

Dr. Ing. Davide F.sco Iannello



Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione del

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA



RELAZIONE PERITALE

Consulenza Tecnica D'ufficio



Esecuzione Immobiliare: N° 03/2015

Promossa da: *Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.
(avv.to Balistreri Nicola Pasquale)*

Nei confronti di:



INDICE:

1. Premesse	4
2. Svolgimento Operazioni Peritali	4
3. Censimento dei beni Immobili Pignorati	5
4. Descrizione dei beni Immobili Pignorati	9
4.1 CESPITE A/1	9
4.1.a Descrizione cespite	9
4.1.b Titolo di proprietà	9
4.1.c Dati ipocatastali	10
4.1.d Legittimità urbanistica	11
4.1.e Valutazione base d'asta	13
4.2 CESPITE A/2	15
4.2.a Descrizione cespite	15
4.2.b Titolo di proprietà	15
4.2.c Dati ipocatastali	16
4.2.d Legittimità urbanistica	17
4.2.e Valutazione base d'asta	18
4.3 CESPITE A/3	19
4.3.a Descrizione cespite	19
4.3.b <i>Titolo di proprietà</i>	19
4.3.c <i>Dati ipocatastali</i>	20
4.3.d <i>Legittimità urbanistica</i>	22
4.3.e <i>Valutazione base d'asta</i>	23
4.4 CESPITE A/4	24
4.4.a <i>Descrizione cespite</i>	24
4.4.b <i>Titolo di proprietà</i>	25
4.4.c <i>Dati ipocatastali</i>	26
4.4.d <i>Legittimità urbanistica</i>	27
4.4.e <i>Valutazione base d'asta</i>	28
4.5 CESPITE A/5	29
4.5.a <i>Descrizione cespite</i>	29
4.5.b <i>Titolo di proprietà</i>	29
4.5.c <i>Dati ipocatastali</i>	30
4.5.d <i>Legittimità urbanistica</i>	32
4.5.e <i>Valutazione base d'asta</i>	33

CESPITE A/6	35	
<i>Descrizione cespite</i>		35
<i>Titolo di proprietà</i>		36
<i>Dati ipocatastali</i>		37
<i>Legittimità urbanistica</i>		38
<i>Valutazione base d'asta</i>		39
CESPITE A/7	41	
<i>Descrizione cespite</i>		41
<i>Titolo di proprietà</i>		42
<i>Dati ipocatastali</i>		43
<i>Legittimità urbanistica</i>		45
<i>Valutazione base d'asta</i>		46
CESPITE A/8	48	
<i>Descrizione cespite</i>		48
<i>Titolo di proprietà</i>		49
<i>Dati ipocatastali</i>		50
<i>Legittimità urbanistica</i>		51
<i>Valutazione base d'asta</i>		53
CESPITE A/9	55	
<i>Descrizione cespite</i>		55
<i>Titolo di proprietà</i>		55
<i>Dati ipocatastali</i>		56
<i>Legittimità urbanistica</i>		57
<i>Valutazione base d'asta</i>		58
CESPITE A/10	58	
4.10.a <i>Descrizione cespite</i>		58
CESPITE A/11	58	
<i>Descrizione cespite</i>		59
<i>Titolo di proprietà</i>		59
<i>Dati ipocatastali</i>		60
<i>Legittimità urbanistica</i>		61
<i>Valutazione base d'asta</i>		62
5. Riepilogo per bando d'asta		64
6. Allegati.....		68

1. PREMESSE

Il giorno 01 Luglio del 2015, nel Tribunale di Caltanissetta, la S.V.Ill.ma nominava me sottoscritto, dr. Ing. Davide F.sco Iannello, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe, assegnandomi il mandato allegato nella presente relazione tecnica peritale.

2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Effettuando il giuramento di rito, prendevo possesso della documentazione a disposizione.

- In data 31.07.2015 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Caltanissetta per esaminare i provvedimenti autorizzativi e tutta la documentazione inerente i luoghi in esame siti nel territorio comunale di Caltanissetta;
- In data 31 Luglio 2015, nella sede e all'orario concordato, davo avvio alle operazioni peritali presso i luoghi oggetto di causa a Caltanissetta con i presenti:

- ----- (parte resistente)

Alla presenza dell'intervenuto dopo avere analizzato i fascicoli di causa effettuavo rilievo celeri metrico e fotografico dell'immobile oggetto del pignoramento.

- In data 20.08.2015 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Serradifalco(CI) per esaminare i provvedimenti autorizzativi e tutta la documentazione inerente i luoghi in esame ricadenti sul territorio comunale di Serradifalco(CI);
- In data 20 Agosto 2015, nella sede e all'orario concordato, procedevo le operazioni peritali presso i luoghi oggetto di causa a Serradifalco(CI) con i presenti:

- ----- (parte resistente)

Alla presenza dell'intervenuto dopo avere analizzato i fascicoli di causa effettuavo rilievo celeri metrico e fotografico degli immobili oggetto del pignoramento. In quella sede si è proceduto a rilevare tutti i beni oggetto di causa ricadenti nel territorio comunale di Serradifalco(CI) con eccezione dei beni ricadenti in via Crucillà, in quanto inaccessibili, poiché vi è un manifesto pericolo di crollo e all'interno vi sono diverse carcasse di animali morti. In quella sede non è stato inoltre rilevato il fondo in c.da Santuzza per il quale è stato effettuato nuovo sopralluogo;

- In data 09.09.2015, nella sede e all'orario concordato, procedevo le operazioni peritali presso il fondo sito in c.da Santuzza a Serradifalco(CI) con i presenti:

- ----- (parte resistente)

- In data 29.10.2015 depositavo istanza di proroga di gg 60 per il deposito della relazione peritale;

- In data 30.10.2015 la sopracitata proroga veniva concessa e il termine utile per il deposito della relazione veniva fissato entro il 05.01.2015



3. CENSIMENTO DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili oggetto di stima sono desunti dall'atto di pignoramento immobiliare e vengono descritti e valutati rispettando lo stesso ordine indicato nell'atto stesso.



CESPITE A/1

<i>Proprietà:</i>	- -----
<i>Dati</i> <i>Catastali:</i>	Catasto terreni del comune di Serradifalco: - Foglio 28, Part.63,seminativo,ettari 1.09.23,RD € 50,77,RA € 16,92 - Foglio 28, Part.115,seminativo,ettari 06.40, RD € 2,97,RA € 0,99 -Foglio 28 part. 175, ente urbano ,are 05.77
<i>Descrizione</i> <i>Lotto:</i>	terreni agricoli con fabbricato

CESPITE A/2

<i>Proprietà:</i>	- -----
<i>Dati</i> <i>Catastali:</i>	Catasto fabbricati Comune di Serradifalco: Foglio 15, Particella 1102 sub.2 Cat.C/2,R.C.€ 48,03
<i>Descrizione</i> <i>Lotto:</i>	Magazzino sito in Vicolo Sanguedolce piano seminterrato
<i>Consistenza:</i>	mq 31,00



CESPITE A/3

<i>Proprietà:</i>	-----
<i>Dati</i> <i>Catastali:</i>	Catasto fabbricati Comune di Serradifalco: Foglio 15, Particella 1102 sub.3 Cat.C/1,R.C.€ 228,69
<i>Descrizione</i> <i>Lotto:</i>	Negoziario sito in via Duca n.5, piano terra
<i>Consistenza:</i>	mq 27,00

CESPITE A/4

<i>Proprietà:</i>	-----
<i>Dati</i> <i>Catastali:</i>	Catasto fabbricati Comune di Serradifalco: Foglio 15, Particella 1102 sub.5 Cat.A/4 (abitazioni di tipo popolare),R.C.€ 104,12
<i>Descrizione</i> <i>Lotto:</i>	Immobile sito in via Duca n.9,piano 1°
<i>Consistenza:</i>	Vani 3,5

CESPITE A/5

<i>Proprietà:</i>	-----
<i>Dati</i> <i>Catastali:</i>	Catasto fabbricati del comune di Serradifalco: Foglio 15, Particelle 3115 sub 2, cat A/4(abitazioni di tipo popolare) R.C. € 148,74
<i>Descrizione</i> <i>Lotto:</i>	appartamento al piano terra di un edificio per abitazione di tipo popolare

CESPITE A/6

<i>Proprietà:</i>	-----
<i>Dati</i> <i>Catastali:</i>	Catasto fabbricati del comune di Serradifalco: Foglio 15, Particelle 3115 sub 3, cat A/4(abitazioni di tipo popolare) R.C. € 148,74
<i>Descrizione</i> <i>Lotto:</i>	appartamento al piano primo di un edificio per abitazione di tipo popolare

CESPITE A/7

<i>Proprietà:</i>	-----
<i>Dati</i> <i>Catastali:</i>	Catasto fabbricati del comune di Serradifalco: Foglio 15, Particelle 3115 sub 4, cat A/4(abitazioni di tipo popolare) R.C. € 148,74
<i>Descrizione</i> <i>Lotto:</i>	appartamento al piano secondo di un edificio per abitazione di tipo popolare

CESPITE A/8

<i>Proprietà:</i>	-----
<i>Dati</i> <i>Catastali:</i>	Catasto fabbricati del comune di Serradifalco: Foglio 15, Particelle 3115 sub 5, cat C/6(rimesse ed autorimesse) R.C. € 188,40
<i>Descrizione</i> <i>Lotto:</i>	autorimessa al piano seminterrato di un edificio per abitazione di tipo popolare.
<i>Consistenza:</i>	mq 76,00

CESPITE A/9

<i>Proprietà:</i>	-----
<i>Dati Catastali:</i>	Catasto fabbricati del comune di Serradifalco: Foglio 15, Particella 84 sub 2, cat A/5(abitazioni di tipo ultrapopolare) R.C. € 26,86
<i>Descrizione Lotto:</i>	edificio diruto

CESPITE A/10

<i>Proprietà:</i>	-----
<i>Dati Catastali:</i>	Catasto fabbricati del comune di Serradifalco: Foglio 15, Particella 1101 sub 2, cat A/5(abitazioni di tipo ultrapopolare) R.C. € 47,26
<i>Descrizione Lotto:</i>	edificio inaccessibile

CESPITE A/11

<i>Proprietà:</i>	-----
<i>Dati Catastali:</i>	N.C.U. (CI): Foglio 126, Particella 683 sub.31
<i>Descrizione Lotto:</i>	Trattasi di magazzino-locale deposito sito in via G. Amico Valenti,piano seminterrato
<i>Consistenza:</i>	mq 53

4. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI PIGNORATI:**4.1 CESPITE A/L:**Descrizione Cespite:

Definito al catasto terreni del Comune di Serradifalco:

- Foglio 28, Particella 63, seminativo, ettari 1.09.23, RD € 50,77, RA € 16,92;
- Foglio 28, Particella 115, seminativo, are 06.40, RD € 2,97, RA € 0,99;
- Foglio 28, Particella 175, ente urbano, are 05.77.

Trattasi di un terreno agricolo adibito a pascolo, con annesso fabbricato rurale. Il fondo è sito in zona periferica del comune di Serradifalco, allo stesso si accede direttamente dalla strada principale c.da Santuzza che risulta essere sconnessa e non asfaltata in diversi punti.

Il terreno agricolo risulta abbastanza acclive ed è utilizzato come pascolo, lo stesso risulta recintato con rete metallica in pessime condizioni.

Il fabbricato censito in catasto al foglio 28 part.175 è costituito da un piano terra coperto con tetto a falde con lastre di eternit. Risulta completo nella struttura portante costituita da blocchi e cordoli di coronamento in cemento armato. I blocchi formanti i muri esterni sono collegati tra loro mediante ammorsamenti lungo le direzioni principali. Anche la corte è stata coperta con una copertura in lastre di eternit. Allo stato attuale il fabbricato viene utilizzato in parte come ricovero animali e in parte come deposito fieno. Il fabbricato è privo di opere di rifinitura. (All. 1 doc. fot)

Titolo di Proprietà:

Anteriormente al ventennio i terreni censiti al foglio 28 part.63 e 115 erano di proprietà -----

in forza di :

atto di compravendita a rogito Notaio Cordaro gaetano n.5669/2440 di rep. Del 12.07.1979, registrato a Caltanissetta il 01.08.1979 al n.2988 e trascritto presso l' Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale di Caltanissetta, servizio di Pubblicità immobiliare in data 02.08.1979 ai nn.8424/7113, con il quale la sig-----

vendeva un fondo rustico di Ha 01.21.040 sito i Serradifalco con un piccolo fabbricato a piano terra di mq 36 distinto in catasto al foglio 28 mapp. 63,115 e 116 ai signori:

-----, coniugi che acquistavano in regime di comunione legale.

Dati Ipocatastali: (Iscrizioni e Trascrizioni)

Dalla certificazione rilasciata dal notaio Dott. Maria Carmela Ressa il 12 marzo 2005 (in Atti), si è desunto che il terreno censito al foglio 28 aprt.63 ,seminativo di ettari 01.09.23, è così distinto per tabella di variazione del 01.06.2000 n.1114.1/2000 in atti dal 07.06.2000 (protocollo n.65424) del precedente terreno censito al foglio 28 part.63, vigneto di ettari1.09.23, a sua volta così distinto per tipo mappale del 12.12.1996 n.2206.1/1996 in atti dal 12.12.1996 del precedente terreno censito al foglio 28 part.63, vigneto di ettari 1.15.00, asua volta così distinto per variazione di ufficio del 27.02.1980 n.30779 in atti dal 05.05.1980 del precedente terreno censito al foglio 28 part.63, semin arboreto di ettari 1.15.00,a sua volta così distinto per variazione di ufficio del 27.02.1980 n.30779 in atti dal 05.05.1980 del precedente terreno censito al foglio 28 part.63,seminativo arboreto di are 60.10,così distinto dall'impianto meccanografico del 10.08.1971.

Il terreno censito al foglio 28 part.175, ente urbano di are 05.77 è così distinto per tipo mappale del 12.12.1996 n.22.06.1/1996 in atti dal 12.12.1996 atto in deroga del precedente terreno censito al foglio 28 part.63, vigneto di ettari 1.15.00, a sua volta così distinto per variazione di ufficio del 27.02.1980 n.30779 in atti dal 05.05.1980 del precedente terreno censito al foglio 28 part.63, vigneto di ettari 1.15.00, a sua volta così distinto per variazione di ufficio del 27.02.1980 n.30779 in atti dal 05.05.1980 del precedente terreno censito al foglio 28 part.63, seminativo arborato di ettari 1.15.00, a su volta così distinto per variazione di ufficio del 27.02.1980 n.30779 in atti dal 05.05.1980 del precedente terreno censito al foglio 28 part.63, seminativo arborato di are 60.10, così distinto dall'impianto meccanografico del 10.08.1971. Inoltre l'immobile in oggetto alla data della certificazione , risulta di piena proprietà e libera disponibilità del signor -----, senza alcun vincolo,peso,censo livello,onere reale,servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura,iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possono pregiudicare la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Decreto di sequestro conservativo** emesso il 17.04.1991 emesso dal Presidente del Tribunale di Cuneo ai sensi dell'art.679 cpc, trascritto presso l'Agenzia delle entrate-Ufficio provinciale di Caltanissetta, in data 17.05.1991 ai nn.5966/5155 a favore di

Soc.Coop. -----grava quota parte indivisa dell'unità immobiliare in oggetto oltre ad altro;

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Caltanissetta - in data 21.11.2006 ai nn.20472/13170, atto dell'Ufficiale Giudiziario di Caltanissetta n.81106 di rep.del 09.11.2006, a favore Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena (SI),c.f.00884060526, contro-----, per la quota di ½ grava, oltre ad altro l'unità immobiliare in oggetto;

- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio provinciale di Caltanissetta in data 24.06.2014 ai nn.7129/512, decreto ingiuntivo del Tribunale di Caltanissetta n.443/2014 di rep. del 20.05.2014, a favore di Banca monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena, contro-----, per la quota di ½ ciascuno,grava i terreni in oggetto,oltre ad altro, importo totale € 220.000,00 importo capitale € 188.000,00;

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'agenzia delle Entrate di Caltanissetta, in data 19.01.2015 ai nn.401/369, atto del Tribunale di Caltanissetta n.20/2015 di rep. del 12.01.2015 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena, per la quota di 1/1 contro-----, per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale, grava le unità immobiliari in oggetto oltre ad altro.

Legittimità Urbanistica:

Il fondo in esame censito al catasta terreni del Comune di Serradifalco al folio 28 partt.63-115-175 ricade in Z.T.O. "E" del vigente P.R.G. .(All.2cert.dest.urbanistica)

Il fabbricato rurale risulta essere costruito in assenza di licenza edilizia, per lo stesso è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della legge 28.02.1985 n.47 e L.R. 10.08.1985 n.37. (All.3 istanza conc. edilizia in sanatoria).

Con nota prot. n.000656 del 23.01.2007 il comune di Serradifalco emetteva una richiesta di integrazione documenti e versamenti ai sigg----- (All.4).

In particolare:

- copia del titolo di proprietà
- copia dell'estratto di mappa

- rilievo delle opere realizzate abusivamente
- richiesta di autorizzazione allo scarico
- certificazione catastale aggiornata.



Difformità riscontrate

Dal sopralluogo effettuato sono riscontrate difformità edilizie rispetto le planimetrie presentate nella richiesta di concessione edilizia in sanatoria: in particolare è stata creata una ampia tettoia in eternit tra il muro perimetrale della corte e il fabbricato stesso di mq 210,80 (all.5 planimetria con difformità). E' stato inoltre realizzato sul prospetto lato sinistro un piccolo vano in blocchi di mt (3,50x2,20) x 2,30 metri di altezza . Tali difformità risultano sanabili ai sensi della legge 47/85 infatti l'art.40 così recita:

- **Art.40 mancata presentazione dell'istanza**

Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purchè le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

Alla luce di quanto sopra gli ulteriori abusi perpetrati successivamente la presentazione dell'istanza di sanatoria edilizia possono essere sanati ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2011.

Verifica conformità urbanistica:

-Tettoia abusiva	mq 210,80
-Vano abusivo	mq 7,70
Capannone oggetto di sanatoria	<u>mq 253,47</u>
Sup. coperta totale	mq 471,97
 Superficie lotto =	 mq 11.563,00



Parametri Z.T.O. "E"(verde agricolo)

.....



Fabbricati destinati a servizio dell'agricoltura ed a servizio della conduzione del fondo nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

.....

-rapporto di copertura 5%

.....



Nel caso in esame, verifica del rapporto di copertura:

$$R = 471,97 \text{ mq} / 11.563,00 \text{ mq} = 0,041 = 4\% < 5\% \text{ (verifica)}$$



Da quanto sopra gli ulteriori abusi perpetrati successivamente l'istanza di condono edilizio possono essere sanati entro 120 gg. Dall'atto di trasferimento dell'immobile, versando il doppio degli oneri concessori.

Determinazione oneri concessori(all.6)

- Per sanare la tettoia :

$$\text{costo di costruzione} = € 2.124,07 \times 2 = € 4.248,14$$

- Per sanare il casotto:

$$\text{costo di costruzione} = € 206,90 \times 2 = € 413,80$$

$$\text{oneri di urbanizzazione} = € 257,86 \times 2 = € 515,72$$



$$\text{Totale oneri concessori} = € (4.248,14 + 413,80 + 515,72) = € 5.177,66$$

Spese tecniche si stimano euro 2.000,00 oltre iva.

Valutazione Base d'Asta:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto , si ritiene di applicare il Metodo di Stima **SINTETICO-COMPARATIVO**, attribuendo l'equo valore del CESPITE , in analogia ai prezzi di mercato normalmente praticati per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per ubicazione territoriale, per tipologia, per esposizione, per orientamento e per tutti quei parametri che possono influire nella determinazione del valore venale.



A tal fine esperite le indagini presso gli uffici pubblici competenti, studi ed enti di ricerca ed operatori immobiliari, avvalendomi altresì delle valutazioni riportate nelle pubblicazioni specializzate, nelle banche dati dei siti internet www.agenziadelterritorio.it e www.asteannunci.it, nonché della personale conoscenza del mercato immobiliare.

Dall'analisi dei prezzi accertati, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Cespite in esame, del suo stato di manutenzione, della vigente disciplina urbanistica, nonché dell'attuale rapporto domanda-offerta, ritengo equo assegnare i valori seguenti:

Terreno, sito nel comune di Serradifalco in c.da Santuzza individuato al N.C.T. (CI):Foglio 28, Particelle 63-115, e foglio 28 part.175 ente urbano.

Indagini circa le quotazioni di mercato relative a beni comuni, quali risultano **nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'ufficio tecnico erariale di Caltanissetta**, nella regione agraria n.1 (Colline alto Platani) attribuiscono i valori ad ettaro in funzione delle colture.

Sulla base di questi parametri che adottano come unità di misura l'ettaro, considerando lo stato di manutenzione, la produttività, il valore a base d'asta del cespite è pari ad € 6.000,00 (euro seimila/00) per i terreni agricoli e € 10.000,00 per il fabbricato.

Da tale valore vanno decurtate le spese necessarie per sanare l'immobile pari ad € 7.177,66.

Valore del bene = € (16.000,00 – 7.177,66) = € 8.822,34 (euro ottomilaottocentoventidue/34)

Qualificazione energetica(APE):

in base alle nuove linee guida, in funzione del decreto MISE del 26 Giugno 2015 (15°05200)pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale delle repubblica Italiana n.162 del 15 luglio 2015 (S.O.n.39), sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica gli edifici agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione.

4.2 CESPITE A/2:

Descrizione Cespite:

Definito al catasto urbano del Comune di Serradifalco:Foglio 15, Particella 1102 sub. 2, categoria C2 (magazzini e locali deposito), piano seminterrato consistenza mq 31,00. Trattasi di un locale deposito sito in vicolo Sanguedolce nel piano seminterrato dello stabile sito tra via Duca e la via Crucillà.

Al deposito si accede da un cortile interno direttamente in via Sanguedolce.

Tale immobile risulta privo di qualunque tipo di impianto e opera di rifinitura, l'accesso è garantito da una rete metallica e due tavole in ferro del tutto precarie. Attualmente il magazzino viene utilizzato come deposito per spazzatura e risulta pieno di calcinacci.

E' diviso in due parti scantinato e vano sottoscala, ma entrambi sono del tutto inutilizzabili e privi di qualunque rifinitura, impiantistica e non rispettano alcuna norma igienico-sanitaria.

La superficie utile calpestabile è di circa mq 25,00 mentre la superficie commerciale (ai sensi della norma UNI 10750) è di mq 31,00.

Tale immobile si precisa che nell'atto di pignoramento è individuato in Via Duca e non in vicolo Sanguedolce (All.1 doc. fotografica)

Titolo di Proprietà:

Anteriormente l'originaria consistenza immobiliare da cui le unità immobiliari in oggetto era di proprietà di :

In forza di :

atto di compravendita a rogito Notaio Ielo Giuseppe del 16.07.1979, registrato a Caltanissetta il 01.08.1979 al n.2970 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio provinciale di Caltanissetta, in data 09.08.1979 ai nn.8743/7402, con il quale i signori-----, vendevano:

- il vano terrano con piccolo w.c. sito in Serradifalco via duca n.7 con sottostante vano scantinato che risultano dalle planimetrie per modificazione di consistenza presentate all'U.T.E. di Caltanissetta il 12.07.1979 n.2934 (vano terrano) e n.2940(vano scantinato);
- piccolissimo alloggio in Serradifalco, Via Duca n.9 al primo piano, composto da due vani,cucina e gabinetto risultante dalla planimetria presentata all'UTE di Caltanissetta per modifica di consistenza il 12.07.1979 n.2936;
- metà indistinta e indivisa del sottotetto dell'edificio.

Il tutto facente parte del carico catastale di cui alla partita 1978 foglio 125/c mapp.1102/1 e 1102/2 ai signori :----- coniugi che acquistavano.

Dati Ipocatastali: (Iscrizioni e Trascrizioni)

Dalla certificazione rilasciata dal notaio Dott. Maria Carmela Ressa il 12 marzo 2005 (in Atti), si è desunto che l'immobile in oggetto alla data della certificazione , risulta di piena proprietà e libera disponibilità del signor-----, senza alcun vincolo,peso,censo livello,onere reale,servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura,iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possono pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Decreto di sequestro conservativo** emesso il 17.04.1991 emesso dal Presidente del Tribunale di cuneo ai sensi dell'art.679 cpc,transcritto presso l'Agenzia delle entrate-Ufficio provinciale di Caltanissetta, in data 17.05.1991 ai nn.5966/5155 favore di Soc.Coop.-----, per quota di 1/2 contrograva quota parte indivisa e 1/2 sottotetto delle unità immobiliari censite al foglio 125/c mapp.1102 sub.1-2 oltre ad altro;
- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio provinciale di Caltanissetta , in data 21.03.1992 ai nn.3643/3133, atto giudiziario dell'UNEP della corte di Appello di Caltanissetta del 18.03.1992, a favore di -----,per la quota di 1/2contro.-----, per la quota di 1/2 grava l'unità immobiliare censita al foglio 15/c mapp.1102 sub.2, oltre ad altro.
- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia delle entrate -Ufficio provinciale di Caltanissetta in data 21.11.2006 ai nn.20472/13170, atto dell'Ufficiale Giudiziario di Caltanissetta n.81106 di rep.del 09.11.2006, a favore Banca Monte dei pasqi

di Siena s.p.a., con sede in Siena (SI),c.f. 00884060526, per quota di ½ contro-----
, per la quota di ½ grava,oltre ad altro, le unità immobiliari censite al foglio 15 mapp.1102
sub.1-2;

- **Rinnovamento di verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle
entrate –Ufficio provinciale di Caltanissetta, in data 19.03.2012 ai nn.3500/2976, formalità di
riferimento n.3133 RP. Del 21.03.1992,atto giudiziario del tribunale di Caltanissetta
n.3133/1992 di rep. Del 18.03.1992 a favore -----per la quota di ½ contro -----
----, per la quota di ½ grava l'unità immobiliare censita al foglio 15 mapp. 1102 sub.2 oltre ad
altro.

La trascrizione risulta annotata di :

-**Restrizione dei beni** in data 30.05.2014 ai nn.5854/767(non riguardante le unità immobiliari
in oggetto);

- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di
Caltanissetta in data 24.06.2014 ai nn.7129/512, decreto ingiuntivo del tribunale di
Caltanissetta n.443/2014 di rep. Del 20.05.2014, a favore di banca monte dei Paschi di Siena
s.p.a. con sede in Siena,per quota di 1/1 contro-----, per la quota di ½ ciascuno,grava le
unità immobiliare in oggetto,oltre ad altro, importo totale € 220.000,00 importo capitale €
188.000,00;

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'agenzia delle entrate di Caltanissetta,
in data 19.01.2015 ai nn.401/369, atto del Tribunale di Caltanissetta n.20/2015 di rep. Del
12.01.2015 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena, per la quota
di 1/1 contro-----, per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale, grava le unità
immobiliari in oggetto oltre ad altro.

Legittimità Urbanistica:

Il bene in oggetto si trova al piano seminterrato di un edificio costruito in assenza di concessione edilizia in quanto antecedente il 1942. Lo stesso si trova in totale stato di abbandono sia dal punto di vista igienico che dal punto di vista strutturale . Infatti nel corso degli anni il Comune di Serradifalco ha emanato diverse ordinanze di messa in sicurezza dell'edificio (all. 2). In particolare l'ultima ordinanza sindacale in ordine di tempo la n.30 del 16.07.2010 avente per oggetto (all.2 ordinanza sindacale):

“ordinanza contingibile ed urgente a seguito di accertata rovina di edificio sito nella via Duca nn.3-9 e nel Vicolo Sanguedolce, in catasto al foglio 15 part.1102 intestato ai signori-----, coniugi ed ai sigg..... ” così recita:

.....

“Dato atto, che con relazione e documentazione fotografica del 25.06.2010, l’area tecnica P.O.3 segnala che nel fabbricato:

- *le coperture e le grondaie ,sono dissestate e possono determinare infiltrazioni dell’acqua piovana;*
- *alcuni infissi esterni sono aperti e consentono il ricovero e l’annidamento al suo internodi volatili ed animali in genere con conseguenti inconvenienti di carattere igienico-sanitario;*
- *sono visibili segni caratteristici di dissesti statici;*
- *le strutture portanti sono diffusamente degradate.*

.....

ORDINA

Per i motivi esposti in premessa che si intendono espressamente richiamati ai signori nella loro qualità di proprietari, l’esecuzione di un urgente intervento igienico, manutenzione straordinaria generalizzata e consolidamento del fabbricato... ”

Difformità riscontrate

Non si sono riscontrate difformità edilizie rispetto la planimetria catastale. Al momento del sopralluogo l’immobile si presentava completamente abbandonato e l’ordinanza non era stata eseguita.

Valutazione Base d’Asta:

Considerato lo stato manutentivo del bene in esame , la posizione , i problemi di sofferenza statica che presenta l’immobile su cui lo stesso ricade e l’ordinanza sindacale di cui sopra, non si ritiene di poter effettuare alcun criterio di stima per la valutazione dello stessa.

Per tale motivo si ritiene di poter dare un valore a corpo di € 1.500,00(euro millecinquecento/00).

Qualificazione energetica(APE):

in base alle nuove linee guida sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, 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'istallazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi.....

Nel caso in esame dunque non necessita la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica.

**4.3 CESPITE A/3:**Descrizione Cespite:

Definito al catasto urbano del Comune di Serradifalco: Foglio 15, Particella 1102 sub. 3, categoria C1 (negozi e botteghe), piano terra consistenza mq 27,00. Trattasi di un negozio sito in via duca n.5 (si precisa che erroneamente nell'atto di pignoramento è indicato via Duca n.7).

Il bene in esame è un locale a piano terra di uno stabile per civile abitazione; allo stesso si accede direttamente dalla via Duca tramite un saracinesca manuale. Il locale risulta privo di opere di finitura, il pavimento è allo stato grezzo, l'impianto elettrico non a norma del tutto rudimentale.

Entrando dalla saracinesca si accede ad un vano unico dal quale tramite una porta si arriva al locale wc posizionato nel sottoscala. Il vano wc risulta del tutto inutilizzabile e privo di rifiniture.

Attualmente il locale viene utilizzato come deposito. La superficie utile calpestabile è di circa mq 25,50 mentre la superficie commerciale (ai sensi della norma UNI 10750) è di mq 27,00.(All.1 doc. fot)

Titolo di Proprietà:

Anteriormente l'originaria consistenza immobiliare da cui le unità immobiliari in oggetto era di proprietà di :



In forza di :

atto di compravendita a rogito Notaio Ielo Giuseppe del 16.07.1979, registrato a Caltanissetta il 01.08.1979 al n.2970 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio provinciale di Caltanissetta, in data 09.08.1979 ai nn.8743/7402, con il quale i signori-----, vendevano:

- il vano terrano con piccolo w.c. sito in Serradifalco via duca n.7 con sottostante vano scantinato che risultano dalle planimetrie per modificazione di consistenza presentate all'U.T.E. di Caltanissetta il 12.07.1979 n.2934 (vano terrano) e n.2940(vano scantinato);
- piccolissimo alloggio in Serradifalco, Via Duca n.9 al primo piano, composto da due vani,cucina e gabinetto risultante dalla planimetria presentata all'UTE di Caltanissetta per modifica di consistenza il 12.07.1979 n.2936;
- metà indistinta e indistinta del sottotetto dell'edificio.

Il tutto facente parte del carico catastale di cui alla partita 1978 foglio 125/c mapp.1102/1 e 1102/2 ai signori :----- coniugi che acquistavano.

Dati Ipocatastali: (Iscrizioni e Trascrizioni)

Dalla certificazione rilasciata dal notaio Dott. Maria Carmela Ressa il 12 marzo 2005 (in Atti), si è desunto che l'immobile in oggetto alla data della certificazione , risulta di piena proprietà e libera disponibilità del signor-----, senza alcun vincolo,peso,censo livello,onere reale,servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura,iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possono pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Decreto di sequestro conservativo** emesso il 17.04.1991 emesso dal Presidente del Tribunale di cuneo ai sensi dell'art.679 cpc,trascritto presso l'Agenzia delle entrate-Ufficio provinciale di Caltanissetta, in data 17.05.1991 ai nn.5966/5155 favore di Soc.Coop.-----, per quota di ½ contro-----, grava quota parte indivisa e ½ sottotetto delle unità immobiliari censite al foglio 125/c mapp.1102 sub.1-2 oltre ad altro;

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate –Ufficio provinciale di Caltanissetta , in data 21.03.1992 ai nn.3643/3133, atto giudiziario dell'UNEP della corte di Appello di Caltanissetta del 18.03.1992, a favore di -----, per la quota di 1/2 contro-----, per la quota di ½ grava l'unità immobiliare censita al foglio 15/c mapp.1102 sub.2, oltre ad altro.

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia delle entrate –Ufficio provinciale di Caltanissetta in data 21.11.2006 ai nn.20472/13170, atto dell'Ufficiale Giudiziario di Caltanissetta n.81106 di rep. del 09.11.2006, a favore Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a., con sede in Siena (SI),c.f. 00884060526, per quota di ½ contro ----- per la quota di ½ grava,oltre ad altro, le unità immobiliari censite al foglio 15 mapp.1102 sub.1-2;

- **Rinnovamento di verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle entrate –Ufficio provinciale di Caltanissetta, in data 19.03.2012 ai nn.3500/2976, formalità di riferimento n.3133 RP. Del 21.03.1992,atto giudiziario del tribunale di Caltanissetta n.3133/1992 di rep. Del 18.03.1992 a favore -----per la quota di ½ contro -----, per la quota di ½ grava l'unità immobiliare censita al foglio 15 mapp. 1102 sub.2 oltre ad altro.

La trascrizione risulta annotata di :

-*Restrizione dei beni* in data 30.05.2014 ai nn.5854/767(non riguardante le unità immobiliari in oggetto);

- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate- ufficio provinciale di Caltanissetta in data 24.06.2014 ai nn.7129/512, decreto ingiuntivo del tribunale di Caltanissetta n.443/2014 di rep. Del 20.05.2014, a favore di banca monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena,per quota di 1/1 contro-----, per la quota di ½ ciascuno,grava le unità immobiliare in oggetto,oltre ad altro, importo totale € 220.000,00 importo capitale € 188.000,00;

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'agenzia delle entrate di Caltanissetta, in data 19.01.2015 ai nn.401/369, atto del Tribunale di Caltanissetta n.20/2015 di rep. Del 12.01.2015 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena, per la quota di 1/1 contro-----, per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale, grava le unità immobiliari in oggetto oltre ad altro.

Legittimità Urbanistica:

Il bene in oggetto si trova al piano terra di un edificio costruito in assenza di concessione edilizia in quanto antecedente il 1942. L'edificio si trova in totale stato di abbandono sia dal punto di vista igienico che dal punto di vista strutturale. Infatti nel corso degli anni il Comune di Serradifalco ha emanato diverse ordinanze di messa in sicurezza dell'edificio (all. 2 ordinanze di messa in sicurezza). In particolare l'ultima ordinanza sindacale in ordine di tempo la n.30 del 16.07.2010 avente per oggetto:

“ordinanza con tingibile ed urgente a seguito di accertata rovina di edificio sito nella via Duca nn.3-9 e nel Vicolo sangue dolce, in catasto al foglio 15 part.1102 intestato ai signori -----coniugi ed ai sigg.....” così recita:

.....

.....

“Dato atto, che con relazione e documentazione fotografica del 25.06.2010, l'area tecnica P.O.3 segnala che nel fabbricato:

- le coperture e le grondaie ,sono dissestate e possono determinare infiltrazioni dell'acqua piovana;
- alcuni infissi esterni sono aperti e consentono il ricovero e l'annidamento al suo internodi volatili ed animali in genere con conseguenti inconvenienti di carattere igienico-sanitario;
- sono visibili segni caratteristici di dissesti statici;
- le strutture portanti sono diffusamente degradate.

.....

.....

ORDINA

Per i motivi esposti in premessa che si intendono espressamente richiamati ai signori.....nella loro qualità di proprietari, l'esecuzione di un urgente intervento igienico, manutenzione straordinaria generalizzata e consolidamento del fabbricato.....”

Difformità riscontrate

Non si sono riscontrate difformità edilizie rispetto la planimetria catastale.

Valutazione Base d'Asta:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, si ritiene di applicare il Metodo di Stima **SINTETICO-COMPARATIVO**, attribuendo l'equo valore del CESPITE, in analogia ai prezzi di mercato normalmente praticati per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per ubicazione territoriale, per tipologia, per esposizione, per orientamento e per tutti quei parametri che possono influire nella determinazione del valore venale.

A tal fine esperite le indagini presso gli uffici pubblici competenti, studi ed enti di ricerca ed operatori immobiliari, avvalendomi altresì delle valutazioni riportate nelle pubblicazioni specializzate, nelle banche dati dei siti internet www.agenziadelterritorio.it e www.asteannunci.it, nonché della personale conoscenza del mercato immobiliare.

Tutti i valori riscontrati adottano come parametro il metro quadrato di superficie commerciale, che è la superficie ottenuta considerando per intero i muri perimetrali e per metà quelli divisori con altre unità o parti comuni.

I beni immobili, per consistenza e rifiniture, vengono valutati nello stato di fatto in cui si trovano attualmente.

Dall'analisi dei prezzi accertati, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Cespite in esame, del suo stato di manutenzione e di conservazione, della vigente disciplina urbanistica, nonché dell'attuale rapporto domanda-offerta, ritengo equo assegnare i valori seguenti:

Negozi, avente superficie commerciale di mq. 27,00 distribuita su un unico livello, al piano terra di uno stabile sito a Serradifalco in via Duca n.5

Definito in Catasto Urbano del comune di Serradifalco al **Foglio 15**, Particella:

- **1102 sub. 3**, via Duca, piano terra, cat. C/1 (*negozi e botteghe*), classe 4[^], consistenza mq 27,00 rendita cat. € 228,69

Il più probabile valore di mercato i locali simili nella zona in cui si è operato, considerato anche il pessimo stato di manutenzione dell'immobile, può ritenersi attestato intorno a €/mq 350,00.

Tale valore scaturisce dalla media aritmetica dei prezzi di vendita rilevati dalle varie fonti prima indicate ed operando aggiunte e detrazioni in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame.



VALORE BASE D'ASTA:

$$V = \text{mq } 27,00 \times \text{€}/\text{mq } 350,00 = \text{€ } 9.450,00$$

(euro novemilaquattrocentocinquanta/00)



Qualificazione energetica(APE):

in base alle nuove linee guida sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, 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,E e precisamente gli edifici artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffreddati per esigenze del processo produttivo..... e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione. Nel caso in esame dunque non necessita la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica.



4.4 CESPITE A/4:

Descrizione Cespite:

Definito al catasto urbano del Comune di Serradifalco :Foglio 15, Particella 1102 sub. 5, categoria A4 (abitazione di tipo popolare), piano primo, vani 3,5 rendita € 104,12. Trattasi di appartamento sito a piano primo dello stabile per civile abitazione sito in via Duca n.7; allo stesso si accede direttamente dalla via Duca tramite un portoncino in legno deterioratissimo, chiuso con un catenaccio.

Entrando dal portoncino tramite una scala si accede all'immobile al piano primo in esame. Le pareti della scala sono prive di tinteggiature e piene di umidità. La scala presenta diversi problemi statici si nota facilmente che la stessa ha subito dei fenomeni rototraslatori e gli scalini non sono per nulla orizzontali, anche i muri portanti laterali presentano diverse fessurazioni che indicano uno stato di



sofferenza strutturale dell'intero stabile. L'appartamento si compone di tre vani, oltre un piccolissimo vano che catastalmente è individuato come wc ma in realtà è privo di finiture.

Tutto l'appartamento risulta completamente abbandonato, i pavimenti di vecchissima realizzazione completamente divelti, le pareti prive di pittura e piene di condensa. L'immobile è privo di impianti elettrici, idrico e di riscaldamento, manca anche la rete metanifera.

Lo stesso risulta privo di infissi, le aperture esterne sono murate con forati. All'interno l'immobile è pieno di detriti, calcinacci, intonaci cadenti e carcasse di animali. Il wc presenta i sanitari completamente rotti e divelti così come pure le piastrelle delle pareti. (All.1 doc. fot)

Attualmente L'appartamento risulta abbandonato. La superficie utile calpestabile è di circa mq 55,00 mentre la superficie commerciale (ai sensi della norma UNI 10750) è di mq 62,00.

Titolo di Proprietà:

Anteriormente l'originaria consistenza immobiliare da cui le unità immobiliari in oggetto era di proprietà di :

In forza di :

atto di compravendita a rogito Notaio Ielo Giuseppe del 16.07.1979, registrato a Caltanissetta il 01.08.1979 al n.2970 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio provinciale di Caltanissetta, in data 09.08.1979 ai nn.8743/7402, con il quale i signori-----, vendevano:

- il vano terrano con piccolo w.c. sito in Serradifalco via duca n.7 con sottostante vano scantinato che risultano dalle planimetrie per modificazione di consistenza presentate all'U.T.E. di Caltanissetta il 12.07.1979 n.2934 (vano terrano) e n.2940(vano scantinato);
- piccolissimo alloggio in Serradifalco, Via Duca n.9 al primo piano, composto da due vani,cucina e gabinetto risultante dalla planimetria presentata all'UTE di Caltanissetta per modifica di consistenza il 12.07.1979 n.2936;
- metà indistinta e indistinta del sottotetto dell'edificio.

Il tutto facente parte del carico catastale di cui alla partita 1978 foglio 125/c mapp.1102/1 e 1102/2 ai signori :----- coniugi che acquistavano.

Dati Ipocatastali: (Iscrizioni e Trascrizioni)

Dalla certificazione rilasciata dal notaio Dott. Maria Carmela Ressa il 12 marzo 2005 (in Atti), si è desunto che l'immobile in oggetto alla data della certificazione, risulta di piena proprietà e libera disponibilità del signor-----, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possono pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Decreto di sequestro conservativo** emesso il 17.04.1991 emesso dal Presidente del Tribunale di Cuneo ai sensi dell'art.679 cpc, trascritto presso l'Agenzia delle entrate-Ufficio provinciale di Caltanissetta, in data 17.05.1991 ai nn.5966/5155 favore di Soc.Coop.----- per quota di ½ contro-----, grava quota parte indivisa e ½ sottotetto delle unità immobiliari censite al foglio 125/c mapp.1102 sub.1-2 oltre ad altro;

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio provinciale di Caltanissetta, in data 21.03.1992 ai nn.3643/3133, atto giudiziario dell'UNEP della corte di Appello di Caltanissetta del 18.03.1992, a favore di-----, per la quota di 1/2 contro-----, per la quota di ½ grava l'unità immobiliare censita al foglio 15/c mapp.1102 sub.2, oltre ad altro.

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia delle entrate -Ufficio provinciale di Caltanissetta in data 21.11.2006 ai nn.20472/13170, atto dell'Ufficiale Giudiziario di Caltanissetta n.81106 di rep. del 09.11.2006, a favore Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a., con sede in Siena (SI), c.f. 00884060526, per quota di ½ contro-----, per la quota di ½ grava, oltre ad altro, le unità immobiliari censite al foglio 15 mapp.1102 sub.1-2;

- **Rinnovamento di verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle entrate -Ufficio provinciale di Caltanissetta, in data 19.03.2012 ai nn.3500/2976, formalità di riferimento n.3133 RP. Del 21.03.1992, atto giudiziario del tribunale di Caltanissetta n.3133/1992 di rep. Del 18.03.1992 a favore -----per la quota di ½ contro-----, per la quota di ½ grava l'unità immobiliare censita al foglio 15 mapp. 1102 sub.2 oltre ad altro.

La trascrizione risulta annotata di :

-*Restrizione dei beni* in data 30.05.2014 ai nn.5854/767(non riguardante le unità immobiliari in oggetto);

- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l’Agenzia delle Entrate- ufficio provinciale di Caltanissetta in data 24.06.2014 ai nn.7129/512, decreto ingiuntivo del tribunale di Caltanissetta n.443/2014 di rep. Del 20.05.2014, a favore di banca monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena,per quota di 1/1 contro-----, per la quota di ½ ciascuno,grava le unità immobiliare in oggetto,oltre ad altro, importo totale € 220.000,00 importo capitale € 188.000,00;

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l’agenzia delle entrate di Caltanissetta, in data 19.01.2015 ai nn.401/369, atto del Tribunale di Caltanissetta n.20/2015 di rep. Del 12.01.2015 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena, per la quota di 1/1 contro-----, per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale, grava le unità immobiliari in oggetto oltre ad altro.

Legittimità Urbanistica:

Il bene in oggetto si trova al piano terra di un edificio costruito in assenza di concessione edilizia in quanto antecedente il 1942. L’edificio si trova in totale stato di abbandono sia dal punto di vista igienico che dal punto di vista strutturale .Infatti nel corso degli anni il Comune di Serradifalco ha emanato diverse ordinanze di messa in sicurezza dell’edificio (all. 2). In particolare l’ultima ordinanza sindacale in ordine di tempo la n.30 del 16.07.2010 avente per oggetto:

“ordinanza con tingibile ed urgente a seguito di accertata rovina di edificio sito nella via Duca nn.3-9 e nel Vicolo sangue dolce, in catasto al foglio 15 part.1102 intestato ai signori ----- coniugi ed ai sigg..... ” così recita:

.....

.....

“Dato atto,che con relazione e documentazione fotografica del 25.06.2010, l’area tecnica P.O.3 segnala che nel fabbricato:

- le coperture e le grondaie ,sono dissestate e possono determinare infiltrazioni dell’acqua piovana;
- alcuni infissi esterni sono aperti e consentono il ricovero e l’annidamento al suo internodi volatili ed animali in genere con conseguenti inconvenienti di carattere igienico-sanitario;

- sono visibili segni caratteristici di dissesti statici;
- le strutture portanti sono diffusamente degradate.

.....



ORDINA

Per i motivi esposti in premessa che si intendono espressamente richiamati ai signori.....nella loro qualità di proprietari, l'esecuzione di un urgente intervento igienico, manutenzione straordinaria generalizzata e consolidamento del fabbricato.....”



Difformità riscontrate

L'unica difformità riscontrata rispetto la planimetria catastale, è la realizzazione di opere interne in prossimità del vano denominato catastalmente (L), con la realizzazione di una parete in cartongesso di H:2,40m e la creazione di un wc del tutto fatiscente. (all.3 planimetria con difformità)

Tale difformità risulta sanabile ai sensi dell'art.9 della L.R. 37/85, versando la somma di € 516,00 ridotta di un terzo come oneri.

Valutazione Base d'Asta:



Considerato lo stato manutentivo del bene in esame sia dal punto di vista igienico-sanitario , sia dal punto di vista statico che delle rifiniture , esaminando attentamente l'ordinanza emessa dal Comune e dunque gli interventi necessari per rendere abitabile e fruibile il bene , si ritiene che lo stesso non abbia valore di mercato.

(Da un esame sullo stabile si ritiene che i costi necessari per il ripristino funzionale e statico del bene sarebbero superiori all'eventuale prezzo di vendita).



4.5 CESPITE A/5:Descrizione Cespite:

Definito al catasto urbano del Comune di Serradifalco:Foglio 15, Particella 3115 sub. 2, categoria A/4 (abitazione tipo popolare), piano terra, consistenza vani 5,R.C.148,74. Trattasi di un appartamento per civile abitazione sito in via Baldassare.

Il bene in esame è situato al piano terra di un edificio per civile abitazione composto da tre elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato sito in via Baldassare.Lo stato manutentivo dello stabile risulta scadente, il prospetto è deteriorato in diversi punti, le armature dei balconi sono a vista e prive di copri ferro. Allo stesso si accede dalla via Baldassare per mezzo di un portoncino di ingresso. Lo stato di finitura risulta consono all'utilizzo del bene, pavimento in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate con ducotone, infissi non a taglio termico, porte in legno in pessimo stato.

L'appartamento dispone di impianto idrico ed elettrico ma non è allacciato alla rete metanifera cittadina. I vani sono riscaldati tramite climatizzatori ad elettricità. Il bagno risulta avere le pareti principali piastrellate ed è dotato dei servizi sanitari standard: vaso, bidet, lavandino e vasca da bagno, l'acqua calda sanitaria viene prodotta tramite boiler elettrico. Entrando dal portoncino condominiale si accede all'appartamento ,lo stesso risulta suddiviso in due zone ,una destinata ad archivio dell'azienda del signor-----, l'altra invece destinata ad abitazione.(All.1 doc. fotografica)

La superficie utile calpestabile è di circa mq 64,00 mentre la superficie commerciale (ai sensi della norma UNI 10750) è di mq 85,00.

Titolo di Proprietà:

Dalla certificazione in atti rilasciata dal Notaio Dott. Maria Carmela Ressa si evince che:
Anteriormente l'originaria consistenza immobiliare corrispondente alle unità immobiliari censite al foglio 15 part.83 sub. 1 e 2 e part.89 sub. 1 e 2 era di proprietà di :

In forza di :

atto di compravendita a rogito Notaio Di Benedetto salvatore n.693/292 di rep. Del 18.5.1982 e trascritto presso l'Agenzia delle entrate-ufficio provinciale di Caltanissetta, in data 20.05.1982 ai nn.5771/5011, con il quale in signor, -----vende:

- la casa di vecchissima costruzione d in pessime condizioni di abitabilità sita in Serradifalco, in via Baldassare n.40-42-44, composta da un piccolo vano terrano sottoscala e da un vano al primo piano ,riportata nel N.C.E.U. di Serradifalco partita 1474 fg.15/A mapp.83 sub.2;

- Vano terrano di vecchissima costruzione ed in pessime condizioni di abitabilità sito in Serradifalco, in via Palmieri n.1, riportata nel N.C.E.U. di Serradifalco partita 1474 fg.15/A mapp.83 sub.1;

- casa di vecchissima costruzione ed in pessime condizioni di abitabilità sita in Serradifalco, in via Farini n.54-56, composta da un vano terrano e da un vano al primo piano con sottotetto riportata nel N.C.E.U. di Serradifalco partita 1116 fg.15/A mapp.89 sub.1 e mapp.89 sub.2

Ai signori:

-----,coniugi che acquistavano in regime di comunione legale.

Anteriormente l'originaria consistenza immobiliare corrispondente ll'unità immobiliare censita al fg.15 mapp.2142 era di proprietà di:

In forza di :

Atto di compravendita a rogito Notaio Di Benedetto Salvatore n.11200 di rep. Del 15.09.1988 e trascritto presso l'agenzia delle entrate, Ufficio provinciale di Caltanissetta, in data 22.09.1988 ai nn.11272/9520, con il quale il signor -----, vendeva la casa sita in serradifalco, via Baldassare n.38, composta da un piccolo vano al piano terra, piccola cucina al primo piano e sottotetto al secondo piano, riportata nel N.C.E.U. alla partita 1124 fg.15/A mapp.21421, ai signori:-----,coniugi che acquistavano in regime di comunione legale dei beni.

Dati Ipotecastali: (Iscrizioni e Trascrizioni)

L'unità immobiliare censita al foglio 15 mapp.3115 sub.2, cat A/4 è così distinta per variazione del 11.11.1988 n.978/b.1/1988 in atti dal 07.11.2000(protocollo n.118738) da

area urbana a nuova costruzione della precedente unità immobiliare censita al foglio 15 mapp.3115,area urbana, così distinta per demolizione del 11.11.1988 n.977b/1988 in atti dal 18.04.1998 delle precedenti unità immobiliari censite al foglio 15 mapp.83 subb.1 e 2, foglio 15 mapp.89 subb.1 e 2 e foglio 15 mapp.2142.

Dalla certificazione rilasciata dal notaio Dott. Maria Carmela Ressa il 12 marzo 2005 (in Atti), si è desunto che l'immobile in oggetto alla data della certificazione, risulta di piena proprietà e libera disponibilità del signor -----senza alcun vincolo,peso,censo livello,onere reale,servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura,iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possono pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Decreto di sequestro conservativo** emesso il 17.04.1991 emesso dal Presidente del Tribunale di Cuneo ai sensi dell'art.679 cpc,transcritto presso l'Agenzia delle entrate-Ufficio provinciale di Caltanissetta, in data 17.05.1991 ai nn.5966/5155 favore di Soc.Coop.-----, contro-----, grava quota parte indivisa delle unità immobiliari censite al foglio 15/a mapp.83 sub.1-2,mapp.89 sub.1 e 2 e mapp.2142 oltre ad altro;

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio provinciale di Caltanissetta, in data 21.03.1992 ai nn.3643/3133, atto giudiziario dell'UNEP della corte di Appello di Caltanissetta del 18.03.1992, a favore di-----,per la quota di 1/2contro-----, per la quota di ½ grava l'unità immobiliare censita al foglio 15/A mapp.83 subb.1 e 2, mapp.89 subb.1 e 2 e mapp.2142, oltre ad altro.

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia delle entrate -Ufficio provinciale di Caltanissetta in data 21.11.2006 ai nn.20472/13170, atto dell'Ufficiale Giudiziario di Caltanissetta n.81106 di rep. del 09.11.2006, a favore Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a., con sede in Siena (SI),c.f. 00884060526, contro-----, per la quota di ½ grava,oltre ad altro, le unità immobiliari censite al foglio 15 mapp.3115 subb.2-3-4-5;

- **Rinnovamento di verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle entrate -Ufficio provinciale di Caltanissetta, in data 19.03.2012 ai nn.3500/2976, formalità di riferimento n.3133 RP. del 21.03.1992,atto giudiziario del tribunale di Caltanissetta n.3133/1992 di rep. del 18.03.1992 a favore -----

per la quota di ½ contro-----, per la quota di ½ grava le unità immobiliari censite al foglio 15 mapp. 83 subb.1 e 2, mapp.89 subb.1 e 2 e mapp.2142, oltre ad altro.

La trascrizione risulta annotata di :

-*Restrizione dei beni* in data 30.05.2014 ai nn.5854/767(non riguardante le unità immobiliari in oggetto);

- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenda delle Entrate - ufficio provinciale di Caltanissetta in data 24.06.2014 ai nn.7129/512, decreto ingiuntivo del tribunale di Caltanissetta n.443/2014 di rep. del 20.05.2014, a favore di banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena,per quota di 1/1 contro-----, per la quota di ½ ciascuno,grava le unità immobiliare in oggetto,oltre ad altro, importo totale € 220.000,00 importo capitale € 188.000,00;

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'agenzia delle entrate di Caltanissetta, in data 19.01.2015 ai nn.401/369, atto del Tribunale di Caltanissetta n.20/2015 di rep. del 12.01.2015 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena, per la quota di 1/1 contro-----, per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale, grava le unità immobiliari in oggetto oltre ad altro.

Legittimità Urbanistica:

FABBRICATO URBANO sito a Serradifalco , in via Baldassare piano terra; identificato in Catasto Urbano del Comune di Caltanissetta **al foglio di mappa 15** particella:

3115 sub. 2 , cat. A/4 (*abitazioni di tipo popolare*), consistenza vani 5; rendita cat. € 148,74.

- Dalle indagini effettuate sia presso l'*Ufficio tecnico del Comune di Serradifalco* , si riportano i seguenti estremi di documentazione:

- ***Concessione Edilizia n°72/82 del 11.10.1982, per la demolizione e ricostruzione di un edificio per civile abitazione , sito in largo San Giuseppe (All.2);***

- **Concessione edilizia in variante n° 17/83 del 31.03.1983(All.2), per lavori di variante per lo spostamento della scala e del prospetto di un fabbricato per civile abitazione in largo San Giuseppe (All.3);**



• **Difformità riscontrate**

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo è emerso che l'immobile in oggetto presenta delle difformità costituite dalla realizzazione di opere interne in assenza di preventiva comunicazione. In particolare con riferimento alla planimetria catastale si è accertato che le tramezzature in corrispondenza del locale cucina sono state demolite e ricostruite a circa 1 mt di distanza (allego planimetria con difformità).

Tale difformità risulta sanabile ai sensi dell'art.9 della L.R. 37/85, versando la somma di € 516,00 ridotta di un terzo come oneri. (All.4 planimetria con difformità)

Valutazione Base d'Asta:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto , si ritiene di applicare il Metodo di Stima **SINTETICO-COMPARATIVO**, attribuendo l'equo valore del CESPITE , in analogia ai prezzi di mercato normalmente praticati per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per ubicazione territoriale, per tipologia, per esposizione, per orientamento e per tutti quei parametri che possono influire nella determinazione del valore venale.

A tal fine esperite le indagini presso gli uffici pubblici competenti, studi ed enti di ricerca ed operatori immobiliari, avvalendomi altresì delle valutazioni riportate nelle pubblicazioni specializzate, nelle banche dati dei siti internet www.agenziadelterritorio.it e www.asteanunci.it, nonché della personale conoscenza del mercato immobiliare.

Tutti i valori riscontrati adottano come parametro il metro quadrato di superficie commerciale, che è la superficie ottenuta considerando per intero i muri perimetrali e per metà quelli divisorii con altre unità o parti comuni.

I beni immobili, per consistenza e rifiniture, vengono valutati nello stato di fatto in cui si trovano attualmente.

Dall'analisi dei prezzi accertati, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Cespite in esame, del suo stato di manutenzione e di conservazione, della vigente

disciplina urbanistica, nonché dell'attuale rapporto domanda-offerta, ritengo equo assegnare i valori seguenti:

Appartamento, avente superficie commerciale di mq. 85,00 distribuita su un unico livello, al piano terra di uno stabile sito a Serradifalco in via Baldassare

Definito in Catasto Urbano del Comune di Serradifalco al **Foglio 15**, Particella:

- **3115 sub. 2**, via Baldassare , piano terra, cat. A/4 (*abitazione di tipo popolare*), consistenza vani 5; rendita cat. € 148,74

Il più probabile valore di mercato i locali simili nella zona in cui si è operato, considerato anche il pessimo stato di manutenzione dell'immobile ,può ritenersi attestato intorno a €/mq 350,00.

Tale valore scaturisce dalla media aritmetica dei prezzi di vendita rilevati dalle varie fonti prima indicate ed operando aggiunte e detrazioni in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame.

VALORE BASE D'ASTA:

$$V = \text{mq } 85,00 \times \text{€/mq } 350,00 = \boxed{\text{€ } 29.750,00}$$

(euro ventinove settecentocinquanta/00)

Qualificazione energetica(APE):

Dai sopralluoghi effettuati, sono pervenute le caratteristiche del guscio architettonico, l'orientamento e l'esposizione del manufatto.

Allo stato attuale l'immobile non è provvisto di APE (Attestato di Prestazione Energetica), ai sensi del D.L. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Pertanto, in conformità al quesito "20" del mandato, è stata redatta la certificazione Energetica relativa all'immobile (in Allegato), utilizzando il metodo di calcolo BLUMATICA ENERGY, per il calcolo degli indici di prestazione energetica dell'immobile e per la produzione di acqua sanitaria.

Dall'analisi dei risultati, in relazione ad una scala di valori che va da "A4" (classe massima) a "G" (classe minima) si rileva che l'immobile di che trattasi appartiene alla **CLASSE ENERGETICA "G"**, determinando una spesa di gestione energetica elevata.

In particolare si evidenzia che la prestazione energetica globale , pari a 246,82 KWh/m2 anno,rispetto al riferimento legislativo di 70,24 KWh/m2 anno.(All.4)

4.6 CESPITE A/6:

Descrizione Cespite:

Definito al catasto urbano del Comune di Serradifalco:Foglio 15, Particella 3115 sub. 3, categoria A/4 (abitazione tipo popolare), piano primo, consistenza vani 5,R.C.148,74. Trattasi di un appartamento per civile abitazione sito in via Baldassare.Allo stato attuale l'immobile è adibito in parte ad ufficio ed in parte ad archivio.

Il bene in esame è situato al piano primo di un edificio per civile abitazione composto da tre elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato sito in via Baldassare. Lo stato manutentivo dello stabile risulta scadente, il prospetto è deteriorato in diversi punti, le armature dei balconi sono a vista e prive di copri ferro. Allo stesso si accede dalla via Baldassare per mezzo di un portonicino di ingresso, da tale portonicino per mezzo di una scala condominiale si accede al piano primo in esame. La scala risulta essere rifinita con alzate e pedate in marmo e passamano in ferro. L'appartamento in esame risulta suddiviso in due aree, entrando dalla porta di accesso a sinistra si sviluppa una zona ufficio, a destra la zona archivio. Lo stato di finitura risulta consono all'utilizzo del bene, pavimento in piastrelle di ceramica nella zona archivio,pavimento tipo parquet nella zona ufficio, pareti tinteggiate con ducotone, infissi non a taglio termico, porte in legno di scarsa qualità. L'appartamento dispone di impianto idrico ed elettrico ma non è allacciato alla rete metanifera cittadina. I vani sono riscaldati tramite climatizzatori ad elettricità. Il bagno risulta avere le pareti principali piastrellate ed è dotato dei servizi sanitari standard: vaso, bidet, lavandino e vasca da bagno, l'acqua calda sanitaria viene prodotta tramite boiler elettrico. (All.1 doc. fot). La superficie utile calpestabile è di circa mq 64,00 mentre la superficie commerciale (ai sensi della norma UNI 10750) è di mq 85,00.

Titolo di Proprietà:

Dalla certificazione in atti rilasciata dal Notaio Dott. Maria Carmela Ressa si evince che:
Anteriormente l'originaria consistenza immobiliare corrispondente alle unità immobiliari censite al foglio 15 part.83 sub. 1 e 2 e part.89 sub. 1 e 2 era di proprietà di :

In forza di :

atto di compravendita a rogito Notaio Di Benedetto salvatore n.693/292 di rep. Del 18.5.1982 e trascritto presso l'Agenzia delle entrate-ufficio provinciale di Caltanissetta, in data 20.05.1982 ai nn.5771/5011, con il quale in signor----- vendeva:

- la casa di vecchissima costruzione d in pessime condizioni di abitabilità sita in Serradifalco, in via Baldassare n.40-42-44, composta da un piccolo vano terrano sottoscala e da un vano al primo piano ,riportata nel N.C.E.U. di Serradifalco partita 1474 fg.15/A mapp.83 sub.2;
- Vano terrano di vecchissima costruzione ed in pessime condizioni di abitabilità sito in Serradifalco, in via Palmieri n.1, riportata nel N.C.E.U. di Serradifalco partita 1474 fg.15/A mapp.83 sub.1;
- casa di vecchissima costruzione ed in pessime condizioni di abitabilità sita in Serradifalco, in via Farini n.54-56, composta da un vano terrano e da un vano al primo piano con sottotetto riportata nel N.C.E.U. di Serradifalco partita 1116 fg.15/A mapp.89 sub.1 e mapp.89 sub.2

Ai signori:

-----coniugi che acquistavano in regime di comunione legale.

Anteriormente l'originaria consistenza immobiliare corrispondente ll'unità immobiliare censita al fg.15 mapp.2142 era di proprietà di:

In forza di :

Atto di compravendita a rogito Notaio Di Benedetto Salvatore n.11200 di rep. Del 15.09.1988 e trascritto presso l'agenzia delle entrate, Ufficio provinciale di Caltanissetta, in data 22.09.1988 ai nn.11272/9520, con il quale il signor -----

, vendeva la casa sita in serradifalco, via Baldassare n.38, composta da un piccolo vano al piano terra, piccola cucina al primo piano e sottotetto al secondo piano, riportata nel N.C.E.U. alla partita 1124 fg.15/A mapp.21421, ai signori:-----,coniugi che acquistavano in regime di comunione legale dei beni.

Dati Ipocatastali: (Iscrizioni e Trascrizioni)

L'unità immobiliare censita al foglio 15 mapp.3115 sub.3, cat A/4 è così distinta per variazione del 11.11.1988 n.978/b.1/1988 in atti dal 07.11.2000(protocollo n.118738) da area urbana a nuova costruzione della precedente unità immobiliare censita al foglio 15 mapp.3115, area urbana, così distinta per demolizione del 11.11.1988 n.977b/1988 in atti dal 18.04.1998 delle precedenti unità immobiliari censite al foglio 15 mapp.83 subb.1 e 2, foglio 15 mapp.89 subb.1 e 2 e foglio 15 mapp.2142.

Dalla certificazione rilasciata dal notaio Dott. Maria Carmela Ressa il 12 marzo 2005 (in Atti), si è desunto che l'immobile in oggetto alla data della certificazione, risulta di piena proprietà e libera disponibilità del signor-----, senza alcun vincolo, peso, censo livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possono pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Decreto di sequestro conservativo** emesso il 17.04.1991 emesso dal Presidente del Tribunale di Cuneo ai sensi dell'art.679 cpc, trascritto presso l'Agenzia delle entrate-Ufficio provinciale di Caltanissetta, in data 17.05.1991 ai nn.5966/5155 favore di Soc.-----, contro-----, grava quota parte indivisa delle unità immobiliari censite al foglio 15/a mapp.83 sub.1-2, mapp.89 sub.1 e 2 e mapp.2142 oltre ad altro;
- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio provinciale di Caltanissetta, in data 21.03.1992 ai nn.3643/3133, atto giudiziario dell'UNEP della corte di Appello di Caltanissetta del 18.03.1992, a favore di -----, per la quota di ½ contro-----, per la quota di ½ grava l'unità immobiliare censita al foglio 15/A mapp.83 subb.1 e 2, mapp.89 subb.1 e 2 e mapp.2142, oltre ad altro.
- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia delle entrate -Ufficio provinciale di Caltanissetta in data 21.11.2006 ai nn.20472/13170, atto dell'Ufficiale

Giudiziario di Caltanissetta n.81106 di rep. del 09.11.2006, a favore Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a., con sede in Siena (SI),c.f. 00884060526, contro-----, per la quota di ½ grava,oltre ad altro, le unità immobiliari censite al foglio 15 mapp.3115 subb.2-3-4-5;

- **Rinnovamento di verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle entrate –Ufficio provinciale di Caltanissetta, in data 19.03.2012 ai nn.3500/2976, formalità di riferimento n.3133 RP. del 21.03.1992,atto giudiziario del tribunale di Caltanissetta n.3133/1992 di rep. del 18.03.1992 a favore -----,per la quota di ½ contro -----, per la quota di ½ grava le unità immobiliari censite al foglio 15 mapp. 83 subb.1 e 2, mapp.89 subb.1 e 2 e mapp.2142, oltre ad altro.

La trascrizione risulta annotata di :

-**Restrizione dei beni** in data 30.05.2014 ai nn.5854/767(non riguardante le unità immobiliari in oggetto);

- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio provinciale di Caltanissetta in data 24.06.2014 ai nn.7129/512, decreto ingiuntivo del tribunale di Caltanissetta n.443/2014 di rep. del 20.05.2014, a favore di banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena, per quota di 1/1 contro -----, per la quota di ½ ciascuno,grava le unità immobiliare in oggetto,oltre ad altro, importo totale € 220.000,00 importo capitale € 188.000,00;

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'agenzia delle entrate di Caltanissetta, in data 19.01.2015 ai nn.401/369, atto del Tribunale di Caltanissetta n.20/2015 di rep. del 12.01.2015 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena, per la quota di 1/1 contro-----, per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale, grava le unità immobiliari in oggetto oltre ad altro.

Legittimità Urbanistica:

FABBRICATO URBANO sito a Serradifalco , in via Baldassare piano terra; identificato in Catasto Urbano del Comune di Caltanissetta **al foglio di mappa 15** particella:

3115 sub. 3 , cat. A/4 (*abitazioni di tipo popolare*), consistenza vani 5; rendita cat. € 148,74.

- Dalle indagini effettuate sia presso l'*Ufficio tecnico del Comune di Serradifalco*, si riportano i seguenti estremi di documentazione:

- **Concessione Edilizia** n°72/82 del 11.10.1982, per la demolizione e ricostruzione di un edificio per civile abitazione , sito in largo San Giuseppe (All.2);
- **Concessione edilizia in variante** n° 17/83 del 31.03.1983(All.2), per lavori di variante per lo spostamento della scala e del prospetto di un fabbricato per civile abitazione in largo San Giuseppe (All.3);

- **Difformità riscontrate**

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo è emerso che l'immobile in oggetto presenta delle difformità costituite dalla realizzazione di opere interne in assenza di preventiva comunicazione. In particolare con riferimento alla planimetria catastale si è accertato che in corrispondenza del locale cucina è stata spostata la porta di accesso al locale, ed è stato allungato un tramezzo divisorio (*all.4 planimetria con difformità*).

Tale difformità risulta sanabile ai sensi dell'art.9 della L.R. 37/85, versando la somma di € 516,00 ridotta di un terzo come oneri.

Valutazione Base d'Asta:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto , si ritiene di applicare il Metodo di Stima **SINTETICO-COMPARATIVO**, attribuendo l'equo valore del CESPITE , in analogia ai prezzi di mercato normalmente praticati per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per ubicazione territoriale, per tipologia, per esposizione, per orientamento e per tutti quei parametri che possono influire nella determinazione del valore venale.

A tal fine esperite le indagini presso gli uffici pubblici competenti, studi ed enti di ricerca ed operatori immobiliari, avvalendomi altresì delle valutazioni riportate nelle pubblicazioni specializzate, nelle banche dati dei siti internet www.agenziadelterritorio.it e www.asteannunci.it, nonché della personale conoscenza del mercato immobiliare.

Tutti i valori riscontrati adottano come parametro il metro quadrato di superficie commerciale, che è la superficie ottenuta considerando per intero i muri perimetrali e per metà quelli divisori con altre unità o parti comuni.

I beni immobili, per consistenza e rifiniture, vengono valutati nello stato di fatto in cui si trovano attualmente.

Dall'analisi dei prezzi accertati, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Cespite in esame, del suo stato di manutenzione e di conservazione, della vigente disciplina urbanistica, nonché dell'attuale rapporto domanda-offerta, ritengo equo assegnare i valori seguenti:

Appartamento, avente superficie commerciale di mq. 85,00 distribuita su un unico livello, al piano primo di uno stabile sito a Serradifalco in via Baldassare

Definito in Catasto Urbano del Comune di Serradifalco al **Foglio 15**, Particella:

- **3115 sub. 3**, via Baldassare , piano primo, cat. A/4 (*abitazione di tipo popolare*), consistenza vani 5; rendita cat. € 148,74

Il più probabile valore di mercato i locali simili nella zona in cui si è operato, considerato anche il pessimo stato di manutenzione dell'immobile, può ritenersi attestato intorno a €/mq 350,00.

Tale valore scaturisce dalla media aritmetica dei prezzi di vendita rilevati dalle varie fonti prima indicate ed operando aggiunte e detrazioni in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame.

VALORE BASE D'ASTA:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

$$V = \text{mq } 85,00 \times \text{€/mq } 350,00 = \boxed{\text{€ } 29.750,00}$$

(euro ventinove settecentocinquanta/00)

Qualificazione energetica(APE):

Dai sopralluoghi effettuati, sono pervenute le caratteristiche del guscio architettonico, l'orientamento e l'esposizione del manufatto.

Allo stato attuale l'immobile non è provvisto di APE (Attestato di Prestazione Energetica), ai sensi del D.L. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Pertanto, in conformità al quesito "20" del mandato, è stata redatta la certificazione Energetica relativa all'immobile (in Allegato), utilizzando il metodo di calcolo BLUMATICA ENERGY, per il calcolo degli indici di prestazione energetica dell'immobile e per la produzione di acqua sanitaria.

Dall'analisi dei risultati, in relazione ad una scala di valori che va da "A4" (classe massima) a "G" (classe minima) si rileva che l'immobile di che trattasi appartiene alla **CLASSE ENERGETICA "G"**, determinando una spesa di gestione energetica elevata.

In particolare si evidenzia che la prestazione energetica globale , pari a 244,80 KWh/m2 anno,rispetto al riferimento legislativo di 53,10 KWh/m2 anno.(All.5)

4.7 CESPITE A/7:Descrizione Cespite:

Definito al catasto urbano del Comune di Serradifalco: Foglio 15, Particella 3115 sub. 4, categoria A/4 (abitazione tipo popolare), piano secondo, consistenza vani 5,R.C.148,74. Trattasi di un appartamento per civile abitazione sito in via Baldassare.Allo stato attuale l'immobile è adibito ad uffici ed è locato alla società "-----" (All.1 contratto di locazione)

Il bene in esame è situato al piano secondo di un edificio per civile abitazione composto da tre elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato sito in via Baldassare. Lo stato manutentivo dello stabile risulta scadente, il prospetto è deteriorato in diversi punti, le armature dei balconi sono a vista e prive di copri ferro. Allo stesso si accede dalla via Baldassare per mezzo di un portonicino di ingresso, da tale portonicino per mezzo di una scala condominiale si accede al piano secondo in esame. La scala risulta essere rifinita con alzate e pedate in marmo e passamano in ferro. L'appartamento in esame risulta adibito ad ufficio. Lo stato di finitura risulta consono all'utilizzo

del bene, pavimento in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate con ducotone, infissi non a taglio termico, porte in legno di scarsa qualità.

L'appartamento dispone di impianto idrico ed elettrico ma non è allacciato alla rete metanifera cittadina. I vani sono riscaldati tramite climatizzatori ad elettricità. Il bagno risulta avere le pareti principali piastrellate ed è dotato dei servizi sanitari standard: vaso, bidet, lavandino e vasca da bagno, l'acqua calda sanitaria viene prodotta tramite boiler elettrico (All.2 doc. fot). La superficie utile calpestabile è di circa mq 64,00 mentre la superficie commerciale (ai sensi della norma UNI 10750) è di mq 85,00.



Titolo di Proprietà:

Dalla certificazione in atti rilasciata dal Notaio Dott. Maria Carmela Ressa si evince che: Anteriormente l'originaria consistenza immobiliare corrispondente alle unità immobiliari censite al foglio 15 part.83 sub. 1 e 2 e part.89 sub. 1 e 2 era di proprietà di :

In forza di :

atto di compravendita a rogito Notaio Di Benedetto salvatore n.693/292 di rep. Del 18.5.1982 e trascritto presso l'Agenzia delle entrate-ufficio provinciale di Caltanissetta, in data 20.05.1982 ai nn.5771/5011, con il quale in signor -----vendeva:

- la casa di vecchissima costruzione d in pessime condizioni di abitabilità sita in Serradifalco, in via Baldassare n.40-42-44, composta da un piccolo vano terrano sottoscala e da un vano al primo piano, riportata nel N.C.E.U. di Serradifalco partita 1474 fg.15/A mapp.83 sub.2;
- Vano terrano di vecchissima costruzione ed in pessime condizioni di abitabilità sito in Serradifalco, in via Palmieri n.1, riportata nel N.C.E.U. di Serradifalco partita 1474 fg.15/A mapp.83 sub.1;
- casa di vecchissima costruzione ed in pessime condizioni di abitabilità sita in Serradifalco, in via Farini n.54-56, composta da un vano terrano e da un vano al primo piano con sottotetto riportata nel N.C.E.U. di Serradifalco partita 1116 fg.15/A mapp.89 sub.1 e mapp.89 sub.2

Ai signori:



-----,coniugi che acquistavano in regime di comunione legale.

Anteriormente l'originaria consistenza immobiliare corrispondente ll'unità immobiliare censita al fg.15 mapp.2142 era di proprietà di:

In forza di :

Atto di compravendita a rogito Notaio Di Benedetto Salvatore n.11200 di rep. Del 15.09.1988 e trascritto presso l'agenzia delle entrate, Ufficio provinciale di Caltanissetta, in data 22.09.1988 ai nn.11272/9520, con il quale il signor -----, vendeva la casa sita in serradifalco, via Baldassare n.38, composta da un piccolo vano al piano terra, piccola cucina al primo piano e sottotetto al secondo piano, riportata nel N.C.E.U. alla partita 1124 fg.15/A mapp.21421, ai signori:-----,coniugi che acquistavano in regime di comunione legale dei beni.

Dati Ipocatastali: (Iscrizioni e Trascrizioni)

L'unità immobiliare censita al foglio 15 mapp.3115 sub.4, cat A/4 è così distinta per variazione del 11.11.1988 n.978/b.1/1988 in atti dal 07.11.2000(protocollo n.118738) da area urbana a nuova costruzione della precedente unità immobiliare censita al foglio 15 mapp.3115, area urbana, così distinta per demolizione del 11.11.1988 n.977b/1988 in atti dal 18.04.1998 delle precedenti unità immobiliari censite al foglio 15 mapp.83 subb.1 e 2, foglio 15 mapp.89 subb.1 e 2 e foglio 15 mapp.2142.

Dalla certificazione rilasciata dal notaio Dott. Maria Carmela Ressa il 12 marzo 2005 (in Atti), si è desunto che l'immobile in oggetto alla data della certificazione , risulta di piena proprietà e libera disponibilità del signor-----, senza alcun vincolo,peso,censo livello,onere reale,servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura,iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possono pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Decreto di sequestro conservativo** emesso il 17.04.1991 emesso dal Presidente del Tribunale di Cuneo ai sensi dell'art.679 cpc,trascritto presso l'Agenzia delle entrate-Ufficio provinciale di Caltanissetta, in data 17.05.1991 ai nn.5966/5155 favore di Soc.-----, contro-----, grava quota parte indivisa delle

unità immobiliari censite al foglio 15/a mapp.83 sub.1-2,mapp.89 sub.1 e 2 e mapp.2142 oltre ad altro;

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate –Ufficio provinciale di Caltanissetta , in data 21.03.1992 ai nn.3643/3133, atto giudiziario dell'UNEP della corte di Appello di Caltanissetta del 18.03.1992, a favore di -----per la quota di 1/2contro-----, per la quota di ½ grava l'unità immobiliare censita al foglio 15/A mapp.83 subb.1 e 2, mapp.89 subb.1 e 2 e mapp.2142, oltre ad altro.

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia delle entrate –Ufficio provinciale di Caltanissetta in data 21.11.2006 ai nn.20472/13170, atto dell'Ufficiale Giudiziario di Caltanissetta n.81106 di rep. del 09.11.2006, a favore Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a., con sede in Siena (SI),c.f. 00884060526, contro-----, per la quota di ½ grava,oltre ad altro, le unità immobiliari censite al foglio 15 mapp.3115 subb.2-3-4-5;

- **Rinnovamento di verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle entrate –Ufficio provinciale di Caltanissetta, in data 19.03.2012 ai nn.3500/2976, formalità di riferimento n.3133 RP. del 21.03.1992, atto giudiziario del tribunale di Caltanissetta n.3133/1992 di rep. del 18.03.1992 a favore-----,per la quota di ½ contro-----, per la quota di ½ grava le unità immobiliari censite al foglio 15 mapp. 83 subb.1 e 2, mapp.89 subb.1 e 2 e mapp.2142, oltre ad altro.

La trascrizione risulta annotata di :

-**Restrizione dei beni** in data 30.05.2014 ai nn.5854/767(non riguardante le unità immobiliari in oggetto);

- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio provinciale di Caltanissetta in data 24.06.2014 ai nn.7129/512, decreto ingiuntivo del tribunale di Caltanissetta n.443/2014 di rep. del 20.05.2014, a favore di banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena,per quota di 1/1 contro-----, per la quota di ½ ciascuno,grava le unità immobiliare in oggetto,oltre ad altro, importo totale € 220.000,00 importo capitale € 188.000,00;

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'agenzia delle entrate di Caltanissetta, in data 19.01.2015 ai nn.401/369, atto del Tribunale di Caltanissetta n.20/2015 di rep. del 12.01.2015 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena, per la

quota di 1/1 contro-----, per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale, grava le unità immobiliari in oggetto oltre ad altro.



Legittimità Urbanistica:

FABBRICATO URBANO sito a Serradifalco , in via Baldassare piano secondo costituito da un'abitazione, identificato in Catasto Urbano del Comune di Serradifalco **al foglio di mappa 15** particella:



3115 sub. 4 , cat. A/4 (*abitazioni di tipo polare*), classe 3, consistenza 5 vani, rendita cat. € 148,74

- Dalle indagini effettuate sia presso l'Ufficio tecnico del Comune di Serradifalco , si riportano i seguenti estremi di documentazione:
 - *Concessione Edilizia n°72/82 del 11.10.1982, per la demolizione e ricostruzione di un edificio per civile abitazione , sito in largo San Giuseppe (All.3);*
 - *Concessione edilizia in variante n° 17/83 del 31.03.1983(All.2), per lavori di variante per lo spostamento della scala e del prospetto di un fabbricato per civile abitazione in largo San Giuseppe (All.4);*

- **Difformità riscontrate**

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo è emerso che l'appartamento in esame presenta delle difformità rispetto i provvedimenti autorizzativi, in particolare la superficie autorizzata utile era di mq 39.75 quella realizzata è di mq 65,00.

In particolare era stata autorizzata soltanto la porzione di abitazione che si sviluppava sul lato destro dello stabile rispetto l'ingresso principale, sul lato sinistro invece era prevista una terrazza scoperta. Dal rilievo invece si evince che non esiste la terrazza scoperta e che al posto della stessa è stata realizzata parte dell'abitazione8 (*allego planimetria con difformità All.4*).

Per tale difformità è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della legge 28.02.1985 n.47 e L.R. 10.08.1985 n.37, avente per oggetto "Lavori di ampliamento



a piano seminterrato ed a piano secondo eseguiti su un fabbricato per civile abitazione ,in difformità alla C.E. n.2407 del 31.03.1983.....”

Con nota prot. n.000841 del 31.01.2011 del Gennaio 2011 il comune di Serradifalco emetteva una richiesta di documenti e versamenti ai sigg. -----(all.5).

I costi da sostenere per potere adempiere alle richieste del Comune e dunque per ultimare la sanatoria sono:

- Oneri concessori € 385,39
- € 262,00 per la trascrizione della concessione edilizia;
- € n.7 marche da € 16,00
- € 100,00 per diritti tecnici
- € 38,26 per diritti di segreteria

Si stimano inoltre € 1.500,00 oltre Iva per spese tecniche.

Alla luce di quanto sopra, i costi necessari per ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ammontano ad € **897,85** per versamenti, bolli e diritti ed € **1.500,00** oltre iva per spese tecniche.

(si precisa che con tali versamenti si ottiene il rilascio della concessione edilizia pure per il secondo piano dell'edificio su cui insiste il bene in esame)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valutazione Base d'Asta:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto , si ritiene di applicare il Metodo di Stima **SINTETICO-COMPARATIVO**, attribuendo l'equo valore del CESPITE , in analogia ai prezzi di mercato normalmente praticati per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per ubicazione territoriale, per tipologia, per esposizione, per orientamento e per tutti quei parametri che possono influire nella determinazione del valore venale.

A tal fine esperite le indagini presso gli uffici pubblici competenti, studi ed enti di ricerca ed operatori immobiliari, avvalendomi altresì delle valutazioni riportate nelle pubblicazioni specializzate, nelle banche dati dei siti internet www.agenziadelterritorio.it e www.asteannunci.it, nonchè della personale conoscenza del mercato immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tutti i valori riscontrati adottano come parametro il metro quadrato di superficie commerciale, che è la superficie ottenuta considerando per intero i muri perimetrali e per metà quelli divisorii con altre unità o parti comuni.

I beni immobili, per consistenza e rifiniture, vengono valutati nello stato di fatto in cui si trovano attualmente.

Dall'analisi dei prezzi accertati, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Cespite in esame, del suo stato di manutenzione e di conservazione, della vigente disciplina urbanistica, nonché dell'attuale rapporto domanda-offerta, ritengo equo assegnare i valori seguenti:

Appartamento, avente superficie commerciale di mq. 85,00 distribuita su un unico livello, al piano primo di uno stabile sito a Serradifalco in via Baldassare

Definito in Catasto Urbano del Comune di Serradifalco al **Foglio 15**, Particella:

- **3115 sub. 4**, via Baldassare , piano secondo, cat. A/4 (*abitazione di tipo popolare*), consistenza vani 5; rendita cat. € 148,74

Il più probabile valore di mercato i locali simili nella zona in cui si è operato, considerato anche il pessimo stato di manutenzione dell'immobile, può ritenersi attestato intorno a €/mq 350,00.

Tale valore scaturisce dalla media aritmetica dei prezzi di vendita rilevati dalle varie fonti prima indicate ed operando aggiunte e detrazioni in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame.

VALORE BASE D'ASTA:

$$V = \text{mq } 85,00 \times \text{€/mq } 350,00 = \text{€ } 29.750,00$$

(euro ventinove settecentocinquanta/00)

Da tale importo vanno detratte le spese necessarie per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria pari ad € 2.397,85

VALORE BASE D'ASTA FINALE:

$$V = € 29.750,00 - € 2.397,85 = \boxed{€ 27.352,15}$$

(euro ventisettetrecentocinquantadue/15)

**Qualificazione energetica(APE):**

Dai sopralluoghi effettuati, sono pervenute le caratteristiche del guscio architettonico, l'orientamento e l'esposizione del manufatto.

Allo stato attuale l'immobile non è provvisto di APE (Attestato di Prestazione Energetica), ai sensi del D.L. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Pertanto, in conformità al quesito "20" del mandato, è stata redatta la certificazione Energetica relativa all'immobile (in Allegato), utilizzando il metodo di calcolo BLUMATICA ENERGY, per il calcolo degli indici di prestazione energetica dell'immobile e per la produzione di acqua sanitaria.

Dall'analisi dei risultati, in relazione ad una scala di valori che va da "A4" (classe massima) a "G" (classe minima) si rileva che l'immobile di che trattasi appartiene alla **CLASSE ENERGETICA "G"**, determinando una spesa di gestione energetica elevata.

In particolare si evidenzia che la prestazione energetica globale , pari a 245,22 KWh/m2 anno,rispetto al riferimento legislativo di 50,71 KWh/m2 anno.(All.6)

4.8 CESPITE A/8:**Descrizione Cespite:**

Definito al catasto urbano del Comune di Serradifalco:Foglio 15, Particella 3115 sub. 5, categoria C6 (rimesse ed autorimesse), piano seminterrato, consistenza mq 76,00. Trattasi di un locale autorimessa sito tra la via Baldassare e la via Palmieri.

Il bene in esame è situato al piano seminterrato di un edificio per civile abitazione composto da tre elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato sito in via Baldassare. Allo stesso si accede dalla via Palmieri per mezzo di una saracinesca. Lo stato di finitura risulta consono all'utilizzo del bene, pavimento in marmittoni, pareti tinteggiate con ducotone, infissi non a taglio termico.

Il locale dispone di impianto idrico ed elettrico (All. 1 doc.fot).

La superficie utile calpestabile è di circa mq 76,00 mentre la superficie commerciale (ai sensi della norma UNI 10750) è di mq 85,00.



Titolo di Proprietà:

Dalla certificazione in atti rilasciata dal Notaio Dott. Maria Carmela Ressa si evince che:

Anteriormente l'originaria consistenza immobiliare corrispondente alle unità immobiliari censite al foglio 15 part.83 sub. 1 e 2 e part.89 sub. 1 e 2 era di proprietà di :

In forza di :

atto di compravendita a rogito Notaio Di Benedetto salvatore n.693/292 di rep. Del 18.5.1982 e trascritto presso l'Agenzia delle entrate-ufficio provinciale di Caltanissetta, in data 20.05.1982 ai nn.5771/5011, con il quale in signor -----vendeva:

- la casa di vecchissima costruzione d in pessime condizioni di abitabilità sita in Serradifalco, in via Baldassare n.40-42-44, composta da un piccolo vano terrano sottoscala e da un vano al primo piano ,riportata nel N.C.E.U. di Serradifalco partita 1474 fg.15/A mapp.83 sub.2;
- Vano terrano di vecchissima costruzione ed in pessime condizioni di abitabilità sito in Serradifalco, in via Palmieri n.1, riportata nel N.C.E.U. di Serradifalco partita 1474 fg.15/A mapp.83 sub.1;
- casa di vecchissima costruzione ed in pessime condizioni di abitabilità sita in Serradifalco, in via Farini n.54-56, composta da un vano terrano e da un vano al primo piano con sottotetto riportata nel N.C.E.U. di Serradifalco partita 1116 fg.15/A mapp.89 sub.1 e mapp.89 sub.2

Ai signori:

-----,coniugi che acquistavano in regime di comunione legale.

Anteriormente l'originaria consistenza immobiliare corrispondente ll'unità immobiliare censita al fg.15 mapp.2142 era di proprietà di:



- In forza di :

Atto di compravendita a rogito Notaio Di Benedetto Salvatore n.11200 di rep. Del 15.09.1988 e trascritto presso l'agenzia delle entrate, Ufficio provinciale di Caltanissetta, in data 22.09.1988 ai nn.11272/9520, con il quale il signor-----, vendeva la casa sita in serradifalco, via Baldassare n.38, composta da un piccolo vano al piano terra, piccola cucina al primo piano e sottotetto al secondo piano, riportata nel N.C.E.U. alla partita 1124 fg.15/A mapp.21421, ai signori:-----,coniugi che acquistavano in regime di comunione legale dei beni.

Dati Ipocatastali: (Iscrizioni e Trascrizioni)

Dalla certificazione rilasciata dal notaio Dott. Maria Carmela Ressa il 12 marzo 2005 (in Atti), si è desunto che l'immobile in oggetto alla data della certificazione , risulta di piena proprietà e libera disponibilità del signor-----, senza alcun vincolo,peso,censo livello,onere reale,servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura,iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possono pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Decreto di sequestro conservativo** emesso il 17.04.1991 emesso dal Presidente del Tribunale di cuneo ai sensi dell'art.679 cpc,trascritto presso l'Agenzia delle entrate-Ufficio provinciale di Caltanissetta, in data 17.05.1991 ai nn.5966/5155 favore di Soc.-----, contro-----, grava quota parte indivisa delle unità immobiliari censite al foglio 15/a mapp.83 sub.1-2,mapp.89 sub.1 e 2 e mapp.2142 oltre ad altro;

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio provinciale di Caltanissetta , in data 21.03.1992 ai nn.3643/3133, atto giudiziario dell'UNEP della corte di Appello di Caltanissetta del 18.03.1992, a favore di -----per la quota di 1/2contro-----, per la quota di ½ grava l'unità immobiliare censita al foglio 15/A mapp.83 subb.1 e 2, mapp.89 subb.1 e 2 e mapp.2142, oltre ad altro.

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia delle entrate -Ufficio provinciale di Caltanissetta in data 21.11.2006 ai nn.20472/13170, atto dell'Ufficiale

Giudiziario di Caltanissetta n.81106 di rep. del 09.11.2006, a favore Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a., con sede in Siena (SI),c.f. 00884060526, contro-----, per la quota di ½ grava,oltre ad altro, le unità immobiliari censite al foglio 15 mapp.3115 subb.2-3-4-5;

- **Rinnovamento di verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle entrate -Ufficio provinciale di Caltanissetta, in data 19.03.2012 ai nn.3500/2976, formalità di riferimento n.3133 RP. del 21.03.1992,atto giudiziario del tribunale di Caltanissetta n.3133/1992 di rep. del 18.03.1992 a favore-----,per la quota di ½ contro-----, per la quota di ½ grava le unità immobiliari censite al foglio 15 mapp. 83 subb.1 e 2, mapp.89 subb.1 e 2 e mapp.2142, oltre ad altro.

La trascrizione risulta annotata di :

-**Restrizione dei beni** in data 30.05.2014 ai nn.5854/767(non riguardante le unità immobiliari in oggetto);

- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio provinciale di Caltanissetta in data 24.06.2014 ai nn.7129/512, decreto ingiuntivo del tribunale di Caltanissetta n.443/2014 di rep. del 20.05.2014, a favore di banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena,per quota di 1/1 contro-----, per la quota di ½ ciascuno,grava le unità immobiliare in oggetto,oltre ad altro, importo totale € 220.000,00 importo capitale € 188.000,00;

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'agenzia delle entrate di Caltanissetta, in data 19.01.2015 ai nn.401/369, atto del Tribunale di Caltanissetta n.20/2015 di rep. del 12.01.2015 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena, per la quota di 1/1 contro-----, per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale, grava le unità immobiliari in oggetto oltre ad altro.

Legittimità Urbanistica:

FABBRICATO URBANO sito a Serradifalco , in via Baldassare piano seminterrato costituito da un'autorimessa; identificato in Catasto Urbano del Comune di Serradifalco **al foglio di mappa 15** particella:

3115 sub. 5 , cat. C/6 (*rimesse ed autorimesse*), classe 2[^], consistenza mq 76,00, rendita cat. € 188,40

- Dalle indagini effettuate sia presso l'*Ufficio tecnico del Comune di Serradifalco*, si riportano i seguenti estremi di documentazione:

- **Concessione Edilizia** n°72/82 del 11.10.1982, per la demolizione e ricostruzione di un edificio per civile abitazione , sito in largo San Giuseppe (All.2);
- **Concessione edilizia in variante** n° 17/83 del 31.03.1983(All.2), per lavori di variante per lo spostamento della scala e del prospetto di un fabbricato per civile abitazione in largo San Giuseppe (All.3);

- **Difformità riscontrate**

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo è emerso che l'autorimessa presenta una superficie di mq 76,00. La concessione edilizia n°17/83 del 31.03.1983 invece autorizza un'autorimessa di mq 31,98 (All.4 planimetria con difformità).

Per tale difformità è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della legge 28.02.1985 n.47 e L.R. 10.08.1985 n.37, avente per oggetto "*Lavori di ampliamento a piano seminterrato ed a piano secondo eseguiti su un fabbricato per civile abitazione , in difformità alla C.E. n.2407 del 31.03.1983.....*"

Con nota prot. n.000841 del 31.01.2011 del Gennaio 2011 il comune di Serradifalco emetteva una richiesta di documenti e versamenti ai sigg. -----all.5).

I costi da sostenere per potere adempiere alle richieste del Comune e dunque per ultimare la sanatoria sono:

- Oneri concessori € 385,39
- € 262,00 per la trascrizione della concessione edilizia;
- € n.7 marche da € 16,00
- € 100,00 per diritti tecnici
- € 38,26 per diritti di segreteria

Si stimano inoltre € 1.500,00 oltre Iva per spese tecniche.

Alla luce di quanto sopra, i costi necessari per ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ammontano ad € 897,85 per versamenti, bolli e diritti ed € 1.500,00 oltre iva per spese tecniche.

(si precisa che con tali versamenti si ottiene il rilascio della concessione edilizia pure per il secondo piano dell'edificio su cui insiste il bene in esame)

Valutazione Base d'Asta:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, si ritiene di applicare il Metodo di Stima **SINTETICO-COMPARATIVO**, attribuendo l'equo valore del CESPITE, in analogia ai prezzi di mercato normalmente praticati per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per ubicazione territoriale, per tipologia, per esposizione, per orientamento e per tutti quei parametri che possono influire nella determinazione del valore venale.

A tal fine esperite le indagini presso gli uffici pubblici competenti, studi ed enti di ricerca ed operatori immobiliari, avvalendomi altresì delle valutazioni riportate nelle pubblicazioni specializzate, nelle banche dati dei siti internet *www.agenziadelterritorio.it* e *www.asteannunci.it*, nonché della personale conoscenza del mercato immobiliare.

Tutti i valori riscontrati adottano come parametro il metro quadrato di superficie commerciale, che è la superficie ottenuta considerando per intero i muri perimetrali e per metà quelli divisorii con altre unità o parti comuni.

I beni immobili, per consistenza e rifiniture, vengono valutati nello stato di fatto in cui si trovano attualmente.

Dall'analisi dei prezzi accertati, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Cespite in esame, del suo stato di manutenzione e di conservazione, della vigente disciplina urbanistica, nonché dell'attuale rapporto domanda-offerta, ritengo equo assegnare i valori seguenti:

Autorimessa, avente superficie commerciale di mq. 76,00 distribuita su un unico livello, al piano seminterrato di uno stabile sito a Serradifalco in via Baldassare

Definito in Catasto Urbano del Comune di Serradifalco al **Foglio 15**, Particella:

- **3115 sub. 5**, via Baldassare, piano seminterrato, cat. C/6 (*rimesse ed autorimesse*), classe 2[^], consistenza mq 76,00 rendita cat. € 188,40

Il più probabile valore di mercato i locali simili nella zona in cui si è operato, considerato anche il pessimo stato di manutenzione dell'immobile, può ritenersi attestato intorno a €/mq 350,00.

Tale valore scaturisce dalla media aritmetica dei prezzi di vendita rilevati dalle varie fonti prima indicate ed operando aggiunte e detrazioni in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame.

VALORE BASE D'ASTA:

$$V = \text{mq } 76,00 \times \text{€/mq } 350,00 = \boxed{\text{€ } 26.600,00}$$

(euro ventiseimilaseicento/00)

Da tale importo vanno detratte le spese necessarie per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria pari ad € 2.397,85

VALORE BASE D'ASTA FINALE:

$$V = \text{€ } 26.600,00 - \text{€ } 2.397,85 = \boxed{\text{€ } 24.202,15}$$

(euro ventiquattroduecentodieci/15)

Qualificazione energetica(APE):

in base alle nuove linee guida sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, 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.....

Nel caso in esame dunque non necessita la predisposizione dell'attestato di prestazione

4.9 CESPITE A/9:Descrizione Cespite:

Definito al catasto urbano del Comune di Serradifalco:Foglio 15, Particella 84 sub. 2, categoria A/5 (abitazioni di tipo ultrapopolare), piano primo,vani 2, RC € 26,86. Trattasi di un fabbricato diruto in via Palmeri snc.

Tale immobile risulta privo di qualunque tipo di impianto e opera di rifinitura, l'accesso è garantito da una porta metallica chiusa con un catenaccio. All'appartamento si accede da una scala del tutto cadente e priva di qualunque rifinitura. All'interno l'immobile risulta diviso in due grandi ambienti e due piccoli stanzini. Lo stesso risulta cedente , privo di infissi , ed è puntellato in più parti. L'immobile esternamente è allo stato grezzo privo di opere di finitura nel prospetto. Attualmente lo stesso è completamente abbandonato e al suo interno vi sono diversi escrementi di animali (*All.1 doc.fot*).

Titolo di Proprietà:

Anteriormente l'originaria consistenza immobiliare da cui le unità immobiliari in oggetto era di proprietà di :

In forza di :

atto di compravendita a rogito Notaio G.Pilato n.33809 di rep. Del 21.07.1987 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-ufficio Provinciale di Caltanissetta, servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04.08.1997 ai nn.8495/6966, con il quale i signori-----,vendevano la casa di vecchia costruzione in Serradifalco , composta da due vani al piano terra con ingresso da via palmieri n.3 e di due



vani e accessori al piano primo, con ingresso da via palmieri n.5, con ogni accessione, pertinenza e dipendenza, turro incluso e nulla escluso, censita al N.C.E.U. alla pagina 1003 fg.15/A mapp.84 sub.2 (A/5 di vani 2 e in parte al N.C.T. alla pagina 906 fg.15 mapp.84 sub.1 (porz.rur.) ai signori :----- coniugi che acquistavano.

Dati Ipocatastali: (Iscrizioni e Trascrizioni)

Dalla certificazione rilasciata dal notaio Dott. Maria Carmela Ressa il 12 marzo 2005 (in Atti), si è desunto che l'unità immobiliare censita al foglio 15 mapp.84 sub.2, cat. A/5 è così distinta dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

Inoltre l'immobile in oggetto alla data della certificazione, risulta di piena proprietà e libera disponibilità del signor-----, senza alcun vincolo, peso, censo livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possono pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Decreto di sequestro conservativo** emesso il 17.04.1991 emesso dal Presidente del Tribunale di Cuneo ai sensi dell'art.679 cpc, trascritto presso l'Agenzia delle entrate-Ufficio provinciale di Caltanissetta, in data 17.05.1991 ai nn.5966/5155 a favore di Soc.----- contro-----, grava quota parte indivisa dell'unità immobiliare in oggetto oltre ad altro;
- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Caltanissetta - in data 21.11.2006 ai nn.20472/13170, atto dell'Ufficiale Giudiziario di Caltanissetta n.81106 di rep.del 09.11.2006, a favore Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena (SI), c.f.00884060526, contro-----, per la quota di ½ grava, oltre ad altro l'unità immobiliare in oggetto;
- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio provinciale di Caltanissetta in data 24.06.2014 ai nn.7129/512, decreto ingiuntivo del Tribunale di Caltanissetta n.443/2014 di rep. del 20.05.2014, a favore di Banca monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena, per quota di 1/1 contro-----, per la quota di ½ ciascuno, grava le unità immobiliare in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 220.000,00 importo capitale € 188.000,00;

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'agenzia delle Entrate di Caltanissetta, in data 19.01.2015 ai nn.401/369, atto del Tribunale di Caltanissetta n.20/2015 di rep. del 12.01.2015 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena, per la quota di 1/1 contro-----, per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale, grava le unità immobiliari in oggetto oltre ad altro.

Legittimità Urbanistica:

Il bene in oggetto si trova al piano primo di un edificio costruito in assenza di concessione edilizia in quanto antecedente il 1942.

Difformità riscontrate

Non si sono riscontrate difformità edilizie rispetto la planimetria catastale.

Valutazione Base d'Asta:

Considerato lo stato manutentivo del bene in esame , la posizione , i problemi di sofferenza statica che presenta l'immobile, non si ritiene di poter effettuare alcun criterio di stima per la valutazione dello stessa.

Per tale motivo si ritiene di poter dare un valore a corpo di € 2.500,00(euro duemilacinquecento/00).

Qualificazione energetica(APE):

in base alle nuove linee guida, in funzione del decreto MISE del 26 Giugno 2015 (15°05200)pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale delle repubblica Italiana n.162 del 15 luglio 2015 (S.O.n.39), sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, i ruderi,e gli immobili privi di rifiniture e di impianti tecnologici.

Nel caso in esame dunque non necessita la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica.

4.10 CESPITE A/10:Descrizione Cespite:

Definito al Catasto urbano del Comune di Serradifalco:Foglio 15, Particella 1101 sub. 2, categoria A/5 (abitazioni di tipo ultrapopolare), classe 5 ,vani 3, RC € 47,26. Trattasi di un fabbricato in via Crucillà n.1 (erroneamente nell'atto di pignoramento è indicato via Crucillà n.123).

Non si è potuto accedere ad ispezionare tale cespite sia per motivi di sicurezza che per motivi igienici, infatti vi sono diverse ordinanze del comune di Serradifalco che ordinano la messa in sicurezza del bene. Inoltre all'interno dello stabile vi sono diverse carcasse di animali (*all.1 doc.fot*), l'accesso dal portone di ingresso era impedito da diversi calcinacci, spazzatura e resti di animali.

4.11 CESPITE A/11:Descrizione Cespite:

Definito al N.C.U. (CI):Foglio 126, Particella 683 sub. 31, categoria C2 magazzini e locali deposito, piano seminterrato consistenza mq 53,00. Trattasi di un locale cantina con annesso w.c.

L'immobile in esame si trova al piano terzo seminterrato del corpo **A** dell'edificio per civile abitazione e locali commerciali sito a Caltanissetta in via G. amico Valenti, conta numero 2 vani catastalmente definiti oltre accessori (WC) per una superficie complessiva di mq 53,00. L'accesso principale all'immobile avviene attraverso la scala interna del corpo **A** , a cui si accede direttamente dalla via G. Amico Valenti.

Lo stabile conta di n.3 piani seminterrati , 3 elevazioni fuori terra oltre un piano terra destinato a locali commerciali ed un piano sottotetto, si presenta in buono stato di conservazione, i fronti, la copertura e gli infissi risultano abbastanza integri.

La cantina in esame dispone di servizio elettrico e idrico non di rete metanifera.

E' collocato al piano terzo seminterrato dello stabile, e risulta così distribuita:



dalla porta di entrata si accede ad un primo ambiente destinato a cucina, collegato tramite una porta alla cucina vi è un'altra stanza destinata a camera da letto collegata con un wc.

Lo stato di finitura delle opere risulta consono alla destinazione reale dei locali e si presenta in scarse condizioni, la pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti e soffitti rifiniti al civile e tinteggiati con ducotone.

Il wc della cantina è piastrellato con elementi di ceramica che rivestono le pareti e risulta dotato dei sanitari standard (vaso, lavabo, bidet, doccia). La cucina è anch'essa piastrellata sulla parete principale. Gli infissi sono in alluminio, i vetri singoli non a taglio termico con avvolgibili. Tutte le porte risultano di legno in cattivo stato. Al momento del sopralluogo la cantina risulta essere utilizzata come dimora saltuaria del signor -----(parte resistente).(All. I doc.fot)

La superficie utile calpestabile è di circa mq 50,30 mentre la superficie commerciale (ai sensi della norma UNI 10750) è di mq 53,00.

L'immobile confina con corpo scala, cortile condominiale su due lati e terrapieno.

Titolo di Proprietà:

Anteriormente al ventennio i terreni censiti al foglio 126 mapp.92-283-285-99 e 472 erano di proprietà di:-----, in forza di:

- atto di compravendita a rogito Notaio Ielo Giuseppe del 15.02.1990, trascritto presso l'Agenzia delle entrate - ufficio provinciale di Caltanissetta, in data 17.02.1990 ai nn.2296/1990, con il quale la signora-----, vendeva la piena proprietà dell'appezzamento di terreno destinato alla residenza semintensiva "Zona B2" sito in Caltanissetta, contrada Ciccianera di mq 1901 e censito al foglio 126 mappali 92,283 e 285 alla società Italiana costruzioni srl, che acquistava la quota di 1/1;
- atto di compravendita a rogito Notaio Ielo Giuseppe del 15.02.1990, trascritto presso l'Agenzia delle entrate - ufficio provinciale di Caltanissetta, in data 17.02.1990 ai nn.2297/1990, con il quale la signora....., vendeva la piena proprietà dell'appezzamento di terreno destinato alla residenza semintensiva "Zona B2" sito in Caltanissetta, contrada Ciccianera di mq 724 e censito al foglio 126 mappali 99,472 e corte di cui al mapp.278 di mq 20 alla società-----, che acquistava la quota di 1/1;

- con atto di compravendita a rogito Notaio Romano Salvatore n.140884/13642 di rep. del 22.05.1995, trascritto presso l'agenzia delle entrate di Caltanissetta, in data 10.06.1995 ai nn.6360/5254, la -----vendeva l'unità immobiliare in oggetto con i proporzionali diritti delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art.1117 del C.C. oltre ed altro, ai signori: -----, che acquistavano per la quota di 1/3 ciascuno in regime di separazione dei beni.

Dati Ipocatastali: (Iscrizioni e Trascrizioni)

Dalla certificazione rilasciata dal notaio Dott. Maria Carmela Ressa il 12 marzo 2005 (in Atti), si è desunto che l'immobile in oggetto alla data della certificazione, risulta di piena proprietà e libera disponibilità del signor ----- (proprietà per intero in regime di comunione dei beni), senza alcun vincolo, peso, censo livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possono pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Atto di costituzione di obbligazione** per urbanizzazioni primarie e secondarie trascritto presso l'agenzia delle entrate – ufficio provinciale di Caltanissetta, in data 23.05.1990 ai nn.6224/5320, atto a rogito Notaio Ielo Giuseppe in data 18.05.1990, a favore di comune di Caltanissetta, contro-----, con sede in Caltanissetta, riguarda i terreni edificabili censiti al foglio 126 mapp.92,283,285,99 e 472 e corte di cui al mapp.278.

- **Integrazione atto di costituzione di obbligazione** di cui sopra, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio provinciale di Caltanissetta in data 21.07.1993 ai nn.7415/6159, atto a rogito Notaio romano salvatore n.128147/11864 del 16.07.1993, a favore di Comune di Caltanissetta, contro ----- con sede in Caltanissetta, con il quale la predetta società si obbligava nei confronti del Comune a realizzare le opere di sistemazione esterna del fabbricato residenziale di cui alla variante approvata della convenzione del 18.05.1990;

- **Ipoteca legale** ai sensi dell'art.77 D.P.R. 602/73 iscritta presso l'agenzia delle entrate – ufficio provinciale di Caltanissetta in data 12.06.2004 ai nn.9154/1865, atto Montepaschi SE.RI.T servizio riscossione tributi di Caltanissetta n.26022/2006 di rep. Del 24.05.2004, a favore di Montepaschi se.ri.t. s.p.a. serv.risc.trib., con sede a Caltanissetta, contro

-----per la quota di 1/1, grava l'unità immobiliare in oggetto, importo totale € 8.709,44, importo capitale € 4.354,72;

- **Ipoteca volontaria** a garanzia di apertura di credito iscritta presso l'agenzia delle entrate – ufficio provinciale di Caltanissetta, in data 24.06.2005 ai nn.9964/2525, atto notaio Mazzara Gaspare n.15117/5190 di rep. Del 23.06.2005, a favore di banca di credito Cooperativo del nisseno di Sommatino e Serradifalco, società cooperativa a responsabilità limitata , con sede in Sommatino, per quota 1/1 contro, oltre ad altri -----per la quota di ½ ciascuno , grava l'unità immobiliare in oggetto, oltre ad altro, importo totale di € 100.000,00, importo capitale €50.000,00 durata anni 5;

- **Ipoteca volontaria** a garanzia di finanziamento iscritta presso l'agenzia delle entrate di Caltanissetta in data 29.06.2005 ai nn.10149/2575, atto notaio Mazzara Gaspare n.15118 di rep. Del 23.06.2005 , a favore di banca di credito Cooperativo del nisseno di Sommatino e Serradifalco, società cooperativa a responsabilità limitata , con sede in Sommatino, contro, oltre ad altri -----per la quota di ½ ciascuno , grava l'unità immobiliare in oggetto, oltre ad altro, importo totale di € 40.000,00, importo capitale € 20.000,00 durata anni 5;

- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'agenzia delle entrate –ufficio provinciale di Caltanissetta in data 24.06.2014 ai nn.7129/512, decreto ingiuntivo del tribunale di Caltanissetta n.443/2014 di rep. Del 20.05.2014, a favore Banca Monte dei paschi di Siena s.p.a., con sede a Siena per quota 1/1 contro -----per la quota di ½ ciascuno, grava l'unità immobiliare in oggetto, oltre ad altro,importo totale €220.000,00 importo capitale € 188.000,00

-**Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'agenzia delle entrate – ufficio provinciale di Caltanissetta in data 19.01.2015 ai nn.401/369, atto del tribunale di Caltanissetta n.20/2015 di rep. Del 12.01.2015 a favore di monte dei paschi di Siena s.p.a., con sede in Siena, per quota 1/1 contro-----, per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale, grava l'unità in oggetto, oltre ad altro.

Legittimità Urbanistica:

FABBRICATO URBANO sito in Caltanissetta , in via G.Amico Valenti costituito da un magazzino/locale deposito al piano terzo seminterrato interno 8 scala b,; identificato in Catasto Urbano del comune di Caltanissetta **al foglio di mappa 126** particella:

683 sub. 31 , cat. C/2 (*magazzini e locali deposito*), classe 4[^], consistenza mq 53,00, rendita cat. € 180,66

- Dalle indagini effettuate sia presso l'Ufficio tecnico del Comune di Caltanissetta , si riportano i seguenti estremi di documentazione:

- **Concessione Edilizia** n°29048 del 16.06.1990, per la costruzione un edificio per civile abitazione , boxes e locali commerciali in via G. Amico Valenti;
- **Concessione edilizia in variante** n° 30248 del 26.07.1993(All.2);
- **Certificato di abitabilità e agibilità** n°41503 del 24.07.1994(All.3);

- Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, sono stati reperiti i dati catastali del Cespite riscontrando la corrispondenza con il rilievo effettuato in sito.
- **Difformità riscontrate**
Non sono state riscontrate difformità tra lo stato reale delle opere e i disegni tecnici allegati ai provvedimenti autorizzativi.

Valutazione Base d'Asta:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto , si ritiene di applicare il Metodo di Stima **SINTETICO-COMPARATIVO**, attribuendo l'equo valore del CESPITE , in analogia ai prezzi di mercato normalmente praticati per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per ubicazione territoriale, per tipologia, per esposizione, per orientamento e per tutti quei parametri che possono influire nella determinazione del valore venale.

A tal fine esperite le indagini presso gli uffici pubblici competenti, studi ed enti di ricerca ed operatori immobiliari, avvalendomi altresì delle valutazioni riportate nelle pubblicazioni specializzate, nelle banche dati dei siti internet www.agenziadelterritorio.it e www.asteannunci.it, nonché della personale conoscenza del mercato immobiliare.

Tutti i valori riscontrati adottano come parametro il metro quadrato di superficie commerciale, che è la superficie ottenuta considerando per intero i muri perimetrali e per metà quelli divisori con altre unità o parti comuni.

I beni immobili, per consistenza e rifiniture, vengono valutati nello stato di fatto in cui si trovano attualmente.

Dall'analisi dei prezzi accertati, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Cespite in esame, del suo stato di manutenzione e di conservazione, della vigente disciplina urbanistica, nonché dell'attuale rapporto domanda-offerta, ritengo equo assegnare i valori seguenti:

Cantina, avente superficie commerciale di mq. 53,00 distribuita su un unico livello, al piano terzo seminterrato di uno stabile sito in Caltanissetta in via G. Amico valenti interno 8 scala B.

Definito in Catasto Urbano del comune di Caltanissetta al **Foglio 126**, Particella:

- **683 sub. 31** via G. Amico Valenti, piano terzo seminterrato scala B Interno 8, cat. C/2 (*magazzini /locali deposito*), classe 4[^], consistenza mq 53,00 rendita cat. € 180,66

Il più probabile valore di mercato i locali similari nella zona in cui si è operato, può ritenersi attestato intorno a €/mq 500,00.

Tale valore scaturisce dalla media aritmetica dei prezzi di vendita rilevati dalle varie fonti prima indicate ed operando aggiunte e detrazioni in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame.

VALORE BASE D'ASTA:

$$V = \text{mq } 53,00 \times \text{€/mq } 550,00 = \text{€ } 26.500,00$$

(euro ventiseimilacinquecento/00)

Qualificazione energetica(APE):

in base alle nuove linee guida sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, 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

Nel caso in esame dunque non necessita la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica.

5. Riepilogo per bando d'asta:

LOTTO 1

Piena proprietà, di un terreno agricolo con fabbricati , in c.da Santuzza a Serradifalco

Identificazione catastale:

- N.C.T., Comune di Serradifalco, Foglio 28, Particelle:63-115
Foglio 28, Particella:175 ente urbano

PREZZO BASE D'ASTA: **€ 8.822,34** (euro ottomilaottocentoventidue/34)

LOTTO 2

Piena proprietà, di un magazzino in vicolo sangue dolce piano seminterrato a Serradifalco

Identificazione catastale:N.C.U., Comune di Serradifalco, Foglio 15

Particelle:1102 sub.2

PREZZO BASE D'ASTA: € 1.500,00 (euro millecinquecento/00)



LOTTO 3

Piena proprietà, di un negozio in via Duca n.5 a Serradifalco

Identificazione catastale:N.C.U., Comune di Serradifalco, Foglio 15



Particella 1102 sub 3

PREZZO BASE D'ASTA: € 9.450,00 (euro novemilaquattrocentocinquanta/00)

LOTTO 4

Piena proprietà, di un'abitazione di tipo popolare in via Duca n.9 a Serradifalco

Identificazione catastale:N.C.U., Comune di Serradifalco, Foglio 15

Particella 1102 sub 5



PREZZO BASE D'ASTA: -----

LOTTO 5

Piena proprietà, di un'abitazione di tipo popolare in via Baldassare a Serradifalco

Identificazione catastale:N.C.U., Comune di Serradifalco, Foglio 15

Particella 3115 sub 2



PREZZO BASE D'ASTA: €29.750,00 (euro ventinovemilasettecentocinquanta/00)



LOTTO 6

Piena proprietà, di un'abitazione di tipo popolare in via Baldassare a Serradifalco

Identificazione catastale:N.C.U., Comune di Serradifalco, Foglio 15

Particella 3115 sub 3

PREZZO BASE D'ASTA: €29.750,00 (euro ventinovemilasettecentocinquanta/00)

LOTTO 7

Piena proprietà, di un'abitazione di tipo popolare in via Baldassare a Serradifalco

Identificazione catastale:N.C.U., Comune di Serradifalco, Foglio 15

Particella 3115 sub 4

PREZZO BASE D'ASTA: €27.352,15 (euro ventisettecentocinquantaquattro/15)

LOTTO 8

Piena proprietà, di un'autorimessa sita tra la via Baldassare e la via Palmieri a Serradifalco

Identificazione catastale:N.C.U., Comune di Serradifalco, Foglio 15

Particella 3115 sub 5

PREZZO BASE D'ASTA: €24.202,15 (euro ventiquattroduecentodieci/15)

LOTTO 9

Piena proprietà, di un'abitazione di tipo ultrapopolare (edificio diruto) in via Palmeri a Serradifalco

Identificazione catastale:N.C.U., Comune di Serradifalco, Foglio 15

Particella 84 sub 2



PREZZO BASE D'ASTA: €2.500,00 (euro duemilacinquecento/00)

LOTTO 10

Piena proprietà, di un'abitazione di tipo ultrapopolare (inaccessibile) in via Crucillà n.1 a Serradifalco

Identificazione catastale:N.C.U., Comune di Serradifalco, Foglio 15

Particella 1101 sub 2

PREZZO BASE D'ASTA:

LOTTO 11

Piena proprietà, di un magazzino-locale deposito sito a Caltanissetta in via G. Amico Valenti

Identificazione catastale:N.C.U., Comune di Caltanissetta, Foglio 126

Particella 683 sub 31

PREZZO BASE D'ASTA: €26.500 (euro ventiseimilacinquecento/00)



6. Allegati

- **(Cespite A/1)**

- 1) Doc. fotografica
- 2) Cert. destinazione urbanistica
- 3) Nota n.000656 del 23.01.2007 emessa dal Comune di Serradifalco
- 4) Planimetria con difformità
- 5) Tabella determinazione oneri concessori



- **(Cespite A/2)**

- 1) Doc. fotografica
- 2) Ordinanza sindacale n.30 del 16.07.2010



- **(Cespite A/3)**

- 1) Doc. fotografica
- 2) Ordinanza sindacale n.30 del 16.07.2010

- **(Cespite A/4)**

- 1) Doc. fotografica
- 2) Ordinanza sindacale n.30 del 16.07.2010
- 3) Planimetria con difformità



- **(Cespite A/5)**

- 1) Doc. fotografica
- 2) C.E. n.72/82 del 11.10.1982
- 3) C.E. in variante n.17/83 del 31.03.1983
- 4) Planimetria con difformità
- 5) Attestato di prestazione energetica

- **(Cespite A/6)**

- 1) Doc. fotografica
- 2) C.E. n.72/82 del 11.10.1982
- 3) C.E. in variante n.17/83 del 31.03.1983
- 4) Planimetria con difformità
- 5) Attestato di prestazione energetica



- **(Cespite A/7)**

- 1) Contratto di locazione



- 2) Doc. fotografica
- 3) C.E. n.72/82 del 11.10.1982
- 4) C.E. in variante n.17/83 del 31.03.1983
- 5) Planimetria con difformità
- 6) Nota n.000841 del 31.01.2011 emessa dal comune di Serradifalco
- 7) Attestato di prestazione energetica



• **(Cespite A/8)**

- 1) Doc. fotografica
- 2) C.E. n.72/82 del 11.10.1982
- 3) C.E. in variante n.17/83 del 31.03.1983
- 4) Planimetria con difformità
- 5) Nota n.000841 del 31.01.2011 emessa dal comune di Serradifalco



• **(Cespite A/9)**

- 1) Doc. fotografica

• **(Cespite A/10)**

- 1) Doc. fotografica

• **(Cespite A/11)**

- 1) Doc. Fotografica
- 2) C.E. n.30248 del 26.07.1993
- 3) Cert. di agibilità n.41503 del 24.07.1994



- Copia della relazione redatta con metodo informatico su cd

Caltanissetta, 30.12.2015



IL C.T.U.

Dott. Ing. Davide F.sco Iannello




TRIBUNALE DI GAL TANISSETTA

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Relazione di consulenza tecnica

Proc. n.03/2015 R.G.ES.

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ALLEGATI CESPITE A/1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

TRIBUNALE DI GAL TANISSETTA



Relazione di consulenza tecnica

Proc. n.03/2015 R.G.ES.



Allegato n°1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





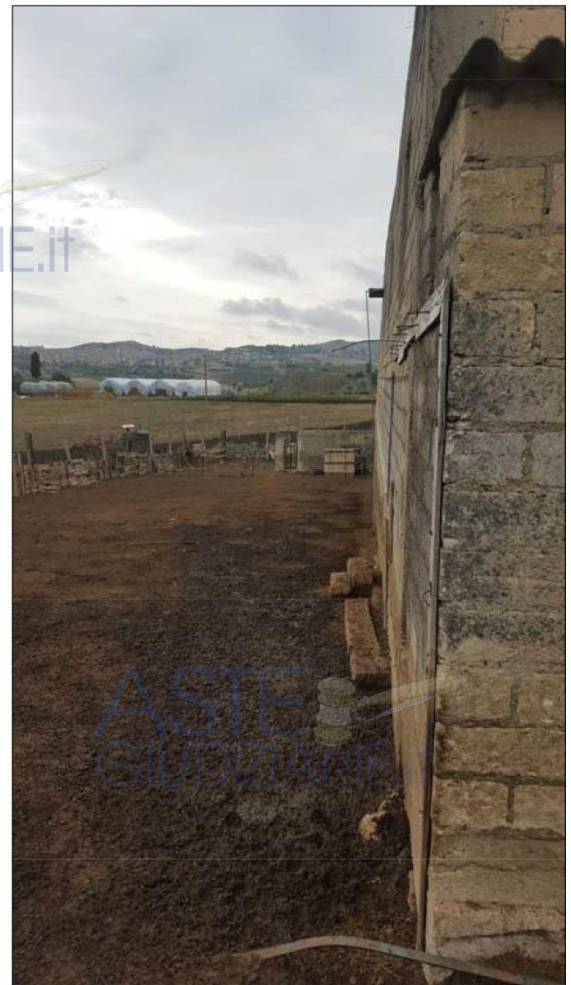
Ingresso fabbricato



Prospetto laterale



Interno dello stabile



Particolare del fondo

Casotto abusivo



Prospetto laterale

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.IT
Tettoia abusiva

TRIBUNALE DI GAL TANISSETTA



***Relazione di consulenza tecnica
Proc. n.03/2015 R.G.ES.***



ALLEGA TI CESPITE A/2



TRIBUNALE DI GAL TANISSETTA

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Relazione di consulenza tecnica

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Proc. n.03/2015 R.G.ES.

Allegato n°1

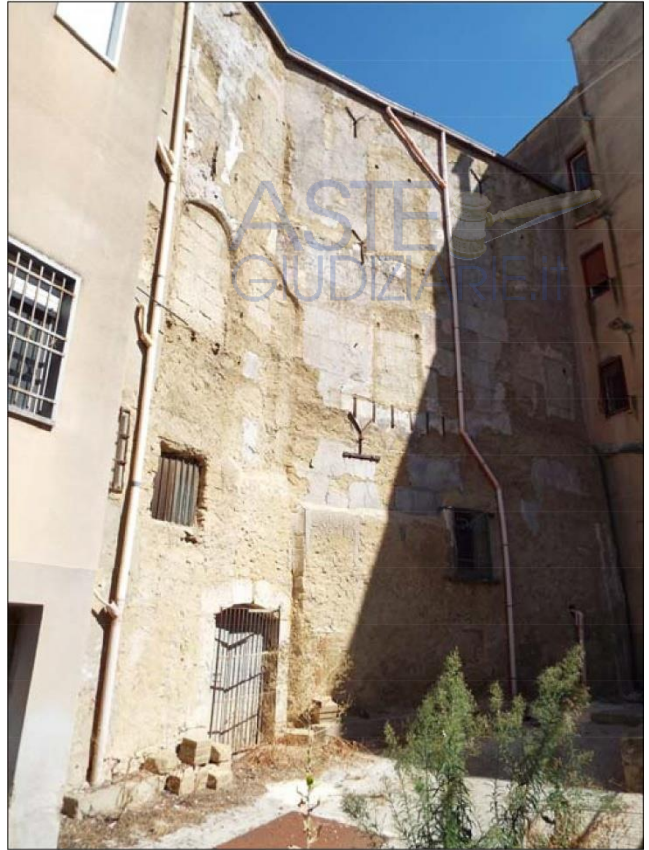
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it



VICOLO SANGUEDOLCE

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

INGRESSO MAGAZZINO



INTERNO MAGAZZINO

TRIBUNALE DI GAL TANISSETTA



Relazione di consulenza tecnica

Proc. n.03/2015 R.G.ES.



ALLEGATI CESPITE A/3



TRIBUNALE DI GAL TANISSETTA

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Relazione di consulenza tecnica

Proc. n.03/2015 R.G.ES.

Allegato n°1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI GAL TANISSETTA



Relazione di consulenza tecnica

Proc. n.03/2015 R.G.ES.



ALLEGA TI CESPITE A/4




TRIBUNALE DI GAL TANISSETTA

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Relazione di consulenza tecnica

Proc. n.03/2015 R.G.ES.

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Allegato n°1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it



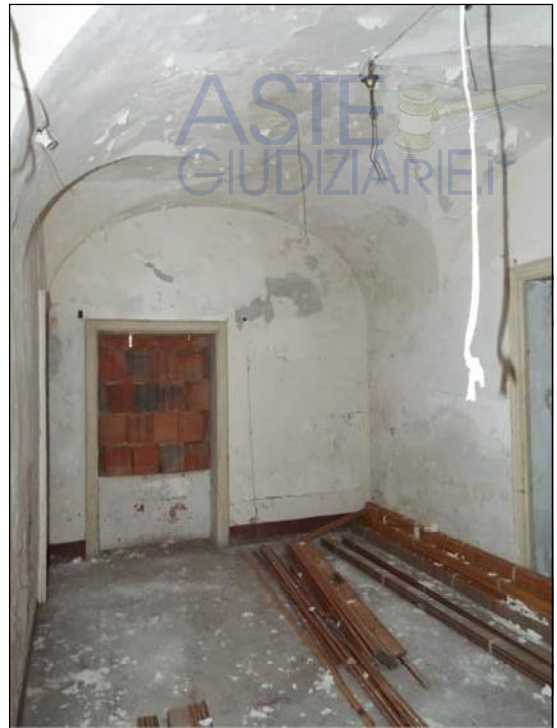
Prospetto principale



Portone di ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI GAL TANISSETTA



Relazione di consulenza tecnica

Proc. n.03/2015 R.G.ES.



ALLEGATI CESPITE A/5



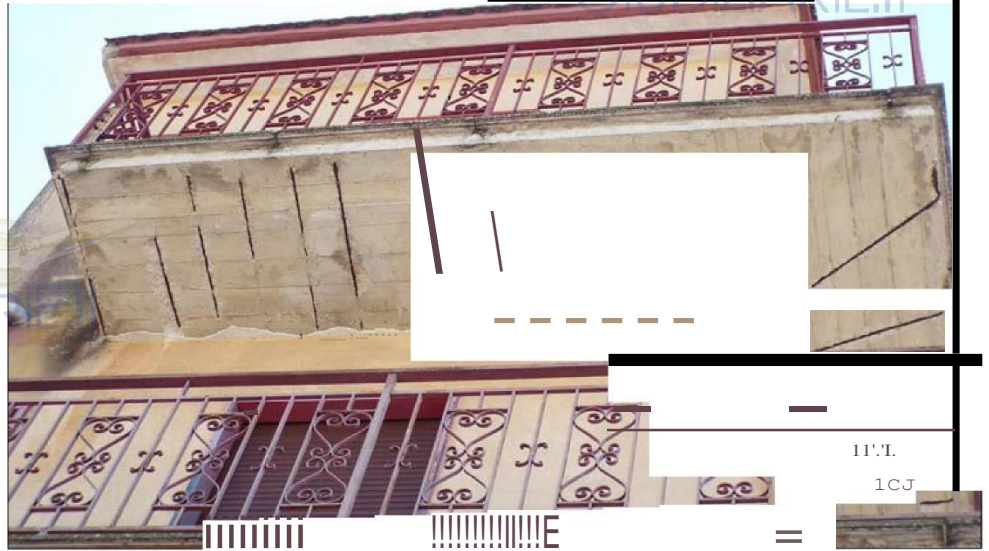


ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

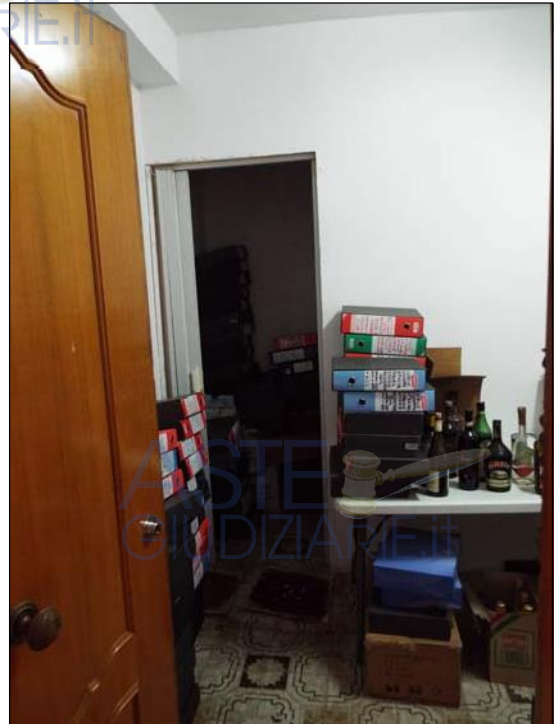


ASTE
GIUDIZIARIE.IT





ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it




ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI GAL TANISSETTA

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Relazione di consulenza tecnica

Proc. n.03/2015 R.G.ES.

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ALLEGA TI CESPITE A/6

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

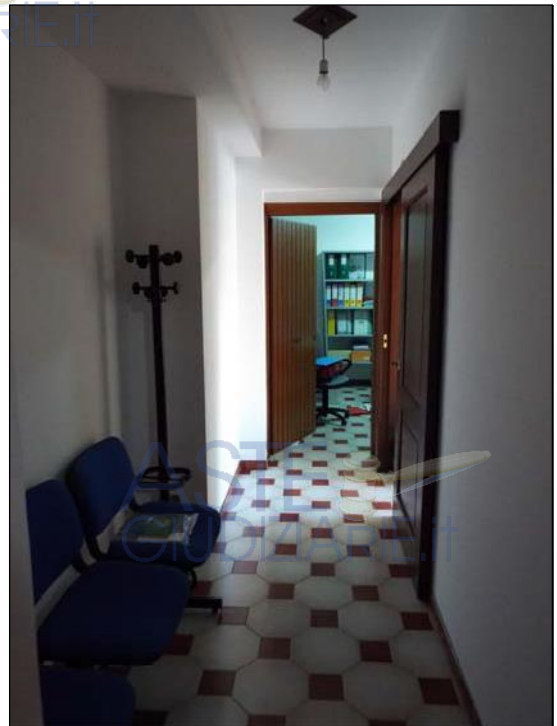


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI GAL TANISSETTA

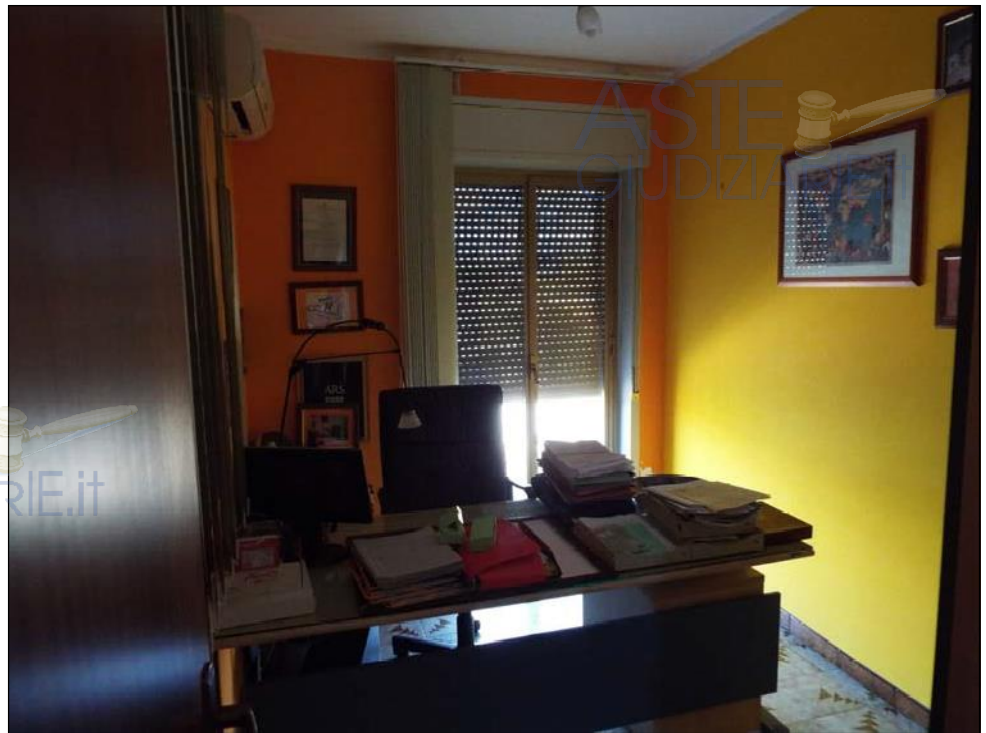


Relazione di consulenza tecnica
Proc. n.03/2015 R.G.ES.



ALLEGATI CESPITE A/7

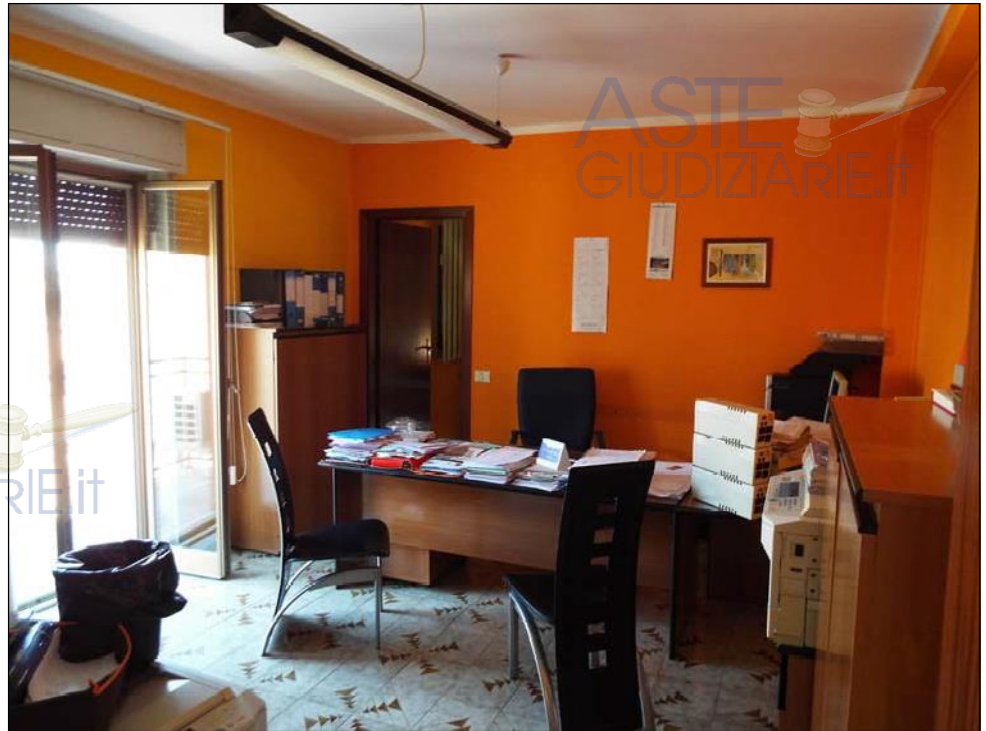




ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT




ASTE
GIUDIZIARIE.IT

TRIBUNALE DI GAL TANISSETTA

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Relazione di consulenza tecnica

Proc. n.03/2015 R.G.ES.

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ALLEGA TI CESPITE A/8

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA



Relazione di consulenza tecnica
Proc. n. 03/2015 R.G.ES.



ALLEGATI CESPITE A/9



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA



Relazione di consulenza tecnica

Proc. n.03/2015 R.G.ES.



ALLEGATI CESPITE A/10



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA



Relazione di consulenza tecnica

Proc. n.03/2015 R.G.ES.



ALLEGATI CESPITE A/11





ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it