4.2), affacciatisi su un unico balcone della superficie di 6,05 mq (foto 4 – allegato 4.2). Il tutto per una superficie utile complessiva di 107,65 mq oltre a 12,75 mq di balconi, con una altezza utile di 3,00 mt.

Nel sovrastante piano sottotetto, del tipo mansardato con altezza utile minima di 1,30 mt ed altezza utile massima di 3,00 mt, trovano invece ubicazione un grande ambiente destinato a cucina-pranzo (foto 15 e 16 – allegato 4.2), della superficie utile di 52,10 mq, con annesso angolo salotto (foto 17 – allegato 4.2), servito da due ampi terrazzi della superficie

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

rispettivamente di 20,75 mq (foto 18 – allegato 4.2) e 19,35 mq (foto 19 – allegato 4.2), ed una lavanderia (foto 20 – allegato 4.2) della superficie utile di 14,35 mq, all'interno della quale è ricavato un piccolo servizio igienico (foto 21 – allegato 4.2). Il tutto per una superficie utile di 66,45 mq oltre a 40,10 mq di terrazzi, con una altezza media di 2,15 mt.

L'immobile, nella sua interezza, si presenta in ottime condizioni manutentive, con pavimentazioni in gres porcellanato, pareti e soffitti trattati con intonaco civile per interni con ultimo strato in gesso scagliola e finitura con idropittura lavabile con elementi decorativi. Le pareti dei servizi e della zona cottura della cucina presentano rivestimenti in monocottura.

Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio preverniciato con vetrocamera e persiane esterne. Le porte interne sono del tipo in legno laccato.

Gli impianti idrico e termico sono del tipo autonomi. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con linee separate per luci e prese di corrente.

**Immobile B1b Deposito sito in via Piero Gobetti 8 Riesi foglio 28  
particella 206 sub 15**

L'immobile in esame è un locale deposito posto al piano terra di un edificio ubicato nella periferia ovest del comune di Riesi, tra la via Piero Gobetti e la via Don Luigi Sturzo (foto 1 – allegato 5.2), con accesso dal civico n. 8 della via Piero Gobetti regolato da un portone in ferro (foto 2 – allegato 5.2).

L'edificio del quale l'immobile in esame fa parte, si sviluppa su due livelli in elevazione, oltre il piano terra ed un piano sottotetto ed è compreso all'interno di una schiera di fabbricati realizzati intorno agli anni 80 del secolo scorso.

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere*

*Tribunale di Caltanissetta*

La struttura portante del fabbricato è in conglomerato cementizio armato, con rompenti in laterizio, copertura a falde rivestite con tegole e paramenti murari trattati ad intonaco cementizio per esterni privo dello strato di finitura.

L'immobile oggetto di pignoramento presenta pianta rettangolare della superficie lorda di 62,25 mq, alla quale corrisponde una superficie netta di 54,05 mq, ed altezza netta di 3,90 mt. Al suo interno è ricavato un soppalco (foto 3 – allegato 5.2) che occupa più della metà della superficie in pianta del locale (30,45 mq) con altezza utile di 1,90 mt, realizzato con struttura metallica e pavimentazione in legno, al quale si accede a mezzo di una rampa anch'essa realizzata con struttura metallica e pavimentazione in legno (foto 4 – allegato 5.2). L'immobile è dotato di un piccolo servizio igienico della superficie netta di 1,35 mq al cui interno sono presente un lavabo ed un vaso igienico (foto 5 – allegato 5.2).

L'immobile, nella sua interezza, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazione in calcestruzzo di tipo industriale e pareti e soffitto trattati con intonaco civile con ultimo strato in gesso.

Il portone di ingresso è realizzato in ferro, mentre l'infisso del servizio igienico è realizzato in alluminio preverniciato con vetrocamera e persiana esterna.

L'impianto idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia e sono connessi agli impianti dell'appartamento ubicato al secondo piano dello stesso edificio di cui al subalterno 8 (oggi sub 20).

**Immagine B1c Appartamento per civile abitazione sito in via**

50

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

**Soldato Zuffanti 69 Riesi foglio 28 particella 206 sub 3**

L'immobile in esame è un appartamento posto al primo, ed ultimo, piano di un edificio ubicato nella periferia ovest del comune di Riesi, compreso tra la via Soldato Zuffanti, la via Piero Gobetti e la via Don Luigi Sturzo (foto 1 – allegato 6.2), con accesso dal civico n. 69 della via Soldato Zuffanti (foto 2 – allegato 6.2).

Detto edificio, sviluppantesi su due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, costituisce la testa (foto 2 e 3– allegato 6.2) di una schiera di fabbricati realizzati intorno agli anni 80 del secolo scorso.

La struttura portante del fabbricato è in conglomerato cementizio armato, con compagni in laterizio, copertura a falde rivestite con tegole e paramenti murari trattati ad intonaco cementizio con finitura del tipo "Li Vigni". Le aperture sono regolate con infissi in alluminio preverniciato e vetrocamera ed oscuranti del tipo a persiane. Le ringhiere dei balconi sono in ferro verniciato.

L'accesso all'appartamento avviene, come detto, dal civico n. 69 della via Soldato Zuffanti, a mezzo scala che presenta un buon livello di finitura con pavimentazione in marmo, ringhiere in ferro battuto e pareti rivestite con dogato di legno (foto 4 – allegato 6.2).

L'appartamento oggetto di pignoramento presenta pianta rettangolare della superficie lorda di 195,60 mq.

Al suo interno trovano ubicazione un ingresso (foto 5 – allegato 6.2) della superficie utile di 8,30 mq, dal quale trovano accesso un vano soggiorno (foto 6 – allegato 6.2) della superficie utile di 35,30 mq, una cucina (foto 7 – allegato 6.2) della superficie utile di 21,35 mq, con annesso piccolo vano

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

cottura (foto 8 – allegato 6.2) della superficie utile di 3 mq, ed una servizio igienico (foto 9 – allegato 6.2), della superficie utile di 1,90 mq.

Dal vano di ingresso si accede inoltre ad un corridoio-disimpegno (foto 10 – allegato 6.2) della superficie utile di 7,10 mq, servente tre camere da letto (foto 11, 14 e 15 – allegato 6.2) della superficie utile rispettivamente di 15,30 mq, 23,60 mq e 20,25 mq, oltre ad un servizio igienico (foto 12 – allegato 6.2) della superficie utile di 7,50 mq, una sala da pranzo (foto 13 – allegato 6.2) della superficie utile di 20,30 mq, ed un ripostiglio della superficie utile di 3,00 mq. Il tutto per una superficie utile complessiva di 166,90 mq, con una altezza utile di 2,85 mt. L'appartamento è inoltre dotato di 5 balconi dei quali uno della superficie di 13,35 mq, servente la cucina ed il soggiorno, prospiciente sulla via Soldato Zuffanti (foto 2 – allegato 6.2), uno di 3,50 mq, servente il soggiorno, prospiciente sulla via Don Luigi Sturzo (foto 3 – allegato 6.2), uno di 3,10 mq, servente una delle camere da letto, prospiciente sulla via Don Luigi Sturzo (foto 3 – allegato 6.2), uno di 2,85 mq, servente la sala da pranzo, prospiciente sulla via Piero Gobetti (foto 2 – allegato 6.2) ed infine uno di 2,85 mq, servente una delle camere da letto, prospiciente sulla via Piero Gobetti (foto 2 – allegato 6.2), per una superficie complessiva dei balconi di 25,65 mq.

L'immobile, nella sua interezza, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazioni in ceramica smaltata, pareti e soffitti trattati con intonaco civile per interni con ultimo strato in gesso scagliola e finitura con idropittura lavabile con elementi decorativi. Le pareti dei servizi e della zona cottura della cucina presentano rivestimenti in monocottura.

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere*

*Tribunale di Caltanissetta*

Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio preverniciato con vetrocamera e persiane esterne. Le porte interne sono del tipo in legno tamburato.

Gli impianti idrico e termico sono del tipo autonomi. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con linee separate per luci e prese di corrente.

**Immobile B1d Deposito sito in Contrada Fegotto Prio di Fosse snc**

**Riesi foglio 28 particella 206 sub 4**

L'immobile in esame è un locale deposito posto al piano seminterrato di un edificio ubicato nella periferia ovest del comune di Riesi, compreso tra la via Soldato Zuffanti, la via Piero Gobetti e la via Don Luigi Sturzo (foto 1, 2 e 3 – allegato 7.2), con accesso dalla via Piero Gobetti (foto 4 – allegato 7.2) e dalla via Don Luigi Sturzo (foto 5 – allegato 7.2).

Detto edificio, sviluppantesi su due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, costituisce la testa di una schiera di fabbricati realizzati intorno agli anni 80 del secolo scorso.

La struttura portante del fabbricato è in conglomerato cementizio armato, con rompenti in laterizio, copertura a falde rivestite con tegole e paramenti murari trattati ad intonaco cementizio con finitura del tipo "Li Vigni". Le aperture sono regolate con infissi in alluminio preverniciato e vetrocamera ed oscuranti del tipo a persiane. Le ringhiere dei balconi sono in ferro verniciato.

L'immobile oggetto di pignoramento presenta pianta rettangolare della superficie lorda di 59,60 mq ed altezza netta di 2,65 mt. La superficie utile è pari a 46,30 mq, al netto di un piccolo vano, con accesso autonomo dalla via Don Luigi Sturzo (foto 5 – allegato 7.2), ospitante l'impianto termico a

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

servizio dell'appartamento ubicato al primo piano dello stesso edificio, di cui al sub 3.

L'immobile, nella sua interezza, si presenta in mediocri condizioni manutentive, privo di finiture interne, con pavimentazione in battuto di cemento (foto 6 e 7 – allegato 7.2).

I due portoni di ingresso sono realizzati in ferro, così come la porta di ingresso al vano tecnico.

L'impianto elettrico è del tipo provvisoriale, connesso all'impianto dell'appartamento ubicato al primo piano dello stesso edificio di cui al subalterno 3.

**Immagine B1e Locale commerciale sito in via Soldato Zuffanti 71 Riesi  
foglio 28 particella 206 sub 17**

L'immobile in esame è un locale commerciale posto al piano terra di un edificio ubicato nella periferia ovest del comune di Riesi, compreso tra la via Soldato Zuffanti, la via Piero Gobetti e la via Don Luigi Sturzo (foto 1 e 2 – allegato 8.2), con accesso dal civico 71 della via Soldato Zuffanti (foto 3 – allegato 8.2).

Detto edificio, sviluppantesi su due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, costituisce la testa di una schiera di fabbricati realizzati intorno agli anni 80 del secolo scorso.

La struttura portante del fabbricato è in conglomerato cementizio armato, con tompagni in laterizio, copertura a falde rivestite con tegole e paramenti murari trattati ad intonaco cementizio con finitura del tipo "Li Vigni". Le aperture sono regolate con infissi in alluminio preverniciato e vetrocamera

**Danilo Antonio Notarstefano***C.T.U. Ingegnere**Tribunale di Caltanissetta*

ed oscuranti del tipo a persiane. Le ringhiere dei balconi sono in ferro verniciato.

L'immobile oggetto di pignoramento presenta pianta assimilabile ad un rettangolo della superficie lorda di 108,85 mq ed altezza netta di 4,00 mt, distribuita su due ambienti oltre ad un vano ripostiglio ed un servizio igienico. In particolare, l'immobile presenta un grande vano di ingresso (foto 4 – allegato 8.2) della superficie utile di 59,65 mq, prospiciente sulla via Soldato Zuffanti con ampia apertura e dotato altresì di una finestra prospiciente sulla via Don Luigi Sturzo. Da detto vano di ingresso trovano accesso un ripostiglio (foto 5 – allegato 8.2), privo di illuminazione naturale, della superficie di 9,75 mq, ed un secondo vano (foto 6 – allegato 8.2) della superficie utile di 22,95 mq, dotato di finestra prospiciente sulla via Don Luigi Sturzo. Da detto ultimo vano è inoltre accessibile un servizio igienico (foto 7 – allegato 8.2) della superficie utile di 3,30 mq. Nel corso del sopralluogo è stata inoltre riscontrata una porta (foto 8 – allegato 8.2), che consentiva il collegamento con altra unità immobiliare facente parte dello stesso edificio, di cui al subalterno 19.

L'immobile, nella sua interezza, si presenta in discrete condizioni manutentive, con pavimentazioni in gres porcellanato, pareti e soffitti trattati con intonaco civile con ultimo strato in gesso e finitura con idropittura lavabile. Il vano di ingresso presenta inoltre una controsoffittatura in pannelli di cartongesso, con illuminazione ed impianto di climatizzazione incassati, che determina una altezza utile di 3,00 mt. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in ferro verniciato dotati di

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

oscurante avvolgibile. Il portone di ingresso è in ferro con avvolgibile metallica.

L'impianto idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia.

**Immobile B1f Locale commerciale sito in via Soldato Zuffanti 67 Riesi**

**foglio 28 particella 206 sub 19**

L'immobile in esame è un locale commerciale posto al piano terra di un edificio ubicato nella periferia ovest del comune di Riesi, compreso tra la via Soldato Zuffanti, la via Piero Gobetti e la via Don Luigi Sturzo (foto 1 e 2 – allegato 9.2), con accesso dal civico 67 della via Soldato Zuffanti (foto 3 – allegato 9.2).

Detto edificio, sviluppantesi su due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, costituisce la testa di una schiera di fabbricati realizzati intorno agli anni 80 del secolo scorso.

La struttura portante del fabbricato è in conglomerato cementizio armato, con rompagni in laterizio, copertura a falde rivestite con tegole e paramenti murari trattati ad intonaco cementizio con finitura del tipo "Li Vigni". Le aperture sono regolate con infissi in alluminio preverniciato e vetrocamera ed oscuranti del tipo a persiane. Le ringhiere dei balconi sono in ferro verniciato.

L'immobile oggetto di pignoramento presenta pianta assimilabile ad un rettangolo con una piccola appendice, anch'essa rettangolare, della superficie lorda di 92,10 mq ed altezza netta di 4,00 mt, distribuita su due ambienti oltre ad un servizio igienico. In particolare, l'immobile presenta un grande vano di ingresso (foto 4 – allegato 9.2) della superficie utile di 52,65 mq,

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere*

*Tribunale di Caltanissetta*

prospiciente sulla via Soldato Zuffanti con ampia apertura e dotato altresì di una finestra prospiciente sulla via Piero Gobetti. Da detto vano di ingresso trovano accesso un secondo vano (foto 5 – allegato 9.2) della superficie utile di 24,20 mq, dotato di finestra prospiciente sulla via Piero Gobetti, ed un servizio igienico (foto 6 – allegato 9.2) della superficie utile di 3,35 mq. Nel corso del sopralluogo è stata inoltre riscontrata una porta (foto 7 – allegato 9.2), che consentiva il collegamento con altra unità immobiliare facente parte dello stesso edificio, di cui al subalterno 17.

L'immobile, nella sua interezza, si presenta in discrete condizioni manutentive, con pavimentazioni in gres porcellanato, pareti e soffitti trattati con intonaco civile con ultimo strato in gesso e finitura con idropittura lavabile. Le pareti del servizio igienico sono rivestite, per metà altezza, con piastrelle in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in ferro dotati di oscurante avvolgibile. Il portone di ingresso è invece in alluminio anodizzato con avvolgibile metallica.

L'impianto idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia.

**Immobile Da Lotto di terreno ricadente in c.da Castellazzo del comune di Riesi foglio 41 particella 10, 11, 12, 14 e 193**

Trattasi di un lotto di terreno ubicato nella c.da Castellazzo del comune di Riesi, ad una distanza di circa 2,5 km, in linea d'aria, dal limite del centro abitato (foto 1 e 2 – allegato 10.2).

Lo stesso è raggiungibile, a partire dalla via Luigi Einaudi, percorrendo la Sp 7 il cui fondo stradale si presenta in pessime condizioni manutentive, risulta esteso 7.850 mq, e allo stato attuale si presenta incolto ed in buona parte

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

interessato dalla presenza di affioramenti rocciosi che ne rendono difficile la lavorazione agraria (foto 3, 4 e 5 – allegato 10.2).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Immobile Db-E Appartamento per civile abitazione sito in via Principe**

**Umberto n. 76 Riesi foglio 34 particella 1363 sub 4**

L'immobile in esame è un appartamento posto al primo di un edificio di antica costruzione ubicato lungo la via Principe Umberto del comune di Riesi (foto 1 – allegato 11.2), con accesso dal civico n. 69 (foto 2 – allegato 11.2).

Detto edificio, sviluppantesi su due piani in elevazione oltre il piano terra, fa parte del nucleo abitativo più antico del paese, prossimo alla piazza principale.

Lo stesso, con struttura portante in muratura, copertura a falde rivestite con tegole e paramenti murari trattati ad intonaco cementizio con finitura del tipo "Li Vigni", presenta infissi esterni in alluminio preverniciato e vetrocamera ed oscuranti del tipo a persiane, e ringhiere in ferro battuto (foto 3 – allegato 11.2).

L'accesso all'appartamento avviene dalla scala condominiale (foto 6 – allegato 11.2), servente i due livelli in elevazione dell'edificio. Detta scala è a sua volta accessibile dalla corte interna (foto 4 e 5 – allegato 11.2) posta immediatamente all'ingresso del civico n. 76 della via Principe Umberto.

L'appartamento oggetto di pignoramento presenta pianta con forma a T della superficie lorda di 104,70 mq, con un'altezza utile di 2,95 mt.

Al suo interno trovano ubicazione un ingresso (foto 7 – allegato 11.2), della superficie utile di 14,75 mq, dotato di finestra prospiciente sulla corte interna

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

del fabbricato. Detto vano di ingresso da accesso a due disimpegni e ad un vano destinato ad ambiente di soggiorno (foto 8 – allegato 11.2), della superficie utile di 17,00 mq, servito da un balcone, di 2,00 mq, affacciatesi sulla via Principe Umberto. Dal primo disimpegno, posto sulla destra del vano di ingresso, della superficie utile di 2,85 mq, trovano accesso una cucina (foto 9 – allegato 11.2) della superficie utile di 12,55 mq, dotata di un balcone di 2,00 mq prospiciente sulla via Principe Umberto, ed una piccola lavanderia (foto 10 – allegato 11.2) della superficie utile di 1,30 mq, priva di aperture verso l'esterno. Dal secondo disimpegno, posto invece sulla sinistra del vano di ingresso, della superficie utile di 2,85 mq, trovano accesso un camera da letto (foto 11 – allegato 11.2) della superficie utile di 20,65 mq, dotata di balcone, di 2,00 mq prospiciente sulla via Principe Umberto, ed un servizio igienico (foto 12 – allegato 11.2) della superficie utile di 5,10 mq, privo di aperture verso l'esterno. Il tutto per una superficie utile di 77,07 mq, oltre a 6,00 mq di balconi.

L'immobile, nella suo complesso, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazioni in gres porcellanato, pareti e soffitti trattati con intonaco civile per interni con ultimo strato in gesso scagliola e finitura con idropittura lavabile con elementi decorativi. Le pareti del servizio igienico e della zona cottura della cucina presentano rivestimenti in monocottura.

Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio preverniciato con vetrocamera e persiane esterne. Le porte interne sono del tipo in legno tamburato.

**Danilo Antonio Notarstefano***C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

Gli impianti idrico e termico sono autonomi. In particolare l'immobile è dotato di stufe a metano e climatizzatori. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con linee separate per luci e prese di corrente.

**Immobile F1-G1      Laboratorio sito in vicolo di Benedetto 7 Riesi****foglio 34 particella 1354 sub 3**

L'immobile in esame è un locale deposito posto al piano terra di un edificio ubicato nel centro storico del comune di Riesi, nel vicolo Di Benedetto, traversa del principale Corso Vittorio Emanuele (foto 1 – allegato 12.2).

L'edificio del quale l'immobile in esame fa parte si sviluppa su due livelli in elevazione, oltre il piano terra (foto 2 e 3 – allegato 12.2), ed è realizzato con struttura mista, paramenti murari trattati ad intonaco cementizio per esterni con finitura tipo "Li Vigni" e basamento in pietra, infissi esterni in alluminio con persiane, ringhiere dei balconi in ferro battuto e copertura a falde rivestite con tegole.

L'immobile oggetto di pignoramento presenta pianta assimilabile ad un rettangolo con appendice anch'essa rettangolare, della superficie lorda di 148,50 mq ed altezza netta di 3,10 mt, articolato su due vani oltre ad un servizio igienico. Il vano principale (foto 4, 5 e 6 – allegato 12.2), della superficie utile di 118,15 mq, presenta una partizione che delimita la zona dove sono collocate le riserve idriche (foto 7 – allegato 12.2) a servizio dello stesso immobile e dell'unità abitativa soprastante, di cui al subalterno 7, anch'essa oggetto del presente procedimento esecutivo. Da detto vano principale, attraverso un piccolo disimpegno (foto 8 – allegato 12.2) posto al di sotto della scala di accesso alla soprastante unità abitativa, si accede al

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

secondo vano (foto 9 – allegato 12.2), della superficie utile di 11,70 mq  
privo di aperture verso l'esterno.

L'immobile, nella sua interezza, si presenta in buone condizioni  
manutentive, con pavimentazione in clinker e pareti e soffitti trattate con  
intonaco civile con ultimo strato in gesso.

Il portone di ingresso è regolato da avvolgibile in ferro.

L'impianto idrico è del tipo sottotraccia, mentre quello elettrico è realizzato  
con cavidotti a vista.

All'interno del locale sono state rinvenute due aperture che lo connettono  
con limitrofe unità immobiliari non interessate dalla procedura, delle quali  
una regolata da porta in legno (foto 10 – allegato 12.2) ed una da avvolgibile  
metallica (foto 11 – allegato 12.2). Dette aperture dovranno, all'esito della  
vendita, essere chiuse, il cui onere verrà determinato nella valutazione  
dell'immobile.

**Immobilie F2-G2**

**Appartamento per civile abitazione sito in vicolo  
di Benedetto n. 9 Riesi foglio 34 particella 1354  
sub 4**

**Immobilie F3-C3**

**Appartamento per civile abitazione sito in vicolo  
di Benedetto n. 9 Riesi foglio 34 particella 1354  
sub 5**

L'immobile in esame è un appartamento posto al primo e secondo piano di  
un edificio ubicato nel centro storico del comune di Riesi, nel vicolo Di  
Benedetto, traversa del principale Corso Vittorio Emanuele (foto 1 – allegato  
13.2). L'edificio del quale l'immobile in esame fa parte si sviluppa su due

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

livelli in elevazione, oltre il piano terra (foto 2 e 3 – allegato 13.2), ed è realizzato con struttura mista, paramenti murari trattati ad intonaco cementizio per esterni con finitura tipo “Li Vigni” e basamento in pietra, infissi esterni in alluminio con persiane, ringhiere dei balconi in ferro battuto e copertura a falde rivestite con tegole.

L'appartamento oggetto di pignoramento si sviluppa, come detto, su due livelli, il piano primo ed il sovrastante piano secondo, costituenti in origine due distinti appartamenti, collegati a mezzo di una scala ad uso esclusivo che originariamente fungeva da scala condominiale (foto 4 – allegato 13.2), con un androne di ingresso della superficie utile di 8,90 mq.

Entrambi i piani presentano pianta assimilabile ad un rettangolo con due appendici, anch'esse di forma rettangolare, della superficie lorda di 131,00 mq, per complessivi 262,00 mq, ed un'altezza netta di 2,90 mt, con identica distribuzione interna.

La distribuzione interna del primo piano vede un primo ambiente di ingresso-soggiorno (foto 5, 6 e 7 – allegato 13.2) della superficie utile di 17,55 mq, affacciatesi su una terrazza (foto 8 – allegato 13.2) della superficie di 19,65 mq. Dal suddetto ambiente si accede ad una cucina (foto 9 – allegato 13.2) della superficie utile di 29,30 mq, anch'essa affacciatesi sulla suddetta terrazza, con annessi WC (foto 10 – allegato 13.2) della superficie utile di 7,35 mq, dotato di apertura prospiciente sulla terrazza, e ripostiglio (foto 11 – allegato 13.2) della superficie utile di 3,70 mq, privo di aperture. Sempre dall'ambiente di ingresso-soggiorno si accede ad un disimpegno (foto 12 – allegato 13.2) della superficie utile di 7,50 mq, servente tre camere da letto, e ad un servizio igienico. Una prima camera da

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

letto (foto 13 – allegato 13.2), della superficie utile di 7,55 mq, si affaccia sulla terrazza sopra descritta. La seconda camera da letto (foto 14 – allegato 13.2), della superficie utile di 9,70 mq, si affaccia su un balcone di 2,60 mq prospiciente sul vicolo Di Benedetto. Sullo stesso balcone si affaccia il servizio igienico (foto 15 – allegato 13.2) della superficie utile di 3,55 mq. La terza ed ultima camera da letto (foto 12 – allegato 13.2), della superficie utile di 20,50 mq, si affaccia su un ulteriore balcone di 2,60 mq, anch'esso prospiciente sul vicolo Di Benedetto.

Il secondo piano presenta identica distribuzione (foto da 17 a 26 – allegato 13.2), con la sola differenza che in luogo del terrazzo posto al servizio della cucina, del soggiorno e della prima camera da letto, è presente un balcone della superficie di 3,45 mq, sul quale si affacciano la cucina ed il soggiorno, mentre la prima camera da letto, così come il WC annesso alla cucina, sono dotati di semplici finestre.

Il tutto per una superficie utile di 213,40 mq, oltre 33,50 mq tra terrazzo e balconi e 8,90 mq di androne di ingresso.

L'immobile, nella sua interezza, si presenta in ottime condizioni manutentive, con pavimentazioni in gres porcellanato, pareti e soffitti trattati con intonaco civile per interni con ultimo strato in gesso scagliola e finitura con idropittura lavabile con elementi decorativi. Le pareti dei servizi e della zona cottura della cucina presentano rivestimenti in monocottura.

Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio preverniciato con vetrocamera e persiane esterne. Le porte interne sono del tipo in legno laccato per il primo piano ed in legno tamburato per il secondo piano.

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

Gli impianti idrico e termico sono del tipo autonomo. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con linee separate per luci e prese di corrente. La scala di collegamento, così come l'androne di ingresso, presenta pavimentazione, compresi i rivestimenti dei gradini, in granito, ringhiere in ferro verniciato, pareti trattate con intonaco rifinito con gesso ed idropittura lavabile con applicazione di elementi decorativi.

- 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.*

Per come già precisato nella risposta di cui al quesito 2, i dati indicati nel pignoramento identificano correttamente gli immobili oggetto di esecuzione ad eccezione di quelli di seguito indicati.

**Immobile A3 Bene comune non censibile viale Don Bosco s.n. Riesi**

**foglio 35 particella 196 sub 3**

Nell'atto di pignoramento trascritto viene erroneamente indicato come indirizzo il "viale Don Bosco" in luogo della effettiva "via Genova", costituente di fatto una traversa del viale Don Bosco. Tuttavia, i dati indicati

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

nel pignoramento consentono l'esatta individuazione del bene oggetto di esecuzione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Immobile B1a Appartamento per civile abitazione sito in via Piero**

**Gobetti snc Riesi foglio 28 particella 206 sub 8**

Nell'atto di pignoramento l'immobile viene infatti indicato come privo di numero civico, mentre dal sopralluogo effettuato lo scrivente ha riscontrato l'indicazione del numero civico 6. Tuttavia, i dati indicati nel pignoramento consentono l'esatta individuazione del bene oggetto di esecuzione.

**Immobile B1d Deposito sito in Contrada Fegotto Prio di Fosse snc**

**Riesi foglio 28 particella 206 sub 4**

Nell'atto di pignoramento trascritto viene erroneamente indicato come indirizzo la "Contrada Fegotto Prio di Fosse" in luogo delle effettive "via Don Sturzo" e "via Gobetti", dalle quali l'immobile ha accesso. Tuttavia, i dati indicati nel pignoramento consentono l'esatta individuazione del bene oggetto di esecuzione.

**Immobile Db-E Appartamento per civile abitazione sito in via Principe**

**Umberto Riesi foglio 34 particella 1363 sub 4**

Nell'atto di pignoramento l'immobile viene infatti indicato come privo di numero civico, mentre dal sopralluogo effettuato lo scrivente ha accertato, benché non espressamente indicato, che l'accesso avviene dal civico numero 76. Tuttavia, i dati indicati nel pignoramento consentono l'esatta individuazione del bene oggetto di esecuzione.

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

**Immobile F1-G1**

**Laboratorio sito in vicolo di Benedetto 7 Riesi  
foglio 34 particella 1354 sub 3**

I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile. Infatti, dalla visura storico catastale n° T168601 del 12.12.2016 (allegato 12.1), è emerso che il subalterno 3 è stato soppresso per cambio di destinazione da C/3 (Laboratori per arti e mestieri) a C/2 (Magazzini e locali di deposito). La soppressione, che ha generato il nuovo subalterno 6, è intervenuta il 25.11.2015 e quindi in data antecedente l'atto di pignoramento.

**Immobile F2-G2**

**Appartamento per civile abitazione sito in vicolo  
di Benedetto n. 9 Riesi foglio 34 particella 1354  
sub 4**

**Immobile F3-G3**

**Appartamento per civile abitazione sito in vicolo  
di Benedetto n. 9 Riesi foglio 34 particella 1354  
sub 5**

I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato i due immobili in esame. Infatti, dalle visure storico catastali nn. T172748 e T173709 del 12.12.2016 (allegato 13.1), è emerso che il subalterni 4 e 5 sono stati soppressi, generando, attraverso la loro fusione, il subalterno 7. La soppressione, che ha generato il nuovo subalterno 7, è intervenuta il 25.11.2015 e quindi in data antecedente l'atto di pignoramento.

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere*

*Tribunale di Caltanissetta*

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

**Immobili di cui alla lettera A dell'atto di pignoramento**

- A1** Appartamento per civile abitazione sito in via Genova  
s.n. Riesi foglio 35 particella 196 sub 2
- A2** Locale artigianale sito in viale Don Bosco s.n. Riesi  
foglio 35 particella 196 sub 1
- A3** Bene comune non censibile viale Don Bosco s.n. Riesi  
foglio 35 particella 196 sub 3

Nell'atto del 29.3.2007 in Notaio Andrea Bartoli di Riesi Rep. 6734/2274  
trascritto l' 11.4.2007 ai nn. 6081/4718 (allegato 3.4), i suddetti immobili,  
acquistati dalla odierna esecutata  
con sede in da potere di BANCA

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

AGRILEASING S.P.A. con sede in Roma C.F. 02820100580, vengono così descritti:

- un appartamento di civile abitazione, posto al primo piano, composta da vani catastali otto, avente accesso dalla via Genova s.n.;

- locale artigianale esteso catastalmente metri quadrati 992 (novecentonovantadue) disposti tra il piano terra, primo e secondo piano, avente accesso dal viale Don Bosco s.n., il tutto, confinante con la detta via Genova, con il detto Viale Don Bosco, con la Via Soldato Cigna, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Riesi al foglio 35, particelle

- 196 sub 1, (già 195) viale Don Bosco s.n., piano T-1-2, categ. C/3, classe 1, mq.992, R.C. Euro 3.278,88 (tremiladuecentottantotto virgola ottantotto);

- 196 sub 2, (già 195) via Genova s.n., piano 1 categ. A/3 classe 2, R.C. Euro 388,38 (trecentottantotto virgola trentotto) oltre il bene comune non censibile distinto con la particella 196 sub.3, Piano T-1-2.

Sulla base dei rilievi e degli accertamenti condotti, si è verificata la corrispondenza tra la descrizione degli immobili contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dalla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi. Nessun debordo su aree aliene si è riscontrato per gli immobili in esame.

**Immobili di cui alle lettere B1a e B1b dell'atto di pignoramento**

**B1a** Appartamento per civile abitazione sito in via Piero Gobetti snc  
Riesi foglio 28 particella 206 sub 8

Nel Decreto di Trasferimento del Tribunale di Caltanissetta del 17.8.2012 Repertorio 337/1 (allegato 4.4), trascritto il 3.10.2012 ai nn. 10869/9161, il

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere*

*Tribunale di Caltanissetta*

suddetto immobile, acquistato da

la potere di

viene così descritto:

- a) appartamento sito in Riesi (CL), via P. Gobetti n. 6, identificato al NCEU al foglio 28, part. 206 sub 8, piano secondo, cat. A/3, classe 2, cons. vani 5,5. Rendita € 267,01, avente superficie utile di 111,50 mq oltre 12 mq di balconi.

Va premesso che per l'immobile in esame è stata riscontrata agli atti dell'agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale del Territorio di Caltanissetta, esclusivamente una planimetria prodotta d'ufficio che riporta il contorno dell'immobile e non già la sua distribuzione interna. Pertanto da una preliminare verifica, limitata alla consistenza complessiva dell'immobile, sembrerebbe riscontrarsi corrispondenza tra la superiore descrizione e quanto desumibile dalla citata planimetria. Per quanto attiene invece la rispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, si è riscontrato nel corso dei rilievi che l'unità immobiliare in esame si sviluppa su due livelli, piano secondo e soprastante piano sottotetto, collegati da una scala interna, a differenza di quanto indicato nella planimetria catastale che riporta solo il piano secondo. Tale difformità discende probabilmente dal fatto che la planimetria catastale è stata prodotta d'ufficio, dall'agenzia delle Entrate, senza accesso all'interno dell'immobile, non potendo così il redattore avere avuto contezza della presenza del secondo livello (piano sottotetto) accessibile solo dall'interno dell'appartamento di che trattasi e non già dalla scala condominiale. Su tale circostanza lo scrivente ha proceduto ai necessari accertamenti di natura urbanistico-edilizia presso gli uffici del Comune di

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere*

*Tribunale di Caltanissetta*

Riesi, di cui si tratterà nella risposta al quesito 14, ed ha altresì proceduto, previa autorizzazione del G.E. del 6.5.2017, alla regolarizzazione catastale dell'immobile di che trattasi, di cui si dirà nella risposta al quesito 12.

**B1b** Deposito sito in via Piero Gobetti 8 Riesi foglio 28 particella 206 sub 15

Nel Decreto di Trasferimento del Tribunale di Caltanissetta del 17.8.2012 Repertorio 337/1 (allegato 5.4), trascritto il 3.10.2012 ai nn. 10869/9161, il suddetto immobile, acquistato da

, da potere di

viene così descritto:

- b) locale magazzino sito in Riesi (CL), via P. Gobetti, identificato al NCEU al foglio 28 part. 206 sub 15, piano terra, cat. C/2, classe 3, cons. 56 mq, rendita € 170,64, avente superficie utile di mq 56.

Sulla base dei rilievi e degli accertamenti condotti, si è verificata la corrispondenza tra la superiore descrizione e quella desumibile dalla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, a meno della presenza di un soppalco realizzato con struttura in ferro reversibile ed un servizio igienico, dei quali si dirà nella risposta al quesito 13). Nessun debordo su aree aliene si è riscontrato per l'immobile in esame.

**Immobili di cui alle lettere B1c, B1d, B1e e B1f dell'atto di pignoramento**

**B1c** Appartamento per civile abitazione sito in via Soldato Zuffanti, 69 Riesi foglio 28 particella 206 sub 3

**Danilo Antonio Notarstefano***C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

Nel Decreto di Trasferimento del Tribunale di Caltanissetta dell' 1.3.2015  
Repertorio 75/2013 trascritto il 15.3.2013 ai nn. 2665/2137 (allegato 6.4), il  
suddetto immobile, acquistato da

viene così descritto:

- a) appartamento sito in Riesi (CL), via Zuffanti n. 69, identificato al NCEU  
al foglio 28, part. 206 sub 3, piano primo, cat. A/2, classe 1, vani 7,5,  
rendita € 426,08, composto da tre vani ed accessori; avente superficie  
abitabile di circa 167 mq oltre 25 mq di balconi.

Sulla base dei rilievi e degli accertamenti condotti, si è verificata la  
corrispondenza tra la superiore descrizione e quella desumibile dalla  
planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, a meno  
della imprecisa indicazione del numero dei vani riportato nel titolo di  
provenienza. Viene infatti indicato un numero di vani pari a tre oltre  
accessori, quanto in realtà i vani sono cinque oltre accessori. Nessun debordo  
su aree aliene si è riscontrato per l'immobile in esame.

**B1d** Deposito sito in Contrada Fegotto Prio di Fosse snc

Riesi foglio 28 particella 206 sub 4

Nel Decreto di Trasferimento del Tribunale di Caltanissetta dell' 1.3.2015  
Repertorio 75/2013 trascritto il 15.3.2013 ai nn. 2665/2137 (allegato 7.4), il  
suddetto immobile, acquistato da

da potere di

viene così descritto:

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

- c) locale magazzino sito in Riesi (CL), via Gobetti, identificato al NCEU al foglio 28, part. 206 sub 4, piano seminterrato, cat. C/2, classe 3, cons. 51 mq, rendita € 155,40, avente superficie utile di mq 51 con ingressi dalla via Sturzo e dalla via Gobetti.

Sulla base dei rilievi e degli accertamenti condotti, si è verificata la corrispondenza tra la superiore descrizione e quella desumibile dalla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi a meno della realizzazione di un piccolo vano tecnico ricavato al suo interno, con creazione di accesso diretto dall'esterno, di cui si dirà nella risposta al quesito 13. Nessun debordo su aree aliene si è riscontrato per l'immobile in esame.

**B1e** Locale commerciale sito in via Soldato Zuffanti 67 Riesi  
foglio 28 particella 206 sub 17

Nel Decreto di Trasferimento del Tribunale di Caltanissetta dell' 1.3.2015 Repertorio 75/2013 trascritto il 15.3.2013 ai nn. 2665/2137 (allegato 8.4), il suddetto immobile, acquistato da

da potere di

viene così descritto:

- b) locali siti in Riesi (CL), via Zuffanti n. 67/71, identificato al NCEU al foglio 28, part. 206 subalterni: a) sub 17, via Zuffanti n. 71, piano terra, cat. C/1, classe 3, cons. 74 mq, rendita € 772,00.

Sulla base dei rilievi e degli accertamenti condotti, si è verificata la corrispondenza tra la superiore descrizione e quella desumibile dalla

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere*

*Tribunale di Caltanissetta*

planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi. Nessun debordo su aree aliene si è riscontrato per l'immobile in esame.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**B1f** Locale commerciale sito in via Soldato Zuffanti 67 Riesi foglio 28  
particella 206 sub 19

Nel Decreto di Trasferimento del Tribunale di Caltanissetta dell' 1.3.2015 Repertorio 75/2013 trascritto il 15.3.2013 ai nn. 2665/2137 (allegato 9.4), i suddetti immobili, acquistati da

da potere di

vengono così descritti:

- b) locali siti in Riesi (CL), via Zuffanti n. 67/71, identificato al NCEU al foglio 28, part. 206 subalterni: a) - OMISSIS -; b) sub 19 (già 18), via Zuffanti n. 67, piano terra, cat. C/1, classe 3, cons. 63 mq, rendita € 657,24.

Sulla base dei rilievi e degli accertamenti condotti, si è verificata la corrispondenza tra la superiore descrizione e quella desumibile dalla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi. Nessun debordo su aree aliene si è riscontrato per l'immobile in esame.

**Immobili di cui alla lettera Da dell'atto di pignoramento**

**Part. 10 Foglio 41 del Comune di Riesi**

L'immobile è stato acquistato da

con atto in Notaio Luigi Marino di Gela

trascritto nel 1972 ai nn. 2336/2059 da potere di

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Partt. 11, 12, 14 e 193 Foglio 41 del Comune di Riesi**

73

ASTE  
INGEGNERIA  
Associati  
GIUDIZIARIE.it

Viale della Regione 6 Caltanissetta - Tel. 0934552113  
danilo.antonio.notarstefano@ingpec.eu

**Danilo Antonio Notarstefano**

C.T.U. Ingegnere

Tribunale di Caltanissetta

L'immobile è stato acquistato da:

con atto in Notaio Luigi Marino di Gela

trascritto nel 1972 ai nn. 2337/2060 da potere di

Dall'esame visivo dei luoghi non risultano presenti fabbricati o altre installazioni permanenti necessitanti di titolo abilitativo edilizio. Pertanto, si è verificata la corrispondenza tra la descrizione riportata nei titoli di provenienza e quella desumibile dalla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi.

**Immobili di cui alla lettera Db-E dell'atto di pignoramento****Db-E** Appartamento per civile abitazione sito in via Principe

Umberto Riesi foglio 34 particella 1363 sub 4

Nell'atto del 25.8.1986 in Notaio Concetta Lombardo di Riesi trascritto l'1.9.1986 ai nn. 8987/7479 (allegato 11.4), il suddetto immobile, acquistato da \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ potere di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

viene così descritto:

*- Immobile urbano di civile abitazione, non di lusso, sito in Riesi, via Principe Umberto n. 76, costituito da tre vani ed accessori al primo piano, soprastanti in parte al cortile privato e per il resto a vani prospicienti sulla via Principe Umberto, con ingresso dal cortile privato in comproprietà aprentesi sul civico n. 76 di via Principe Umberto.*

Sulla base dei rilievi e degli accertamenti condotti, si è verificata la corrispondenza tra la superiore descrizione e quella desumibile dalla

**Danilo Antonio Notarstefano**C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, a meno di una diversa distribuzione interna, di cui si dirà nella risposta al quesito 13.

Nessun debordo su aree aliene si è riscontrato per l'immobile in esame.

**Immobili di cui alla lettera F-G dell'atto di pignoramento****F1-G1** Laboratorio sito in vicolo di Benedetto n. 7 Riesi

foglio 34 particella 1354 ex sub 3 oggi sub 6

**F2-G2** Appartamento per civile abitazione sito in vicolo di Benedetto n. 9

Riesi foglio 34 particella 1354 ex sub 4 oggi sub 7

**F3-G3** Appartamento per civile abitazione sito in vicolo di Benedetto n. 9

Riesi foglio 34 particella 1354 ex sub 5 oggi sub 7

Nell'atto del 6.8.1991 in Notaio Anna Lupo di Riesi trascritto il 8.8.1991 ai nn. 9506/8042 (allegati 12.4 e 13.4), i suddetti immobili, acquistati da

da potere di



vengono così descritti:

- *Immobile urbano sito in Riesi, Vicolo Di Benedetto, civici nn. 7 e 9 di vecchia costruzione, costituito come appresso: a – a piano terra: da un androne, cortile scoperto e vano di fronte, con ingresso al civico n. 7, da un vano con ingresso al civico n. 9 e da un vano scala (sottoscala) retrostante, da altri due vani retrostanti aventi ingresso dal cortile interno scoperto; - a primo piano: da cinque vani oltre accessori; - a secondo piano da due vani oltre accessori, e dall'intera area libera soprastante.*

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere*

*Tribunale di Caltanissetta*

Sulla base dei rilievi e degli accertamenti condotti, si è accertato che la superiore descrizione non corrisponde a quella desumibile dalle planimetrie catastali, mentre si riscontra corrispondenza tra quest'ultima e lo stato attuale del luoghi. La mancata corrispondenza tra la descrizione degli immobili riportata nel titolo di provenienza e quella desumibile dalle planimetrie catastali, discende dal fatto che gli immobili sono stati oggetto di interventi di ristrutturazione per i quali il Comune di Riesi ha rilasciato in data 27.6.1997 la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 12 in testa all'odierno esecutato, Sig. \_\_\_\_\_ di cui si dirà nella risposta al quesito 13. Nessun debordo su aree aliene si è riscontrato per l'immobile in esame.

**10) Segnati 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; segnati, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locati adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.**

Negli immobili in esame non si ravvisano le indicate fattispecie.

**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.**

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

Negli immobili in esame non si ravvisano le indicate fattispecie.

**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.**

Degli immobili oggetto di esecuzione solo l'unità immobiliare di cui alla lettera B1a, catastalmente censita al foglio di mappa 28 particella 206 sub 8, risulta priva di idonea planimetria catastale. Infatti, per come già precisato, agli atti dell'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale del Territorio di Caltanissetta, risulta presente una planimetria redatta d'ufficio che riporta il contorno dell'immobile e non già la sua distribuzione interna. Nella considerazione, peraltro, che l'immobile di che trattasi si sviluppa su due livelli, per come dallo scrivente accertato, essendo annesso al piano secondo il piano sottotetto, ospitante una cucina-soggiorno ed una lavanderia, non indicato nella planimetria catastale prodotta d'ufficio, lo scrivente, previa autorizzazione del G.E. del 6.5.2017, ha proceduto in data 12.6.2017 al deposito della planimetria catastale afferente lo stato attuale dell'immobile. Detta denuncia/variazione catastale ha determinato la variazione dell'identificativo dell'immobile che da sub 8 diviene sub 20, nonché la modifica della rendita, conseguente alla variazione della consistenza dell'immobile stesso (documentazione aggiornamento catastale – allegato 4.5).

77



**Danilo Antonio Notarstefano**

C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

Riesi Foglio 28 part. 206 sub 15	utilizzazione deposito
<b><u>Immobile B1c</u></b>	
Riesi Foglio 28 part. 206 sub 3	utilizzazione abitativa
<b><u>Immobile B1d</u></b>	
Riesi Foglio 28 particella 206 sub 4	utilizzazione deposito
<b><u>Immobile B1e</u></b>	
Riesi Foglio 28 particella 206 sub 17	utilizzazione commerciale
<b><u>Immobile B1f</u></b>	
Riesi Foglio 28 particella 206 sub 19	utilizzazione commerciale
<b><u>Immobile Db-E</u></b>	
Riesi Foglio 34 particella 1363 sub 4	utilizzazione abitativa
<b><u>Immobile F1-G1</u></b>	
Riesi Foglio 34 particella 1354 sub 6 (ex sub 3)	utilizzazione deposito
<b><u>Immobili F2-G2 e F3-G3</u></b>	
Riesi foglio 34 particella 1354 sub 7 (ex sub 4 e sub 5)	utilizzazione abitativa

**14) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; verifichi l'eventuale**

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

*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.*

Di seguito si riportano, per ciascuno degli immobili oggetto di pignoramento, le risultanze dell'attività di verifica condotte dallo scrivente presso gli Uffici dell'Area Tecnica Servizi Urbanistici del Comune di Riesi.

**A) Beni di proprietà “ (terzo datore di ipoteca) , con sede in**

- 1) Appartamento di civile abitazione** censito al catasto fabbricati del Comune di Riesi al **foglio 35 part. 196 sub 2;**
- 2) Locale artigianale** censito al catasto fabbricati del comune di Riesi al **foglio 35 part. 196 sub 1;**
- 3) Bene comune non censibile** censito al catasto fabbricati del comune di Riesi al **foglio 35 particella 196 sub 3.**

Dei suddetti immobili si è acquisita copia dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Copia del provvedimento di concessione edilizia n° 39/2003 del 30.10.2003 trascritta il 19.11.2003 ai nn. 15286/12891;
- Copia dell'elaborato tecnico “Allegato Unico” composto da Relazione Tecnica, stralci planimetrici, elaborati grafici e computi tecnici;
- Copia della “Relazione Tecnica di perizia asseverata” relativa alla pratica per il rilascio del certificato di agibilità.

**Daniilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

Si è inoltre accertato che agli atti del Comune di Riesi non risulta rilasciato il certificato di abitabilità\agibilità.

Dalle risultanze dei rilievi effettuati, gli immobili in oggetto risultano conformi alla documentazione catastale, a sua volta conforme (con alcune lievi variazioni distributive) agli elaborati di cui alla Concessione Edilizia in variante n° 39\2003 del 30.11.2003, trascritta il 19.11.2003 ai nn. 15286/12891 rilasciata a "Oreficeria di Bellia Filippo e F.lli s.n.c." che rispecchia la situazione dei luoghi, fuorché le seguenti variazioni distributive che potranno essere regolarizzate con successiva C.I.L.A. ai sensi della L.R. 16/2016, effettuando il pagamento della relativa oblazione di € 344,00, prima del rilascio del Certificato di abitabilità\agibilità e previa variazione catastale.

Al piano terra (foglio 35 particella 196 sub 1) all'interno del locale laboratorio, risulta realizzato, con struttura in alluminio, un vano ufficio accessibile a mezzo disimpegno sia dal laboratorio stesso, sia dall'ingresso del blocco uffici. Nel vano tecnico confinante con la scala, che collega i livelli superiori, è stato realizzato uno spazio filtro rispetto al locale laboratorio, a mezzo della realizzazione di un tramezzo con porta tagliafuoco.

Al piano primo (soppalco locale laboratorio al piano terra), censito con la particella 196 sub 1 del foglio 135, la distribuzione è articolata in uno spazio unico, nel contesto del quale è ricavata un'unica partizione relativa ad un vano W.C.. Tale configurazione differisce rispetto alla documentazione catastale, nel contesto della quale la distribuzione viene articolata in un ulteriore vano oltre quello rilevato. Rispetto alla documentazione catastale ed

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere*

*Tribunale di Caltanissetta*

al realizzato differiscono altresì gli elaborati architettonici dell'ultima variante 39/2003 del 30.11.2013, nel contesto della quale il piano soppalco veniva rappresentato con ripartizione in quattro ambienti diversi, oltre disimpegno ed il citato W.C..

Al piano primo (particella 196 sub 2 foglio 35) destinato ad appartamento, l'immobile risulta conforme agli elaborati di progetto della Concessione edilizia in variante n° 39/2003 del 30.11.2013 infra citata, ed alla planimetria catastale, con l'eccezione dell'ubicazione della porta di accesso rispetto alla scala, e l'ampliamento del corridoio di ingresso rispetto alla rappresentazione del Bene Comune non Censibile costituito dalla scala.

Al piano secondo (pertinenza del locale laboratorio di cui alla particella 196 sub 1) rispetto agli elaborati di progetto (Concessione edilizia in variante n° 39/2003 del 30.11.2013) ed al conforme elaborato catastale, si riscontra la presenza di una apertura sulla parete esterna del ripostiglio prospiciente sul terrazzo.

**B) Beni di  
fiscale**

**Codice**

**B1a) Appartamento di civile abitazione** censito al catasto fabbricati del Comune di Riesi al **foglio 28 part. 206 sub 8;**

**B1b) Deposito** censito al catasto fabbricati del Comune di Riesi al **foglio 28 mappale 206 sub. 15;**

**B1c) Appartamento per civile abitazione** censito al catasto fabbricati del Comune di Riesi al **foglio 28 part. 206 sub 3;**

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere*

*Tribunale di Caltanissetta*

B1d) **Deposito** censito al catasto fabbricati del Comune di Riesi al **foglio 28 mappale 206 sub. 4;**

B1e) **Locale commerciale** censito al catasto fabbricati del Comune di Riesi al **foglio 28 mappale 206 sub. 17;**

B1f) **Locale commerciale** censito al catasto fabbricati del Comune di Riesi al **foglio 28 mappale 206 sub. 19.**

In ordine agli immobili di cui alle lettere B1a e B1b, si è acquisita copia dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Istanza di Concessione Edilizia in sanatoria, a firma di  
(dante causa dell'esecutato) protocollo 17770 del 31.12.1986, pratica n° 1359, ai sensi della legge 47/85 con relativa dichiarazione sostitutiva degli abusi realizzati, e dichiarazione sullo stato dei lavori riguardante l'intero stabile di cui l'immobile fa parte;
- Comunicazione del 10.3.1988 del richiedente la sanatoria con relazione tecnica illustrativa a firma del Geom. \_\_\_\_\_ nella quale si comunicava l'intenzione di proseguire i lavori;
- Comunicazione del 25.1.1999 relativa al completamento del secondo piano (particella 206 sub 8 del foglio 28) con allegata pianta e relazione tecnica a firma del Geom. \_\_\_\_\_ Nella predetta relazione si fa menzione del rifacimento della copertura e della realizzazione di una scala a chiocciola per l'accesso al piano sottotetto destinato a riserva idrica;
- Elaborato planimetrico catastale del 5.1.1998 relativo alla particella 206 del foglio di mappa 28.

**Daniilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

Si è inoltre accertato che agli atti del Comune di Riesi non risulta rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria, né richiesto il certificato di abitabilità/agibilità.

Il procedimento di condono edilizio di che trattasi afferisce, oltre che agli immobili oggetto di esecuzione, anche ad altri immobili di aventi causa del richiedente la sanatoria, non interessati alla presente procedura esecutiva, motivo per il quale l'istruttoria e la definizione del procedimento è subordinata all'esatto adempimento del pagamento dell'oblazione e dall'accertamento dei requisiti da parte di ogni soggetto subentrante al richiedente al momento del rilascio del titolo abilitativo.

Dalle verifiche effettuate l'importo dell'oblazione ancora dovuta per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ammonta ad € 2.450 , oltre sanzioni ed interessi, dei quali € 600 afferiscono all'immobile oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare, provvisoriamente determinabili proporzionalmente in ragione della superficie. A tale importo deve aggiungersi quello relativo agli oneri concessori determinati in € 8.900, dei quali, proporzionalmente, € 2.150 circa afferiscono all'immobile oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare. Il tutto con riserva di nuova e definitiva determinazione, da parte dell'Ufficio, al momento del rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria.

Dalle risultanze dei rilievi effettuati si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto alla documentazione agli atti del Comune di Riesi ed alla documentazione catastale.

- Per quanto attiene il magazzino di cui alla particella 206 sub 15, rispetto alla planimetria catastale, risulta presente un soppalco con struttura in ferro

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

reversibile ed un servizio igienico. L'altezza del predetto vano soppalco, di circa ml 2 non determina aumento di superficie utile, motivo per il quale nessun ulteriore adempimento è dovuto in ragione del procedimento di condono edilizio in essere, con l'eccezione della produzione della nuova planimetria catastale con l'indicazione delle variazioni apportate, propedeutica al rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria ed al certificato di agibilità. Come prima precisato, il procedimento di condono edilizio afferisce anche ad altri immobili di aventi causa del richiedente la sanatoria, non interessati alla procedura esecutiva di che trattasi, motivo per il quale l'istruttoria e la definizione del procedimento è subordinata all'esatto adempimento del pagamento dell'oblazione e dall'accertamento dei requisiti da parte di ogni soggetto subentrante al richiedente;

- Per quanto attiene l'appartamento al piano secondo con pertinente vano sottotetto, censito in catasto con la particella 206 sub 8, per il quale esiste esclusivamente la planimetria catastale del piano secondo, e non del sottotetto, compilata d'ufficio dall'Agenzia del Territorio, si osserva che la predetta planimetria non indica alcuna distribuzione interna, ma solo il contorno dell'immobile. Si osserva altresì che la planimetria allegata alla Comunicazione del 25.1.1999, relativa al completamento del secondo piano (e non del sottotetto), accettata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Riesi, risulta sostanzialmente conforme ai rilievi effettuati sui luoghi. In ordine al vano sottotetto, per il quale, con la predetta Comunicazione del 25.1.1999 si prevedeva la revisione della copertura, si sono rilevate, rispetto alla pratica di sanatoria n° 1389, protocollo 17770 del 31.12.1986, avviata ai sensi della legge 47/85, delle difformità relative alla tipologia strutturale e pendenza

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

delle falde, nonché alla destinazione d'uso, in quanto, nella Relazione allegata alla comunicazione del 25.1.1999, il predetto vano è indicato come riserva idrica, mentre dai rilievi espletati lo stesso è destinato ad un ambiente unico di cucina soggiorno ed ad un ambiente di lavanderia.

Tuttavia, stanté che il volume del sotto tetto può considerarsi esistente in ragione della Comunicazione accettata dall'Ufficio Urbanistica in data 25.1.1999, che le difformità della pendenze e tipologia costruttiva delle falde di copertura non integra sostanziale variazione del carico urbanistico, e che ne è rimasta conservata la utilità, strumentalità e pertinenza ai vani del livello inferiore, risulta applicabile la normativa sul recupero abitativo ex art.10 D.P.R. 380/2001 così come recepito dall'art.5 della L.R. 16/2016, con la corresponsione del doppio degli oneri concessori a titolo di oblazione, in considerazione che le relative opere non sono state oggetto di preventivo procedimento abilitativo. Motivo per il quale le predette opere risultano assentibili, previo pagamento degli oneri nella misura che di seguito viene esplicitata, con riserva di nuova determinazione al momento della pertinente richiesta da parte dei soggetti legittimati. Il titolo abilitativo per il vano sottotetto dovrà essere rilasciato congiuntamente alla Concessione Edilizia in sanatoria, pratica n° 1389, protocollo 17770 del 31.12.1986, ai sensi della legge 47/85.

L'importo degli oneri concessori per il titolo abilitativo afferente il sottotetto viene provvisoriamente determinato, in ragione della superficie, in € 2.400, con riserva dell'Ufficio di nuova determinazione al momento della pertinente richiesta da parte dei soggetti legittimati.

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

In ordine agli immobili di cui alle lettere B1c), B1d), B1e) e B1f), si è acquisita copia della seguenti titoli abilitativi edilizi rinvenuti:

- Copia Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1250/86 del 24.11.2004 con pertinenti allegati tecnici, costituiti da relazione tecnica e planimetrie catastali delle particelle 206 sub 3, 206 sub 4 e della originaria particella 206 sub 2 dalla quale sono derivate, con diversi passaggi, le odierne particelle 206 sub 17 e 206 sub 19 del foglio di mappa 28;

- Copia Autorizzazione n° 98/2004 del 2.12.2004 con pertinenti allegati tecnici, costituiti da relazione tecnica ed elaborati grafici, abilitante l'esecuzione di lavori edilizi ex art.10 della L.R. 37/85 consistenti nel frazionamento e nel cambio di destinazione d'uso della particella 206 sub 2 (dalla quale sono derivate la odierna particella 206 sub 17 e la particella 206 sub 18, quest'ultima soppressa con il provvedimento di cui al punto successivo);

- Copia Autorizzazione n° 67/2007 del 7.11.2007 con pertinenti allegati tecnici costituiti da relazione tecnica ed elaborati grafici, abilitante l'esecuzione di lavori edilizi ex art.10 della L.R. 37/85, consistenti nel cambio di destinazione d'uso della particella 206 sub 18 (dalla quale è derivata la odierna particella 206 sub 19);

Agli atti dell'Ufficio non risulta richiesto e rilasciato certificato di abitabilità/agibilità.

Dalle risultanze dei rilievi effettuati, gli immobili in oggetto risultano conformi alla documentazione catastale, a sua volta conforme agli elaborati di progetto di cui ai provvedimenti infra citati, fuorché le seguenti variazioni distributive, che potranno essere regolarizzate con successiva C.I.L.A. ai

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

sensi della L.R. 16/2016, effettuando il pagamento della relativa oblazione di € 344,00, prima del rilascio del Certificato di abitabilità\agibilità e previa variazione catastale.

- L'appartamento di cui alla particella 206 sub 3 del foglio 28 presenta una partizione del servizio igienico (indicato in planimetria catastale come W.C.), con la creazione di un ulteriore piccolo servizio igienico, accessibile dall'originaria porta posta nel disimpegno, ed un cucinino nella parte residua, direttamente comunicante con l'attiguo vano cucina a mezzo di una porta di nuova creazione.

- Nel locale magazzino del piano seminterrato censito con la particella 206 sub 4 del foglio 28, è stato ricavato un piccolo vano tecnico con creazione di accesso diretto dall'esterno.

**D) Beni di**

Da ) Beni in piena proprietà al catasto terreni:

1 Foglio 41, mappale 10, area 21.30 R.D.€ 8,25, R.A.€ 7,15

2 Foglio 41, mappale 11, area 16.40 R.D.€ 1,69, R.A.€ 0,51

3 Foglio 41, mappale 13, area 14.80 R.D.€ 2,29, R.A.€ 1,45

4 Foglio 41, mappale 14, area 22.20 R.D.€ 3,44, R.A.€ 2,18

5 Foglio 41, mappale 193, area 03.80 R.D.€ 1,47, R.A.€ 1,28

Per i beni di che trattasi, costituiti da terreni, non sono stati rilevati fabbricati o altre installazioni fisse necessitanti di titolo abilitativo edilizio. E' stato pertanto acquisito il pertinente Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 10.4), dal quale emerge la destinazione agricola degli stessi.

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere*

*Tribunale di Caltanissetta*

**D) – E) Beni appartenenti per 1/2 a**

**e per 1/2 a**

**C.F.**

**Db) – E) Appartamento per civile abitazione censito al catasto fabbricati del Comune di Riesi al foglio 34 part. 1363 sub 4.**

Si è acquisita copia dell' Autorizzazione Edilizia n. 105/2004 del 28.9.2004 e pertinente progetto composto da tavola unica comprendente relazione tecnica ed elaborati grafici.

Si è inoltre accertato che agli atti del Comune di Riesi non risulta richiesto e rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.

Dalle risultanze dei rilievi effettuati, si sono riscontrate variazioni distributive sia rispetto alla planimetria catastale, sia rispetto agli elaborato di progetto allegati alla sopra richiamata Autorizzazione, le quali potranno essere regolarizzate con successiva C.I.L.A. ai sensi della L.R. 16/2016, effettuando il pagamento della relativa oblazione di € 344,00, prima del rilascio del Certificato di abitabilità/agibilità e previa variazione catastale.

**F) – G) Beni appartenenti per 1/2 a**

**, nato a**

**e per 1/2**

**ad**

**C.F.**

**F1)-G1) Laboratorio censito al catasto fabbricati del Comune di Riesi al foglio 34 mappale 1354 sub 3;**

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere*

*Tribunale di Caltanissetta*

**F2)-G2) Appartamento per civile abitazione censito al catasto fabbricati del Comune di Riesi al foglio 34 mappale 1354 sub 4;**

**F3)-G3) appartamento per civile abitazione censito al catasto fabbricati del Comune di Riesi al foglio 34 mappale 1354 sub 5;**

Si è acquisita copia della documentazione relativa ai seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 12/95 del 27.6.1997 e pertinenti elaborati grafici composti da n. 3 piante planimetriche afferenti i tre livelli della costruzione;

- Concessione Edilizia n. 12/1992 del 29.4.1992.

Si è accertato che agli atti del Comune di Riesi non risulta richiesto e rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.

Dalle risultanze dei rilievi effettuati, gli immobili in oggetto risultano conformi alla documentazione catastale, a sua volta conforme agli elaborati di cui alle citate Concessioni Edilizie, con la sola variazione degli identificativi catastali, avvenuta nel 2015, e della destinazione d'uso del piano terra, quest'ultima modificata da artigianale a deposito, che vedono oggi il piano terra censito con il sub 6 in luogo dell'originario sub 3 ed il piano primo e secondo, con l'ingresso al piano terra, identificati con un unico subalterno e segnatamente il sub 7, in luogo degli originari sub 4 (piano primo) e 5 (piano secondo). La suddetta variazione della destinazione d'uso può essere regolarizzata con successiva C.L.L.A. ai sensi della L.R. 16/2016, effettuando il pagamento della relativa oblazione di € 344,00, prima del rilascio del Certificato di abitabilità/agibilità.

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

**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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.**

Trattandosi di una pluralità di immobili distinti per ubicazione e destinazione, nonché caratterizzati dall'autonoma fruibilità e conseguente diversa appetibilità di mercato, si ritiene di procedere alla formazione di più lotti procedendo, per ciascun lotto, all'accorpamento dei beni oggetto di pignoramento che presentano vincoli di pertinenzialità.

**LOTTO 1** (immobili di cui alla lettera "A1", "A2" e "A3" dell'atto di pignoramento)

- Appartamento per civile abitazione sito in via Genova s.n. Riesi foglio 35 particella 196 sub 2
- Locale artigianale sito in viale Don Bosco s.n. Riesi foglio 35 particella 196 sub 1
- Benc comune non censibile viale Don Bosco s.n. Riesi foglio 35 particella 196 sub 3

**LOTTO 2** (immobili di cui alla lettere "B1a" e "B1b" dell'atto di pignoramento)

- Appartamento per civile abitazione sito in via Piero Gobetti, 6 Riesi foglio 28 particella 206 sub 20 (ex sub 8)

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

- Deposito sito in via Piero Gobetti, 8 Riesi foglio 28 particella 206 sub15

**LOTTO 3** (immobili di cui alle lettere "B1c" e "Bad" dell'atto di pignoramento)

- Appartamento per civile abitazione sito in via Soldato Zuffanti, 69 Riesi foglio 28 particella 206 sub 3
- Deposito sito in Contrada Fegotto Prio di Fosse snc Riesi foglio 28 particella 206 sub 4

**LOTTO 4** (immobile di cui alla lettera "B1e" dell'atto di pignoramento)

- Locale commerciale sito in via Soldato Zuffanti 71 Riesi foglio 28 particella 206 sub 17

**LOTTO 5** (immobile di cui alla lettera "B1f" dell'atto di pignoramento)

- Locale commerciale sito in via Soldato Zuffanti 67 Riesi foglio 28 particella 206 sub 19

**LOTTO 6** (immobile di cui alla lettera "Da" dell'atto di pignoramento)

- Lotto di terreno ricadente in c.da Castellazzo Riesi foglio 41 particella 10, 11, 12, 14 e 193

**LOTTO 7** (immobile di cui alle lettere "Db" ed "E" dell'atto di pignoramento)

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere*

*Tribunale di Caltanissetta*

- Appartamento per civile abitazione sito in via Principe Umberto Riesi foglio 34 particella 1363 sub 4

**LOTTO 8** (immobili di cui alle lettere "F1-F2-F3" e "G1-G2-G3" dell'atto di pignoramento)

- Deposito sito in vicolo di Benedetto 7 Riesi foglio 34 particella 1354 sub 6 (ex laboratorio sub 3)
- Appartamento per civile abitazione sito in vicolo di Benedetto n. 9 Riesi foglio 34 particella 1354 sub 7 (ex subalterni 4 e 5)

**16) Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.**

Tutti gli immobili risultano essere pignorati per l'intero.

**17) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha**

93

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

*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.*

Di seguito si riporta lo stato di occupazione degli immobili oggetto di pignoramento.

**Immobile A1** Appartamento per civile abitazione sito in via Genova  
s.n. Riesi foglio 35 particella 196 sub 2

All'atto del sopralluogo l'immobile, nella disponibilità della società esecutata “

è risultato libero.

**Immobile A2** Locale artigianale sito in viale Don Bosco s.n. Riesi  
foglio 35 particella 196 sub 1

All'atto del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dalla stessa società esecutata “

**Immobile B1a** Appartamento per civile abitazione sito in via Piero  
Gobetti snc Riesi foglio 28 particella 206 già sub 8 oggi  
sub 20

**Danilo Antonio Notarstefano***C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

All'atto del sopralluogo l'immobile, di proprietà della esecutata  
coniugata in regime di separazione legale dei beni, è risultato  
occupato dalla famiglia della stessa.

**Immobile B1b Deposito sito in via Piero Gobetti 8 Riesi foglio 28  
particella 206 sub 15**

All'atto del sopralluogo l'immobile, di proprietà della esecutata  
[REDACTED] coniugata in regime di separazione legale dei beni, è risultato in uso  
alla famiglia della stessa, come pertinenza dell'appartamento già censito con  
sub 8 ed oggi individuato con il sub 20.

**Immobile B1c Appartamento per civile abitazione sito in via Soldato  
Zuffanti, 69 Riesi foglio 28 particella 206 sub 3**

All'atto del sopralluogo l'immobile, di proprietà della esecutata  
coniugata in regime di separazione legale dei beni, è risultato  
occupato dalla famiglia della mamma della stessa, Sig.ra  
giusta dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del 9.2.2015, allegato  
alla presente (allegato 6.6).

**Immobile B1d Deposito sito in Contrada Fegotto Prio di Fosse snc  
Riesi foglio 28 particella 206 sub 4**

All'atto del sopralluogo l'immobile, di proprietà della esecutata  
coniugata in regime di separazione legale dei beni, è risultato in uso  
alla famiglia della mamma della stessa, Sig.ra giusta

**Danilo Antonio Notarstefano***C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del 9.2.2015, allegato alla presente (allegato 6.6)



**Immobile B1e Locale commerciale sito in via Soldato Zuffanti 67 Riesi  
foglio 28 particella 206 sub 17**

All'atto del sopralluogo l'immobile, di proprietà della esecutata [REDACTED] [REDACTED], coniugata in regime di separazione legale dei beni, è risultato condotto in locazione dalla Ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] con termine locazione il 09.01.2021, giusta contratto del 01.01.2015 registrato il 10.02.2015 (allegato 8.6).

**Immobile B1f Locale commerciale sito in via Soldato Zuffanti 67 Riesi  
foglio 28 particella 206 sub 19**

All'atto del sopralluogo l'immobile, di proprietà della esecutata [REDACTED] [REDACTED], coniugata in regime di separazione legale dei beni, è risultato condotto in locazione dalla Associazione Sportiva Dilettantistica [REDACTED] con termine locazione il 01.06.2019, giusta contratto del 01.10.2013 registrato il 24.10.2013 (allegato 9.6).

**Immobile Db-E Appartamento per civile abitazione sito in via Principe  
Umberto Riesi foglio 34 particella 1363 sub 4**

All'atto del sopralluogo l'immobile, di proprietà dell'esecutato [REDACTED] coniugato in regime di separazione legale dei beni, è risultato



**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere*

*Tribunale di Caltanissetta*

occupato dallo stesso che vi abita con la propria famiglia (verbale – allegato 1).

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Immobile F1-G1**      **Deposito sito in vicolo di Benedetto 7 Riesi**  
**foglio 34 particella 1354 sub 6 (ex sub 3)**

All'atto del sopralluogo l'immobile, di proprietà dell'esecutato coniugato in regime di separazione legale dei beni, è risultato in uso allo stesso (verbale – allegato 1).

**Immobile F2-G2**      **Appartamento per civile abitazione sito in vicolo**  
**di Benedetto n. 9 Riesi foglio 34 particella 1354**  
**sub 4, oggi sub 7 a seguito di fusione con il sub 5**

All'atto del sopralluogo l'immobile, di proprietà dell'esecutato coniugato in regime di separazione legale dei beni, è risultato in uso gratuito dal mese di giugno 2016 da parte del proprio figlio (verbale – allegato 1).

**Immobile F3-C3**      **Appartamento per civile abitazione sito in vicolo**  
**di Benedetto n. 9 Riesi foglio 34 particella 1354**  
**sub 5**

All'atto del sopralluogo l'immobile, di proprietà dell'esecutato coniugato in regime di separazione legale dei beni, è risultato in uso allo stesso (verbale – allegato 1).

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

**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).**

Per gli immobili in esame non si ravvisano le indicate fattispecie.

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

Dalla documentazione consultata non sussistono vincoli insistenti sugli immobili in oggetto, fatta eccezione per il lotto di terreno in c.da Castellazzo di cui alla lettera Da dell'atto di pignoramento, catastalmente identificato al foglio di mappa 41 part. 10, 11, 13, 14 e 193, il quale è sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 22.1.2004 n° 42, in quanto area di notevole

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

interesse denominata “Bassa valle del Salso o Imera Meridionale” e pertanto ricadente all’interno del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta ed in particolare nel Paesaggio Locale n. 12 “Valle del Salso” con livello di tutela I delle norme di attuazione.

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

La redazione dell’A.P.E. ha interessato tutte le unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale, ritenendo di poter considerare non assoggettati agli obblighi di legge i depositi ed il locale artigianale oggetto di pignoramenti.

Infatti, il Decreto 26.6.2009 del Ministero dello Sviluppo Economico, pubblicato sulla G.U. 10.07.2009 n° 158 in vigore dal 25.7.2009, recante “Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici”, al punto 2, relativo al Campo di applicazione, statuisce che: “Ai sensi del decreto legislativo la certificazione energetica si applica a tutti gli edifici delle categorie di cui all’articolo 3 del decreto Presidente della Repubblica 26 agosto 1993 n. 412, indipendentemente dalla presenza o meno di uno o più impianti tecnici esplicitamente od evidentemente dedicati ad uno dei servizi energetici di cui è previsto il calcolo delle prestazioni.

Si sottolinea che tra le categorie predette non rientrano, **box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, ecc. se non limitatamente alle porzioni**

**Daniilo Antonio Notarstefano**

C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico.

Le linee guida del Consiglio Nazionale del Notariato approvate dall'Area Scientifica Studi Pubblicistici il 18 settembre 2015, richiamano al paragrafo 4.12 i seguenti casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E.:

a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati (art. 3, c. 3, lett. d) del D.lgs. 192/2005);

b) **edifici industriali e artigianali** quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili (art. 3, c. 3, lett. b) del D.lgs. 192/2005) ovvero **quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione:**

c) gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (art. 3, c. 3, lett. c) del D.lgs. 192/2005);

d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali **box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi**, (art. 3, c. 3, lett. e, del D.lgs. 192/2005). L'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica (art. 3, c. 3ter, del D.lgs. 192/2005) – omissis –.

Ciò precisato, di seguito si riportano le risultanze delle certificazioni per ciascun immobile oggetto di pignoramento.

100

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

- **Appartamento per civile abitazione sito in via Genova s.n. Riesi foglio 35 particella 196 sub 2** (Immobile di cui alla lettera "A1" dell'atto di pignoramento)

Le verifiche effettuate hanno esitato, per l'immobile in esame, l'attribuzione della classe energetica "E", così come riportato nell'allegato Attestato di Prestazione Energetica (allegato 3.5).

- **Appartamento per civile abitazione sito in via Piero Gobetti s.n. Riesi foglio 28 particella 206 sub 20** (Immobile di cui alla lettera "B1a" dell'atto di pignoramento)

Le verifiche effettuate hanno esitato, per l'immobile in esame, l'attribuzione della classe energetica "F", così come riportato nell'allegato Attestato di Prestazione Energetica (allegato 4.6).

- **Appartamento per civile abitazione sito in via Soldato Zuffanti, 69 Riesi foglio 28 particella 206 sub 3** (Immobile di cui alla lettera "B1c" dell'atto di pignoramento)

Le verifiche effettuate hanno esitato, per l'immobile in esame, l'attribuzione della classe energetica "F", così come riportato nell'allegato Attestato di Prestazione Energetica (allegato 6.5).

- **Locale commerciale sito in via Soldato Zuffanti 67 Riesi foglio 28 particella 206 sub 17** (Immobile di cui alla lettera "B1e" dell'atto di pignoramento)

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

Le verifiche effettuate hanno esitato, per l'immobile in esame, l'attribuzione della classe energetica "E", così come riportato nell'allegato Attestato di Prestazione Energetica (allegato 8.5).

- **Locale commerciale sito in via Soldato Zuffanti 67 Riesi foglio 28 particella 206 sub 19** (Immobile di cui alla lettera "B1f" dell'atto di pignoramento)

Le verifiche effettuate hanno esitato, per l'immobile in esame, l'attribuzione della classe energetica "F", così come riportato nell'allegato Attestato di Prestazione Energetica (allegato 9.5).

- **Appartamento per civile abitazione sito in via Principe Umberto Riesi foglio 34 particella 1363 sub 4** (Immobile di cui alle lettere "Db" ed "E")

Le verifiche effettuate hanno esitato, per l'immobile in esame, l'attribuzione della classe energetica "E", così come riportato nell'allegato Attestato di Prestazione Energetica (allegato 11.5).

- **Appartamento per civile abitazione sito in vicolo di Benedetto n. 9 Riesi foglio 34 particella 1354 sub 7 (ex sub 4 e 5)** (Immobile di cui alle lettere "F2", "F3", "G2" e "G3" dell'atto di pignoramento)

Le verifiche effettuate hanno esitato, per l'immobile in esame, l'attribuzione della classe energetica "G", così come riportato nell'allegato Attestato di Prestazione Energetica (allegato 13.5).

**Danilo Antonio Notarstefano**

C.T.U. Ingegnere

Tribunale di Caltanissetta

**21) Determini il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indichi espressamente e compiutamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.**

Per la stima degli immobili di cui trattasi si è scelto l'aspetto economico del valore di mercato, applicando il metodo sintetico comparativo. Per i valori di riferimento dei fabbricati si è altresì consultata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il sito

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

Aste Giudiziarie.it e si sono svolte indagini presso agenzie immobiliari ed operatori del settore.

Per quanto attiene la banca dati dell'O.M.I., si sono rilevati i valori relativi ad immobili assimilabili, per ubicazione e caratteristiche tipologiche, a quelli in esame, riferiti al 2° semestre 2016.

Di seguito si riporta, per ciascun immobile oggetto di pignoramento, il pertinente valore di stima, il tutto secondo il raggruppamento in lotti come prima individuati.

### **LOTTO 1**

**Immobile 1**     **Locale artigianale sito in viale Don Bosco s.n. Riesi**  
**foglio 35 particella 196 sub 1** (immobile di cui alla lettera  
A2 dell'atto di pignoramento)

L'indagine ha riguardato la Fascia Semicentrale del comune di Riesi, Zona C1, Microzona catastale n° 1, con tipologia prevalente abitazioni civili.

Per laboratori artigianale, quale quella oggetto di stima, con stato conservativo normale, i prezzi oscillano tra € 390 ed € 580 per metro quadrato di superficie lorda.

Dall'esame del sito "Aste Giudiziarie.it", non si sono rilevati, per immobili simili, prezzi di mercato.

Per quanto sopra rilevato, si ritiene che il valore di stima dell'immobile in esame possa essere individuato nell'ambito dell'intervallo come sopra individuato e, pertanto, in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile di che trattasi, così come anzi descritte, e segnatamente delle buone finiture, dei servizi, degli impianti e delle

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

condizioni generali di conservazione, si ritiene di poter individuare il più probabile valore di mercato per lo stesso nella fascia alta e quindi pari a € 550,00 per metro quadrato.

Dalle condizioni generali dell'edificio del quale l'immobile fa parte non si ravvisano, a breve termine, prospettive di spesa per manutenzioni.

Conseguentemente, stabilito il valore unitario, sulla base della superficie, come infra determinata nella quale non viene considerata la superficie del soppalco in quanto pertinenza, il valore dell'immobile in esame, in condizioni ordinarie, risulta pari a:

$$VI_1 = \text{€/mq } 550 \times \text{mq } 930,60 = \text{€ } 511.500,00$$

**Immobile 2**     **Appartamento per civile abitazione sito in via Genova s.n. Riesi foglio 35 particella 196 sub 2 (immobile di cui alla lettera A1 dell'atto di pignoramento)**

L'indagine ha riguardato la Fascia Semicentrale del comune di Riesi, Zona c1, Microzona catastale n° 1, con tipologia prevalente abitazioni di tipo civili.

Per abitazioni civili, quale quella oggetto di stima, con stato conservativo normale, i prezzi oscillano tra € 580 ed € 870 per metro quadrato di superficie lorda.

Dall'esame del sito "Aste Giudiziarie.it", si sono rilevati per immobili simili, i seguenti prezzi di mercato che confermano sostanzialmente l'intervallo rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

- Procedura 84/2000 – Appartamento facente parte di un complesso edilizio costruito nei primi anni '90 lungo la via Luigi Einaudi del comune di Riesi. Primo avviso di vendita - Prezzo 780,00 €/mq.
- Procedura 84/2000 – Appartamento di tipo popolare di vecchia costruzione ubicato in via Restivo Gallo del comune di Riesi. Terzo avviso di vendita - Prezzo 300,00 €/mq.

Per quanto sopra rilevato, si ritiene che il valore di stima dell'immobile in esame possa essere individuato nell'ambito dell'intervallo compreso tra € 450 e € 700 per metro quadrato di superficie commerciale.

In particolare, in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile di che trattasi, così come anzi descritte, e segnatamente delle buone finiture e delle condizioni di conservazione, della centralità, nonché dei lavori ancora da ultimare, si ritiene di poter individuare il più probabile valore di mercato per lo stesso, nella fascia medio-alta dell'intervallo individuato e quindi pari a € 650,00 per metro quadrato.

Dalle condizioni generali dell'edificio del quale l'immobile fa parte non si ravvisano, a breve termine, prospettive di spesa per manutenzioni.

Conseguentemente, stabilito il valore unitario, sulla base della superficie, come infra determinata, il valore dell'immobile in esame, in condizioni ordinarie, risulta pari a:

$$VI_2 = \text{€/mq } 650 \times \text{mq } 217,65 = \text{€ } 141.472,50$$

**Valore complessivo del lotto**

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

Il valore complessivo del lotto viene determinato dalla somma dei valori dei due singoli beni che lo compongono, considerando altresì compreso il bene comune non censibile di cui al sub 3 in quanto strumentale ai sub 1 e 2 oggetto di valutazione, al netto delle spese per la regolarizzazione urbanistica degli stessi, così come indicato nella risposta al quesito 14 e di seguito riportate:

- oblazione per omessa comunicazione opere interne sub 1 € 350;
- oblazione per omessa comunicazione opere interne sub 2 € 350;
- variazione catastale sub 1 e sub 2 € 500;
- spese tecniche € 1.000;

per complessivi € 2.200.

Ne consegue pertanto:

$$V_{\text{Lotto 1}} = VI_1 + VI_2 - \text{Spese}$$

$$V_{\text{Lotto 2}} = € 511.500,00 + € 141.472,50 - € 2.200,00 = € 650.772,50$$

(Euro seicentocinquantamilasettecentosettantadue e centesimi cinquanta).

**LOTTO 2**

**Immobile 1**     **Appartamento per civile abitazione sito in via Piero Gobetti s.n. Riesi foglio 28 particella 206 sub 8**  
(immobile di cui alla lettera B1a dell'atto di pignoramento)

L'indagine ha riguardato la Fascia Semicentrale del comune di Riesi, Zona C1, Microzona catastale n° 1, con tipologia prevalente abitazioni civili.

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

Per abitazioni civili, quale quella oggetto di stima, con stato conservativo normale, i prezzi oscillano tra € 580 ed € 870 per metro quadrato di superficie lorda.

Dall'esame del sito "Aste Giudiziarie.it", si sono rilevati per immobili simili, i seguenti prezzi di mercato che confermano sostanzialmente l'intervallo rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

- Procedura 84/2000 – Appartamento facente parte di un complesso edilizio costruito nei primi anni '90 lungo la via Luigi Einaudi del comune di Riesi. Primo avviso di vendita - Prezzo 780,00 €/mq;
- Procedura 84/2000 – Appartamento di tipo popolare di vecchia costruzione ubicato in via Restivo Gallo del comune di Riesi. Terzo avviso di vendita - Prezzo 300,00 €/mq;

Per quanto sopra rilevato, si ritiene che il valore di stima dell'immobile in esame possa essere individuato nell'ambito dell'intervallo compreso tra € 450 e € 700 per metro quadrato di superficie commerciale.

In particolare, in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile di che trattasi, così come anzi descritte, e segnatamente delle buone finiture e delle condizioni di conservazione, si ritiene di poter individuare il più probabile valore di mercato per lo stesso nella fascia medio-alta dell'intervallo individuato e quindi pari a € 630,00 per metro quadrato.

Dalle condizioni generali dell'edificio del quale l'immobile fa parte non si ravvisano, a breve termine, prospettive di spesa per manutenzioni.

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere*

*Tribunale di Caltanissetta*

Conseguentemente, stabilito il valore unitario, sulla base della superficie, come infra determinata, il valore dell'immobile in esame, in condizioni ordinarie, risulta pari a:

$$VI_1 = \text{€/mq } 630 \times \text{mq } 202,60 = \text{€ } 127.638,00$$

**Immobile 2** **Deposito sito in via Piero Gobetti 8 Riesi foglio 28**  
**particella 206 sub 15** (immobile di cui alla lettera B1b  
 dell'atto di pignoramento)

L'indagine ha riguardato la Fascia Semicentrale del comune di Riesi, Zona C1, Microzona catastale n° 1, con tipologia prevalente abitazioni civili.

Per destinazione a magazzino, quale quella dell'immobile oggetto di stima, con stato conservativo normale, i prezzi oscillano tra € 340 ed € 500 per metro quadrato di superficie lorda.

Dall'esame del sito "Aste Giudiziarie.it", si è rilevato, per immobili simili, il seguente prezzo di mercato che conferma sostanzialmente l'intervallo rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

- Procedura 106/1999 – Magazzino sito in via Venezia del comune di Riesi.

Primo avviso di vendita - Prezzo 248,00 €/mq;

Per quanto sopra rilevato, si ritiene che il valore di stima dell'immobile in esame possa essere individuato nell'ambito dell'intervallo compreso tra € 280 e € 370 per metro quadrato di superficie commerciale.

In particolare, in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile di che trattasi, così come anzi descritte, si ritiene di poter

**Danilo Antonio Notarstefano***C.T.U. Ingegnere**Tribunale di Caltanissetta*

individuare il più probabile valore di mercato per lo stesso nella fascia media dell'intervallo individuato e quindi pari a € 340,00 per metro quadrato.

Dalle condizioni generali dell'edificio del quale l'immobile fa parte non si ravvisano, a breve termine, prospettive di spesa per manutenzioni.

Conseguentemente, stabilito il valore unitario, sulla base della superficie, come infra determinata, il valore dell'immobile in esame, in condizioni ordinarie, risulta pari a:

$$VI_2 = \text{€/mq } 340 \times \text{mq } 62,25 = \text{€ } 21.165,00$$

**Valore complessivo del lotto**

Il valore complessivo del lotto viene determinato dalla somma dei valori dei due singoli beni che lo compongono, al netto delle spese per la regolarizzazione urbanistica degli stessi, così come indicato nella risposta al quesito 14 e di seguito riportate:

- saldo oblazione € 600;
- oneri per rilascio C.E. in sanatoria € 2.150;
- oneri per il recupero abitativo del sottotetto € 2.400;
- spese tecniche € 3.000;

per complessivi € 8.150.

Ne consegue pertanto:

$$V_{\text{Lotto 2}} = VI_1 + VI_2 - \text{Spese}$$

$$V_{\text{Lotto 2}} = \text{€ } 127.638,00 + \text{€ } 21.165,00 - \text{€ } 8.150,00 = \text{€ } 140.653,00$$

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

(Euro centoquarantamilaseicentocinquantatrè e centesimi zero).

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO 3**

**Immobile 1 Appartamento per civile abitazione sito in via Soldato**

**Zuffanti 69 Riesi foglio 28 particella 206 sub 3**

(immobile di cui alla lettera B1c dell'atto di pignoramento)

L'indagine ha riguardato la Fascia Semicentrale del comune di Riesi, Zona C1, Microzona catastale n° 1, con tipologia prevalente abitazioni civili.

Per abitazioni civili, quale quella oggetto di stima, con stato conservativo normale, i prezzi oscillano tra € 580 ed € 870 per metro quadrato di superficie lorda.

Dall'esame del sito "Aste Giudiziarie.it", si sono rilevati per immobili simili, i seguenti prezzi di mercato che confermano sostanzialmente l'intervallo rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

- Procedura 84/2000 – Appartamento facente parte di un complesso edilizio costruito nei primi anni '90 lungo la via Luigi Einaudi del comune di Riesi. Primo avviso di vendita - Prezzo 780,00 €/mq;
- Procedura 84/2000 – Appartamento di tipo popolare di vecchia costruzione ubicato in via Restivo Gallo del comune di Riesi. Terzo avviso di vendita - Prezzo 300,00 €/mq;

Per quanto sopra rilevato, si ritiene che il valore di stima dell'immobile in esame possa essere individuato nell'ambito dell'intervallo compreso tra € 450 e € 700 per metro quadrato di superficie commerciale.

In particolare, in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile di che trattasi, così come anzi descritte, si ritiene di poter

111

**ASTE**  
INGEGNERIA  
Associati

Viale della Regione 6 Caltanissetta – Tel. 0934552113  
*danilo.antonio.notarstefano@ingpec.eu*

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere*

*Tribunale di Caltanissetta*

individuare il più probabile valore di mercato per lo stesso nella fascia media dell'intervallo individuato e quindi pari a € 575,00 per metro quadrato.

Dalle condizioni generali dell'edificio del quale l'immobile fa parte non si ravvisano, a breve termine, prospettive di spesa per manutenzioni.

Conseguentemente, stabilito il valore unitario, sulla base della superficie, come infra determinata, il valore dell'immobile in esame, in condizioni ordinarie, risulta pari a:

$$V_{II} = \text{€/mq } 575 \times \text{mq } 195,60 = \text{€ } 112.470,00$$

**Immobile 2      Deposito sito in Contrada Fegotto Prio di Fosse snc**

**Riesi foglio 28 particella 206 sub 4** (immobile di cui alla lettera B1 d dell'atto di pignoramento)

L'indagine ha riguardato la Fascia Semicentrale del comune di Riesi, Zona C1, Microzona catastale n° 1, con tipologia prevalente abitazioni civili.

Per destinazione a magazzino, quale quella dell'immobile oggetto di stima, con stato conservativo normale, i prezzi oscillano tra € 340 ed € 500 per metro quadrato di superficie lorda.

Dall'esame del sito "Aste Giudiziarie.it", si è rilevato, per immobili similari, il seguente prezzo di mercato che conferma sostanzialmente l'intervallo rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

- Procedura 106/1999 – Magazzino sito in via Venezia del comune di Riesi.

Primo avviso di vendita - Prezzo 248,00 €/mq;

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

Per quanto sopra rilevato, si ritiene che il valore di stima dell'immobile in esame possa essere individuato nell'ambito dell'intervallo compreso tra € 280 e € 370 per metro quadrato di superficie commerciale.

In particolare, in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile di che trattasi, così come anzi descritte, si ritiene di poter individuare il più probabile valore di mercato per lo stesso nella fascia bassa dell'intervallo individuato, in ragione della mancanza di finiture interne, e quindi pari a € 280,00 per metro quadrato.

Dalle condizioni generali dell'edificio del quale l'immobile fa parte non si ravvisano, a breve termine, prospettive di spesa per manutenzioni.

Conseguentemente, stabilito il valore unitario, sulla base della superficie, come infra determinata, il valore dell'immobile in esame, in condizioni ordinarie, risulta pari a:

$$V_{12} = \text{€/mq } 280 \times \text{mq } 59,60 = \text{€ } 16.688,00$$

**Valore complessivo del lotto**

Il valore complessivo del lotto viene determinato dalla somma dei valori dei due singoli beni che lo compongono, al netto delle spese per la regolarizzazione urbanistica degli stessi, così come indicato nella risposta al quesito 14 e di seguito riportate:

- oblazione per omessa comunicazione opere interne sub 3 € 350
- oblazione per omessa comunicazione opere interne sub 4 € 350
- variazione catastale sub 3 e sub 4 € 500
- spese tecniche € 1.000

**Danilo Antonio Notarstefano***C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

per complessivi € 2.200

Ne consegue pertanto:



$$V_{\text{Lotto 3}} = V_{11} + V_{12} - \text{Spese}$$

$$V_{\text{Lotto 3}} = € 112.470,00 + € 16.688,00 - € 2.200,00 = € 126.958,00$$

(Euro centoventiseimilanovecentocinquantotto e centesimi zero).

**LOTTO 4****Immobile unico Locale commerciale sito in via Soldato Zuffanti 67 Riesi****foglio 28 particella 206 sub 17 (immobile di cui alla lettera B1 e dell'atto di pignoramento)**

L'indagine ha riguardato la Fascia Semicentrale del comune di Riesi, Zona C1, Microzona catastale n° 1, con tipologia prevalente abitazioni civili.

Per destinazioni commerciali, quale quella dell'immobile oggetto di stima, con stato conservativo normale, i prezzi oscillano tra € 390 ed € 780 per metro quadrato di superficie lorda.

Alla data della redazione della presente relazione, nessun dato è riscontrabile del sito "Aste Giudiziarie.it" in ordine a locali commerciali ubicati nel comune di Riesi.

Per quanto sopra rilevato, si ritiene che il valore di stima dell'immobile in esame possa essere individuato nell'ambito dell'intervallo come sopra rilevato.

In particolare, in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile di che trattasi, così come anzi descritte, si ritiene di poter

114

Viale della Regione 6 Caltanissetta - Tel. 0934552113  
*danilo.antonio.notarstefano@ingpec.eu*

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

individuare il più probabile valore di mercato per lo stesso nella fascia medio-bassa dell'intervallo individuato e quindi pari a € 450,00 per metro quadrato.

Dalle condizioni generali dell'edificio del quale l'immobile fa parte non si ravvisano, a breve termine, prospettive di spesa per manutenzioni.

Conseguentemente, stabilito il valore unitario, sulla base della superficie, come infra determinata, il valore dell'immobile in esame, e quindi del lotto 4, in condizioni ordinarie, risulta pari a:

$$V_{\text{Lotto 4}} = \text{€/mq } 450 \times \text{mq } 108,85 = \text{€ } 48.982,50$$

(Euro quarantottomilanovecentottantadue e centesimi cinquanta).

## **LOTTO 5**

**Immobile unico Locale commerciale sito in via Soldato Zuffanti 67 Riesi**

**foglio 28 particella 206 sub 19** (immobile di cui alla lettera B1f dell'atto di pignoramento)

L'indagine ha riguardato la Fascia Semicentrale del comune di Riesi, Zona C1, Microzona catastale n° 1, con tipologia prevalente abitazioni civili.

Per destinazioni commerciali, quale quella dell'immobile oggetto di stima, con stato conservativo normale, i prezzi oscillano tra € 390 ed € 780 per metro quadrato di superficie lorda.

Alla data della redazione della presente relazione, nessun dato è riscontrabile del sito "Aste Giudiziarie.it" in ordine a locali commerciali ubicati nel comune di Riesi.

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

Per quanto sopra rilevato, si ritiene che il valore di stima dell'immobile in esame possa essere individuato nell'ambito dell'intervallo come sopra rilevato.

In particolare, in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile di che trattasi, così come anzi descritte, si ritiene di poter individuare il più probabile valore di mercato per lo stesso nella fascia medio-bassa dell'intervallo individuato e quindi pari a € 450,00 per metro quadrato.

Dalle condizioni generali dell'edificio del quale l'immobile fa parte non si ravvisano, a breve termine, prospettive di spesa per manutenzioni.

Conseguentemente, stabilito il valore unitario, sulla base della superficie, come infra determinata, il valore dell'immobile in esame, e quindi del lotto 4, in condizioni ordinarie, risulta pari a:

$$V_{\text{Lotto 4}} = \text{€}/\text{mq} 450 \times \text{mq} 92,10 = \text{€ } 41.445,00$$

(Euro quarantunomilaquattrocentoquarantacinque e centesimi zero).

## **LOTTO 6**

**Immobile Da** **Lotto di terreno ricadente in c.da Castellazzo Riesi  
foglio 41 particella 10, 11, 12, 14 e 193**

La stima del fondo in oggetto viene fatta applicando il metodo sintetico-comparativo, attraverso il confronto con beni simili di prezzo noto determinati presso il mercato immobiliare locale, sulla base del parametro tecnico di comparazione costituito dall'unità di superficie che, per terreni agricoli, è generalmente costituito dall'ettaro (in simbolo Ha).

116

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

Considerato che il fondo presenta una destinazione a pascolo roccioso e pertanto connotato di scarsa redditività, lo stesso risulta poco appetibile. Infatti, dagli accertamenti effettuati presso gli operatori locali del mercato immobiliare, si è rilevata la media dei valori per ettaro di superficie che può essere attribuito al fondo, che nel caso di specie viene a caratterizzarsi in €/Ha 2.000,00.

Conseguentemente, stabilito il valore unitario, sulla base della superficie, come infra determinata, il valore dell'immobile in esame e quindi del lotto 6, in condizioni ordinarie, risulta pari a:

$$V_{\text{Lotto 6}} = \text{€/Ha } 2.000 \times \text{Ha } 0,785 = \text{€ } 1.570,00$$

(Euro millecinquecentosettanta e centesimi zero).

**LOTTO 7**

**Immobilie unico Appartamento per civile abitazione sito in via Principe Umberto Riesi foglio 34 particella 1363 sub 4 (immobile di cui alle lettere Db ed E dell'atto di pignoramento)**

L'indagine ha riguardato la Fascia Centrale del comune di Riesi, Zona B1, Microzona catastale n° 1, con tipologia prevalente abitazioni di tipo economico.

Per abitazioni civili, quale quella oggetto di stima, con stato conservativo normale, i prezzi oscillano tra € 480 ed € 720 per metro quadrato di superficie lorda.

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

Dall'esame del sito "Aste Giudiziarie.it", si sono rilevati per immobili simili, i seguenti prezzi di mercato che confermano sostanzialmente l'intervallo rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

- Procedura 84/2000 – Appartamento facente parte di un complesso edilizio costruito nei primi anni '90 lungo la via Luigi Einaudi del comune di Riesi. Primo avviso di vendita - Prezzo 780,00 €/mq;
- Procedura 84/2000 – Appartamento di tipo popolare di vecchia costruzione ubicato in via Restivo Gallo del comune di Riesi. Terzo avviso di vendita - Prezzo 300,00 €/mq;

Per quanto sopra rilevato, si ritiene che il valore di stima dell'immobile in esame possa essere individuato nell'ambito dell'intervallo compreso tra € 450 e € 700 per metro quadrato di superficie commerciale.

In particolare, in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile di che trattasi, così come anzi descritte, si ritiene di poter individuare il più probabile valore di mercato per lo stesso nella fascia media dell'intervallo individuato e quindi pari a € 600,00 per metro quadrato.

Dalle condizioni generali dell'edificio del quale l'immobile fa parte non si ravvisano, a breve termine, prospettive di spesa per manutenzioni.

Conseguentemente, stabilito il valore unitario, sulla base della superficie, come infra determinata, il valore dell'immobile in esame e quindi del lotto 7, in condizioni ordinarie, risulta pari a:

$$V_{\text{Lotto 7}} = \text{€/mq } 600 \times \text{mq } 104,70 = \text{€ } 62.820,00$$

(Euro sessantaduemilaottocentoventi e centesimi zero).

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

**LOTTO 8**

**Immobile 1**

**Appartamento per civile abitazione sito in vicolo di Benedetto n. 9 Riesi foglio 34 particella 1354 sub 7 (ex sub 4 e 5) (immobili di cui alle lettere F2-G2 e F3-G3 dell'atto di pignoramento).**

L'indagine ha riguardato la Fascia Centrale del comune di Riesi, Zona B1, Microzona catastale n° 1, con tipologia prevalente abitazioni di tipo economico.

Per abitazioni civili, quale quella oggetto di stima, con stato conservativo normale, i prezzi oscillano tra € 480 ed € 720 per metro quadrato di superficie lorda.

Dall'esame del sito "Aste Giudiziarie.it", si sono rilevati per immobili simili, i seguenti prezzi di mercato che confermano sostanzialmente l'intervallo rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

- Procedura 84/2000 – Appartamento facente parte di un complesso edilizio costruito nei primi anni '90 lungo la via Luigi Einaudi del comune di Riesi. Primo avviso di vendita - Prezzo 780,00 €/mq;
- Procedura 84/2000 – Appartamento di tipo popolare di vecchia costruzione ubicato in via Restivo Gallo del comune di Riesi. Terzo avviso di vendita - Prezzo 300,00 €/mq;

Per quanto sopra rilevato, si ritiene che il valore di stima dell'immobile in esame possa essere individuato nell'ambito dell'intervallo compreso tra € 450 e € 700 per metro quadrato di superficie commerciale.

In particolare, in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile di che trattasi, così come anzi descritte, si ritiene di poter

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere*

*Tribunale di Caltanissetta*

individuare il più probabile valore di mercato per lo stesso nella fascia media dell'intervallo individuato e quindi pari a € 575,00 per metro quadrato.

Dalle condizioni generali dell'edificio del quale l'immobile fa parte non si ravvisano, a breve termine, prospettive di spesa per manutenzioni.

Conseguentemente, stabilito il valore unitario, sulla base della superficie, come infra determinata, il valore dell'immobile in esame, in condizioni ordinarie, risulta pari a:

$$V_{II} = \text{€/mq } 575 \times \text{mq } 262,00 = \text{€ } 150.650,00$$

**Immobile 2      Deposito sito in vicolo di Benedetto 7 Riesi**

**foglio 34 particella 1354 sub 6 (ex sub 3) (immobile di cui alle lettere F1-G1 dell'atto di pignoramento)**

L'indagine ha riguardato la Fascia Centrale del comune di Riesi, Zona B1, Microzona catastale n° 1, con tipologia prevalente abitazioni di tipo economico.

Per destinazione a magazzino, quale quella dell'immobile oggetto di stima, con stato conservativo normale, i prezzi oscillano tra € 400 ed € 580 per metro quadrato di superficie lorda.

Dall'esame del sito "Aste Giudiziarie.it", si è rilevato, per immobili simili, il seguente prezzo di mercato che conferma sostanzialmente l'intervallo rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

- Procedura 106/1999 – Magazzino sito in via Venezia del comune di Riesi.

Primo avviso di vendita - Prezzo 248,00 €/mq;

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere*

*Tribunale di Caltanissetta*

Per quanto sopra rilevato, si ritiene che il valore di stima dell'immobile in esame possa essere individuato nell'ambito dell'intervallo compreso tra € 300 e € 500 per metro quadrato di superficie commerciale.

In particolare, in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile di che trattasi, così come anzi descritte, si ritiene di poter individuare il più probabile valore di mercato per lo stesso nella fascia medio-bassa dell'intervallo individuato e quindi pari a € 350,00 per metro quadrato.

Dalle condizioni generali dell'edificio del quale l'immobile fa parte non si ravvisano, a breve termine, prospettive di spesa per manutenzioni.

Conseguentemente, stabilito il valore unitario, sulla base della superficie, come infra determinata, il valore dell'immobile in esame, in condizioni ordinarie, risulta pari a:

$$V_{12} = \text{€/mq} 350 \times \text{mq} 148,50 = \text{€} 51.975,00$$

Occorre altresì valutare le spese occorrenti per la chiusura delle due aperture verso i locali adiacenti, riscontrati nel corso dei sopralluoghi effettuati. Trattandosi di modeste opere costituite da piccole porzioni di muratura da intonacare su entrambe le parti, può effettuarsi una valutazione a corpo di € 500,00.

#### **Valore complessivo del lotto**

Il valore complessivo del lotto viene determinato dalla somma dei valori dei due singoli beni che lo compongono, al netto delle spese per la

**Danilo Antonio Notarstefano**

*C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta*

regolarizzazione urbanistica degli stessi, così come indicato nella risposta al quesito 14, oltre alle suddette spese di chiusura porte, e di seguito riportate:

- oblazione per omessa comunicazione fusione ex sub 4 e sub 5 € 350;
  - oblazione per omessa comunicazione cambio destinazione d'uso ex sub 3 € 350;
  - spese tecniche € 1.300;
  - spese per chiusura aperture € 500;
- per complessivi € 2.500.

Ne consegue pertanto:

$$V_{\text{Lotto 8}} = V_{11} + V_{12} - \text{Spese}$$

$$V_{\text{Lotto 8}} = € 150.650,00 + € 51.975,00 - € 2.500,00 = € 200.125,00$$

(Euro duecentomilacentoveventicinque e centesimi zero).

**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.**

Dalle informazioni reperite, per gli immobili oggetto di pignoramento non risultano costi di gestione di tipo condominiale non essendo, infatti, costituito alcun condomino.

**Danilo Antonio Notarstefano**

C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

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

Così come precisato nella risposta al quesito 17, gli unici immobili che risultano allo stato locati, con contratto registrato (allegati 8.6 e 9.6), sono quelli indicati con le lettere B1e e B1f dell'atto di pignoramento e segnatamente i locali commerciali ubicati al piano terra dello stabile di via Soldato Zuffanti del comune di Riesi, con accesso dai civici 71 e 67, in catasto al foglio di mappa 28 particella 206 subalterni 17 e 19. Per quanto desumibile dai rispettivi contratti, i canoni di locazione risultano entrambi adeguati.

**ALLEGATI**

- |            |   |
|------------|---|
| Allegato 1 | Verbali di sopralluogo  |
| Allegato 2 | Verbali di compimento operazioni peritali presso gli Uffici dell'Area Tecnica Servizi Urbanistici del Comune di Riesi |
| Allegato 3 | Documentazione afferente gli immobili di cui alla lettera "A" dell'atto di pignoramento                               |
|            | 3.1 Documentazione catastale  |
|            | 3.2 Documentazione fotografica  |
|            | 3.3 Rappresentazione grafica  |
|            | 3.4 Titolo di provenienza   |
|            | 3.5 Attestato di prestazione energetica   |
| Allegato 4 | Documentazione afferente l'immobile di cui alla lettera "B1a" dell'atto di pignoramento                               |
|            | 4.1 Documentazione catastale  |
|            | 4.2 Documentazione fotografica  |
|            | 4.3 Rappresentazione grafica  |
|            | 4.4 Titolo di provenienza   |
|            | 4.5 Documentazione aggiornamento catastale  |
|            | 4.6 Attestato di prestazione energetica   |
| Allegato 5 | Documentazione afferente l'immobile di cui alla lettera "B1b" dell'atto di pignoramento                               |

123

**Danilo Antonio Notarstefano***C.T.U. Ingegnere**Tribunale di Caltanissetta*

- 5.1 Documentazione catastale  
 5.2 Documentazione fotografica  
 5.3 Rappresentazione grafica  
 5.4 Titolo di provenienza
- Allegato 6 Documentazione afferente l'immobile di cui alla lettera  
 "B1c" dell'atto di pignoramento  
 6.1 Documentazione catastale  
 6.2 Documentazione fotografica  
 6.3 Rappresentazione grafica  
 6.4 Titolo di provenienza  
 6.5 Attestato di prestazione energetica  
 6.6 Dichiarazione sostitutiva sull'uso dell'immobile
- Allegato 7 Documentazione afferente l'immobile di cui alla lettera  
 "B1d" dell'atto di pignoramento  
 7.1 Documentazione catastale  
 7.2 Documentazione fotografica  
 7.3 Rappresentazione grafica  
 7.4 Titolo di provenienza
- Allegato 8 Documentazione afferente l'immobile di cui alla lettera  
 "B1e" dell'atto di pignoramento  
 8.1 Documentazione catastale  
 8.2 Documentazione fotografica  
 8.3 Rappresentazione grafica  
 8.4 Titolo di provenienza  
 8.5 Attestato di prestazione energetica  
 8.6 Contratto di locazione dell'immobile
- Allegato 9 Documentazione afferente l'immobile di cui alla lettera  
 "B1f" dell'atto di pignoramento  
 9.1 Documentazione catastale  
 9.2 Documentazione fotografica  
 9.3 Rappresentazione grafica  
 9.4 Titolo di provenienza  
 9.5 Attestato di prestazione energetica  
 9.6 Contratto di locazione dell'immobile
- Allegato 10 Documentazione afferente l'immobile di cui alla lettera  
 "Da" dell'atto di pignoramento  
 10.1 Documentazione catastale  
 10.2 Documentazione fotografica  
 10.3 Titoli di provenienza  
 10.4 Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato 11 Documentazione afferente l'immobile di cui alle lettere  
 "Db" ed "E" dell'atto di pignoramento  
 11.1 Documentazione catastale  
 11.2 Documentazione fotografica

**Danilo Antonio Notarstefano***C.T.U. Ingegnere**Tribunale di Caltanissetta*

- |             |      |   |
|-------------|------|---|
|             | 11.3 | Rappresentazione grafica  |
|             | 11.4 | Titolo di provenienza   |
|             | 11.5 | Attestato di prestazione energetica   |
| Allegato 12 |      | Documentazione afferente l'immobile di cui alle lettere "F1" e "G1" dell'atto di pignoramento               |
|             | 12.1 | Documentazione catastale  |
|             | 12.2 | Documentazione fotografica  |
|             | 12.3 | Rappresentazione grafica  |
|             | 12.4 | Titolo di provenienza   |
| Allegato 13 |      | Documentazione afferente gli immobile di cui alle lettere "F2", "F3", "G1" e "G3" dell'atto di pignoramento |
|             | 13.1 | Documentazione catastale  |
|             | 13.2 | Documentazione fotografica  |
|             | 13.3 | Rappresentazione grafica  |
|             | 13.4 | Titolo di provenienza   |
|             | 13.5 | Attestato di prestazione energetica   |
| Allegato 14 |      | Estratti degli atti di matrimonio dei soggetti esegutati  |
| Allegato 15 |      | Visura camerale della società esegutata   |

Ritenendo di avere adempiuto all'incarico affidatogli, lo scrivente rassegna la presente relazione di stima, ringraziando per la fiducia concessa e rimanendo a disposizione per ogni chiarimento che la S.V. riterrà necessario.

Caltanissetta, 14 giugno 2017

**L'Esperto del Giudice****Ing. Danilo Antonio Notarstefano**