

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Causa Iscritta al n. 27/1990 R.G.Es. promossa

DA

ITALFONDIARIO S.P.A. + 4

ISLAND REFINANCING S.R.L

CONTRO

CONSULENZA TECNICA

Caltanissetta, li 17.11.2021

C.T.U. INCARICATO:

Ing. EMMA Sebastiano Alberto

Viale della Regione n. 92 - 93100 Caltanissetta

Email: ing.albertoemma@gmail.com

PEC: sebastianoalberto.emma@ingpec.eu

Premesse	Pag. 1
Capitolo 1 - Tabelle riepilogative sintetiche a risposta delle evidenze riscontrate dal G.E. e riportate dal professionista delegato nella nota del 30.11.2020 in riferimento ai Lotti 1, 2, 3, 6, 9, 11, 12, 13.	Pag. 6
- Nota sintetica Lotto 1	Pag. 8
- Nota sintetica Lotto 2	Pag. 10
- Nota sintetica Lotto 3	Pag. 12
- Nota sintetica Lotto 6	Pag. 14
- Nota sintetica Lotto 9	Pag. 17
- Nota sintetica Lotto 11	Pag. 18
- Nota sintetica Lotto 12	Pag. 19
- Nota sintetica Lotto 13	Pag. 21
Capitolo 2 - Risposta al quesito "B" evidenziato dal professionista delegato nella nota del 30.11.2020	Pag. 22
Capitolo 3 - Capitolo 3 analisi dei beni ricadenti nel Lotto n. 1 e successivi Lotti 2, 3, 6, quest'ultimi in riferimento ai quesiti "C, D, E" evidenziati dal professionista delegato nella nota del 30/11/2020	Pag. 26
3.1 Verifiche urbanistiche e catastali dei beni ricadenti nel perimetro del <u>LOTTO 1</u> nel Territorio di Delia prov. (CL)	Pag. 26
3.1.1 Verifica Catastale	Pag. 26
3.1.1.1 Composizione Originaria del Lotto 1	Pag. 26
3.1.1.2 Composizione Attuale del Lotto 1	Pag. 26
3.2.1 Evidenze catastali	Pag. 27
3.2.2 Verifica Urbanistica	Pag. 27
3.2.3 Evidenze Urbanistiche	Pag. 27
3.2.4 Stato di occupazione dell'immobile - Contratti di locazione in essere.....	Pag. 28
3.2.5 Regolarizzazione della denuncia di successione"Risposta la quesito B"	Pag. 28
3.2.6 Vendita dei Beni ricadenti nel Lotto 1.....	Pag. 28
4.1 Verifiche urbanistiche e catastali dei beni ricadenti nel perimetro del <u>LOTTO 2</u> nel Territorio di Caltanissetta prov. (CL)	Pag. 29
4.1.1 Verifica Catastale	Pag. 29
4.1.1.1 Composizione Originaria del Lotto2.....	Pag. 29
4.1.1.2 Composizione Attuale del Lotto 2	Pag. 29
4.2.1 Evidenze catastali	Pag. 30
4.2.2 Verifica Urbanistica	Pag. 30
4.2.3 Evidenze Urbanistiche	Pag. 30
4.2.4 Stato di occupazione dell'immobile - Contratti di locazione in essere	Pag. 31
4.2.5 Vendita dei Beni ricadenti nel Lotto 2.....	Pag. 31
5.1 Verifiche urbanistiche e catastali dei beni ricadenti nel perimetro del <u>LOTTO 3</u> nel Territorio di Caltanissetta prov. (CL)	Pag. 32
5.1.1 Verifica Catastale	Pag. 32
5.1.1.1 Composizione Originaria del Lotto 3	Pag. 32
5.1.1.2 Composizione Attuale del Lotto 3.....	Pag. 33
5.2.1 Evidenze catastali	Pag. 33
5.2.2 Verifica Urbanistica	Pag. 33
5.2.3 Evidenze Urbanistiche	Pag. 33
5.2.4 Stato di occupazione dell'immobile - Contratti di locazione in essere	Pag. 34
5.2.5 Vendita dei Beni ricadenti nel Lotto 3.....	Pag. 34
6.1 Verifiche urbanistiche e catastali dei beni ricadenti nel perimetro del <u>LOTTO 6</u> nel Territorio di Delia prov. (CL)	Pag. 35
6.1.1 Verifica Catastale	Pag. 35
6.1.1.1 Composizione Originaria del Lotto 6	Pag. 35
6.1.1.2 Composizione Attuale del Lotto 6	Pag. 36
6.2.1 Evidenze catastali	Pag. 36
6.2.2 Verifica Urbanistica	Pag. 37
6.2.3 Evidenze Urbanistiche	Pag. 37
6.2.4 Stato di occupazione dell'immobile - Contratti di locazione in essere	Pag. 38
6.2.5 Vendita dei Beni ricadenti nel Lotto 6.....	Pag. 38

Capitolo 4 - Stima del valore dei beni ricadenti nei Lotti 1, 2, 3, 6.

4.1 Stima dei Beni ricadenti nel LOTTO 1	Pag. 39
4.1.1 Cenni sul mercato immobiliare di Delia (CL)	Pag. 39
4.1.2 Ricerca dei Comparables di stima (LOCALI COMMERCIALI E MAGAZZINI)	Pag. 39
4.2 VALUTAZIONE dei beni oggetto di perizia tecnica.....	Pag. 40
4.2.1 Lotto 1 Proprietà Corso Umberto 1 Delia	Pag. 40
4.1 Stima dei Beni ricadenti nel LOTTO 2	Pag. 39
4.1.1 Cenni sul mercato immobiliare di Delia (CL)	Pag. 39
4.1.2 Ricerca dei Comparables di stima (LOCALI COMMERCIALI E MAGAZZINI)	Pag. 39
4.2 VALUTAZIONE dei beni oggetto di perizia tecnica.....	Pag. 40
4.2.1 Lotto 1 Proprietà Corso Umberto I Delia	Pag. 40
5.1 Stima dei beni ricadenti nel LOTTO 2	Pag. 42
5.1.1 Cenni sul mercato dei Terreni di Delia Prov. (CL)	Pag. 42
5.1.2 Ricerca dei Comparables di stima (terreni).....	Pag. 42
5.2 VALUTAZIONE dei beni oggetto di perizia tecnica.....	Pag. 42
5.2.1 Lotto 2 Terreni ricadenti nel Comune di Delia - Prov. (CL).....	Pag. 42
5.2.2 Valore del Lotto 2 Terreni escluso il Fabbricato Rurale.....	Pag. 43
5.2.3 Valore del Lotto 2 - Terreni+ Fabbricato Rurale.....	Pag. 43
6.1 Stima dei beni ricadenti nel LOTTO 3	Pag. 44
6.1.1 Cenni sul mercato Terreni di Caltanissetta	Pag. 44
6.1.2 Ricerca dei Comparables di stima (terreni).....	Pag. 44
6.2 VALUTAZIONE dei beni oggetto di perizia tecnica.....	Pag. 44
6.2.1 Lotto 3 - Terreni ricadenti nel territorio di Caltanissetta (CL).....	Pag. 44
6.2.2 Valore del Lotto 3 - Terreni+ Fabbricato Rurale.....	Pag. 45
7.1 Stima dei beni ricadenti nel LOTTO 6	Pag. 46
7.1.1 Cenni sul mercato Immobiliare di Delia prov. (CL)	Pag. 46
7.1.2 Ricerca dei Comparables di stima Appartamenti e locali commerciali	Pag. 46
7.2 VALUTAZIONE dei beni oggetto di perizia tecnica.....	Pag. 47
7.2.1 Lotto 6 - Proprietà in Corso Umberto I° - Delia prov. (CL).....	Pag. 47

Capitolo 5 - Approfondimenti relativi al quesito "A" riferiti ai Lotti 9, 11, 12, 13

5.1 Verifiche urbanistiche e catastali dei beni ricadenti nel perimetro del LOTTO 9 nel Territorio di Delia prov. (CL)	Pag. 49
5.1.1 Verifica Catastale	Pag. 49
5.1.1.1 Composizione Originaria del Lotto 9.....	Pag. 49
5.1.1.2 Composizione Attuale del Lotto 9.....	Pag. 49
5.2.1 Evidenze catastali	Pag. 49
5.2.2 Verifica Urbanistica	Pag. 50
5.2.3 Evidenze Urbanistiche	Pag. 50
5.2.4 Stato di occupazione dell'immobile - Contratti di locazione in essere	Pag. 50
5.2.5 Attestato di Prestazione energetica	Pag. 50
5.2.6 Vendita dei Beni ricadenti nel Lotto 9.....	Pag. 50

6.1 Verifiche urbanistiche e catastali dei beni ricadenti nel perimetro del <u>LOTTO 11</u> nel Territorio di Delia prov. (CL)	Pag. 51
6.1.1 Verifica Catastale	Pag. 51
6.1.1.1 Composizione Originaria del Lotto 11.....	Pag. 51
6.1.1.2 Composizione Attuale del Lotto 11	Pag. 51
6.2.1 Evidenze catastali	Pag. 51
6.2.2 Verifica Urbanistica	Pag. 51
6.2.3 Evidenze Urbanistiche	Pag. 52
6.2.4 Stato di occupazione dell'immobile - Contratti di locazione in essere	Pag. 52
6.2.5 Attestato di Prestazione energetica	Pag. 52
6.2.6 Vendita del Bene ricadenti nel Lotto 11.....	Pag. 52
7.1 Verifiche urbanistiche e catastali dei beni ricadenti nel perimetro del <u>LOTTO 12</u> nel Territorio di Delia prov. (CL)	Pag. 53
7.1.1 Verifica Catastale	Pag. 53
7.1.1.1 Composizione Originaria del Lotto 12.....	Pag. 53
7.1.1.2 Composizione Attuale del Lotto 12	Pag. 53
7.2.1 Evidenze catastali	Pag. 54
7.2.2 Verifica Urbanistica	Pag. 54
7.2.3 Evidenze Urbanistiche	Pag. 55
7.2.4 Stato di occupazione dell'immobile - Contratti di locazione in essere	Pag. 55
7.2.5 Vendita dei Beni ricadenti nel Lotto 12.....	Pag. 55
8.1 Verifiche urbanistiche e catastali dei beni ricadenti nel perimetro del <u>LOTTO 13</u> nel Territorio di Delia prov. (CL)	Pag. 56
8.1.1 Verifica Catastale	Pag. 56
8.1.1.1 Composizione Originaria del Lotto 13.....	Pag. 56
8.1.1.2 Composizione Attuale del Lotto 13	Pag. 56
8.2.1 Evidenze catastali	Pag. 56
8.2.2 Verifica Urbanistica	Pag. 56
8.2.3 Evidenze Urbanistiche	Pag. 56
8.2.4 Stato di occupazione dell'immobile - Contratti di locazione in essere	Pag. 57
8.2.5 Vendita dei Beni ricadenti nel Lotto 13.....	Pag. 57
Capitolo 6 - Stimadel valore dei beni ricadenti nei Lotti 9, 11, 12, 13;	
6.1 Stima dei Beni ricadenti nel LOTTO 9	Pag. 58
6.2 VALUTAZIONE dei beni oggetto di perizia tecnica.....	Pag. 58
7.1 Stima dei Beni ricadenti nel LOTTO 11	Pag. 58
7.1.1 Cenni sul mercato immobiliare di Delia (CL)	Pag. 58
7.1.2 Ricerca dei Comparables di stima locali commerciali	Pag. 58
7.2 VALUTAZIONE dei beni oggetto di perizia tecnica.....	Pag. 59
7.2.1 Lotto 11 Proprietà Corso Umberto Delia	Pag. 59
8.1 Stima dei Beni ricadenti nel LOTTO 12	Pag. 61
8.1.1 Cenni sul mercato immobiliare di Delia (CL)	Pag. 61
8.1.2 Ricerca dei Comparables di stima Appartamenti.....	Pag. 61
8.2 VALUTAZIONE dei beni oggetto di perizia tecnica.....	Pag. 62
8.2.1 Lotto 12 Proprietà Corso Umberto - Delia	Pag. 62
9.1 Stima dei Beni ricadenti nel LOTTO 13	Pag. 64
9.2 VALUTAZIONE del bene oggetto di perizia tecnica.....	Pag. 64
Capitolo 7 - Note Conclusive.....	Pag. 65
Capitolo 8 - Allegati.....	Pag. 73

Relazione di Consulenza Tecnica
Tribunale Civile di Caltanissetta – Esecuzioni Immobiliari
Causa Civile R.G.E. 27/1990

TRA

ITALFONDIARIO SPA +4

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Custode nominato:

Premesso che:

- all'udienza del 15.09.2021 il sottoscritto veniva nominato C.T.U. per la causa in epigrafe;
- in data 17.09.2021 il sottoscritto ha prestato giuramento di rito telematico al fine di rispondere ai quesiti posti dal G.I., ossia **“chiarimenti in ordine alle osservazioni formulate dal professionista delegato con nota del 30.11.2020 e sia specificato con precisione:**

- **quali siano i beni residui da vendere;**
- **quale sia la loro corretta identificazione catastale”.**

Il custode delegato nominato il 25.10.2016 per la vendita degli immobili, relazionava quanto segue nella anzi detta nota del 30.11.2020 (**Allegato 1**):

*“A seguito della comunicazione della nuova ordinanza di vendita, resa alla udienza del 14.10.2020, nella quale il sig. G.E. ha testualmente statuito “a modifica dell’ordinanza di vendita del 25.10.2016, dispone procedersi alla vendita dei beni di cui ai LOTTI 1, 2, 3, 6, 9, 11, 12 e 13, sì come individuati in seno alla nota depositata il 17.09.2020 dal CTU” (**Allegato 2**), il sottoscritto ha provveduto ad esaminare tutti i documenti allegati al fascicolo ed ha potuto rilevare le seguenti criticità:*

A) *preliminarmente si fa rilevare che lo schema riassuntivo elaborato dal CTU per la divisione in lotti dei beni oggetto di pignoramento, cui rimanda espressamente l’ordinanza di vendita (e che, pertanto, deve considerarsi parte integrante della stessa) è stata tratta pedissequamente dall’originaria relazione depositata dal CTU nel 2011, senza tenere conto delle variazioni intervenute nelle more del procedimento e, pertanto, riporta dati non più attuali che, dunque, non potrebbero essere indicati nel bando di vendita;*

B) *con riferimento al lotto n. 1 di cui allo schema sopracitato, lo stesso CTU ha rilevato, con relazione del 30 maggio 2016, che la particella 823 sub 3 è intestata alla sola _____, la quale ebbe ad acquistarla in regime di comunione legale dei beni con il signor _____; che a seguito della morte di quest’ultimo, detto bene non fu inserito nella denuncia di successione e, pertanto, oggi non risulta intestato agli eredi legittimi; tale circostanza costituirebbe un problema in caso di*

aggiudicazione del bene ai fini della trascrizione dell'acquisto;

- C) con riferimento al lotto n. 2 si rappresenta che nel medesimo schema sono indicate particelle oramai soppresse, che hanno dato origine ad altre particelle, alcune delle quali già espropriate, per cui si dovrà procedere alla modifica della descrizione del lotto affinché vi sia corrispondenza tra l'ordinanza di vendita ed il bando;
- D) stesso discorso vale per il lotto n. 3 in cui nello schema più volte citato è stata inclusa la particella 91 che oramai risulta soppressa e non sono state indicate le particelle relative al fabbricato sulla stessa esistente per il quale si è proceduto all'accatamento al Catasto Urbano;
- E) con riferimento al lotto 4, per il quale si sono affastellate diverse relazioni integrative, a parere dello scrivente vi è incertezza sulla situazione catastale delle particelle così come indicate nel più volte citato schema, sulla situazione urbanistica del fabbricato che vi è stato edificato e sulla commerciabilità dello stesso.

Successivamente al giuramento, il CTU completava l'analisi dei documenti disponibili telematicamente e rintracciava nei faldoni cartacei della cancelleria Esecuzioni Immobiliari gli atti di pignoramento e la perizia del precedente CTU che riporta la data del 12/07/2011 e le successive numerose integrazioni. La documentazione richiesta, ritenuta rilevante, veniva prontamente scannerizzata dalla cancelleria e resa disponibile tramite l'accesso telematico.

Inoltre, in merito al punto "E" sopra evidenziato, si faceva rilevare al professionista delegato che il lotto in questione non era il lotto 4, ma bensì il lotto 6, in quanto nel perimetro del lotto 4 effettivamente non ricadevano fabbricati ma solamente terreni.

Il CTU effettuava, per i lotti indicati di cui in premessa alle osservazioni formulate dal professionista delegato con nota del 30.11.2020, indagini presso l'ufficio del Territorio di Caltanissetta acquisendo sia le Visure che le planimetrie Catastali aggiornate.

Lo stesso inoltrava la richiesta al Comune di Delia e di Caltanissetta richiedendo il "CDU" - Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni ed il rilascio di copia degli atti autorizzativi, se esistenti, dei fabbricati costruiti, con particolare riferimento alla parte immobiliare ricadente nel Comune di Delia in Corso Umberto I°.

Acquisita la documentazione sufficiente al fine di espletare il sopralluogo, il CTU invitava per le vie brevi il Custode Giudiziario a contattare l'esecutato al fine di fissare la data del sopralluogo, essa veniva fissata per il giorno **13 ottobre alle ore 16,30** in Corso Umberto I°, lì dove era la proprietà degli esecutati nel Comune di Delia (**Allegato 3**).

Un ulteriore sopralluogo veniva effettuato in data 20/10/2021 sul lotto il n.13 corrispondente alla villetta in territorio di Caltanissetta sita in contrada Galassi e sui lotti a prevalente destinazione

agricola, ossia "Lotto 2" in territorio di Delia prov. (CL) in C.da Campo di Mele e "Lotto 3" nel territorio di Caltanissetta Contrada Ramilia. Si riporta nell'**allegato 20** il report fotografico dei singoli lotti.

Il CTU in riferimento al quesito "A", in cui li Custode Giudiziario fa rilevare che *"lo schema riassuntivo elaborato dal CTU per la divisione dei beni oggetto di pignoramento, cui rimanda espressamente l'ordinanza di vendita è stata tratta pedissequamente dall'originaria relazione depositata dal CTU nel 2011, senza tenere conto delle variazioni intervenute nelle more del procedimento, e pertanto, riporta dati non più attuali che, dunque non potrebbero essere indicati nel bando"*, evidenziava da subito, dall'**analisi catastale** dei cespiti, discrepanze tra lo stato di fatto e la mappa catastale censita rilevando in qualche caso l'assenza di quest'ultima.

In altri casi il sottoscritto CTU rilevava la fusione della particella catastale con altre unità contigue non accatastate, in quanto costruite con abusi e mai regolarizzati, prevedendo per queste particelle l'accatastamento e la fusione tra le stesse.

Il CTU recandosi all'Ufficio del Catasto di Caltanissetta in data **28/10/2021**, previo appuntamento, ha preso visione delle buste contenenti i vecchi accatastamenti dei vari subalterni che costituivano la particella in esame, ivi compreso quelli che nel tempo erano stati soppressi ed avevano generato un nuovo subalterno. La ricostruzione storica dello stato attuale dei vari subalterni generati si era resa necessaria per alcuni dei Lotti ricadenti nel catasto Edilizio Urbano di Delia che mostravano svariate incongruenze, dei quali nel sopralluogo effettuato in data 13/10/2021 era stato quasi impossibile una verifica delle consistenze reali e quindi una certezza su quella che fosse realmente il limite della proprietà pignorata.

Inoltre, per i terreni oggetto di esproprio per pubblica utilità veniva verificata dal CTU la consistenza effettiva rimanente a seguito di frazionamento e la nuova numerazione catastale che alla particella era stata assegnata.

In riferimento all'**analisi urbanistica** veniva verificata la sanabilità dei beni ove questi non conformi, attribuendo ai beni gli eventuali costi di regolarizzazione nei casi di sanabilità e richiedendo inoltre al Comune il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica per tutti cespiti.

È evidente che la variazione delle superfici commerciali dei beni, rilevata a seguito di espropri (nel catasto terreni) e di evidenze legate alla non dichiarata effettiva superficie catastale (nel catasto urbano) per abuso edilizio o per errori di rappresentazione grafica in quanto l'accatastamento effettuato risale in qualche caso al 1940/1970, ha modificato di fatto il valore dei cespiti, tant'è che è stato richiesto al G.E. l'accatastamento di quei cespiti che necessitano di aggiornamento o nuova dichiarazione.

Si rileva che a prescindere da quanto esposto sopra, la valutazione precedente non è da ritenere aggiornata in quanto redatta in data 12/07/2011.

Il CTU ha effettuato, quindi, al fine di accelerare il processo di vendita, una ricognizione della valutazione di tutti i lotti in oggetto, seppur non richiesto esplicitamente dal G.E. ma conseguenziale ai quesiti posti dal Custode Giudiziario a seguito delle evidenze riscontrate.

Si evidenzia che il metodo di stima applicato per i terreni è quello dei valori agricoli medi, stimando le singole particelle secondo la coltura effettivamente praticata e non quella dichiarata esistente sulla documentazione catastale, applicando un aggiustamento sulla valutazione ove erano presenti “mancanze” di alberi piantumanti da rimpiazzare. Si rappresenta che sarebbe stato celere applicare uno sconto sulla precedente valutazione del 10% – 15%, per tenere conto dei valori attuali in cui si colloca di mercato immobiliare rispetto a quello del 2011, ma il sottoscritto CTU ha voluto puntualmente verificare le singole particelle con le effettive colture praticate ed effettuare una stima analitica e puntuale che rappresentasse ancor meglio il valore determinato.

Per quanto riguarda il metodo di stima applicato sui fabbricati ricadenti nella città di Delia (limite urbano), si precisa che il metodo applicato è quello comparativo e reddituale.

Per la maggior parte dei lotti ricadenti nel centro urbano della città di Delia (prov. CL) la stima non è da considerarsi definitiva ma solamente una pura indicazione di quello che potrebbe essere il valore non appena il fabbricato sarà regolarizzato dal punto di vista catastale ed ancor più non appena saranno definite le effettive consistenze. Si tratta dunque di una stima di massima, dove il valore reale verrà definito successivamente, in un range del +/- 25% del valore indicato nella presente perizia. La linea di tendenza è quella di una crescita del valore in quanto alcune superfici non risultano regolarmente accatastate e non conteggiabili come superfici commerciali ai fini della valutazione.

Nel lotto 9, *Via Alpi 56 Comune di Delia*, e nel lotto 13, *Villetta Contrada Galassi Comune di Caltanissetta*, il CTU ha applicato uno sconto del 10 - 15% sul valore precedentemente stimato condividendo il valore precedentemente assegnato.

Il CTU, al fine di rendere quanto più possibile esecutiva la vendita dei beni all'interno del perimetro dei lotti, ha dato in alcuni casi, dove erano presenti problematiche urbanistiche o catastali ancora irrisolti, per lo stesso lotto due valori:

- uno “totale” che comprende tutti i beni del lotto considerandoli tutti conformi dal punto di vista urbanistico e catastale;

uno “parziale” che esclude quei beni che allo stato attuale presentano problematiche urbanistiche o catastali ancora irrisolti, dei quali ancora non è possibile commercializzare o trasferire la proprietà del bene considerato.

Dal punto di vista estimativo, si fa presente che nel caso di vendita parziale dei beni ricadenti nel lotto, i valori della vendita dei beni non fanno diminuire l’appetibilità dei beni rimanenti e non fanno diminuire il valore complessivo dello stesso. Qualora si incorresse in tale problematica il CTU evidenzierà il caso consigliando l’improcedibilità della vendita dei beni dell’intero lotto al fine di non far registrare in fase di vendita un *minus valore* realizzato dalla vendita parziale dei beni.

Al fine di facilitare la lettura della presente relazione, si riportano:

- al **Capitolo 1** le **tabelle riepilogative sintetiche** a risposta delle evidenze riscontrate dal G.E. e riportate dal professionista delegato nella nota del 30.11.2020 in riferimento ai **Lotti 1, 2, 3, 6, 9, 11, 12, 13**;
- al **Capitolo 2** risposta al quesito "**B**" evidenziato dal professionista delegato nella nota del 30.11.2020;
- al **Capitolo 3** analisi dei beni ricadenti nel **Lotto n. 1** e successivi **Lotti 2, 3, 6**, quest’ultimi in riferimento ai quesiti "**C, D, E**" evidenziati dal professionista delegato nella nota del 30.11.2020;
- al **Capitolo 4** la stima del valore dei beni ricadenti nei **Lotti 1, 2, 3, 6**;
- al **Capitolo 5** gli approfondimenti relativi al quesito "**A**" riferiti ai **Lotti 9, 11, 12, 13**;
- al **Capitolo 6** la stima del valore dei beni ricadenti nei **Lotti 9, 11, 12, 13**;
- al **Capitolo 7** note conclusive.

CAPITOLO 1 - Tabelle riepilogative sintetiche a risposta delle evidenze riscontrate dal G.E. e riportate dal professionista delegato nella nota del 30.11.2020 in riferimento ai Lotti 1, 2, 3, 6, 9, 11, 12, 13;

In riferimento ai quesiti posti dal professionista delegato nella nota del 30.11.2020, il CTU ha effettuato delle ricerche finalizzate ad attestare la conformità catastale ed urbanistica ed a valutare i beni ricadenti nei lotti. La valutazione si è resa necessaria a seguito di variazioni catastali che hanno generato nuove consistenze, di un approfondimento della situazione urbanistica e per le ragioni esposte nei paragrafi precedenti.

In particolare, la valutazione tiene conto delle variazioni catastali effettuate dal CTU precedente su autorizzazione del Giudice, di eventi di natura espropriativa per pubblica utilità di piccole aree di terreno ricadenti all'interno di alcuni lotti e di ulteriori evidenze rilevate dal sottoscritto CTU come ad esempio particelle non ancora accatastate in quanto urbanisticamente abusive che contribuiscono ad aumentare la consistenza del bene all'interno del lotto.

L'operato del CTU ha seguito quello che è il fine ultimo dell'esecuzione immobiliare, ossia la vendita dei beni per lotti indipendenti, **richiedendo per le singole proprietà il Certificato di Destinazione Urbanistica - CDU (Allegato 16 e 17)** in ciascuno dei Comuni (Delia e Caltanissetta) in cui ricadono i beni, essendo tale certificazione necessaria per la traslazione dei beni.

Inoltre, il CTU ha richiesto ed ottenuto dall'ufficio anagrafe di Delia la certificazione degli esecutati in riferimento al certificato di Morte, di Residenza e Stato di Famiglia **(Allegato 19A – 19B)**.

Ha, infine, richiesto presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta ed ottenuto la lista degli eventuali contratti di locazione in essere in riferimento alle proprietà degli esecutati **(Allegato 18)**.

Si evidenzia che:

- il quesito "B" si riferisce al **"Lotto 1"**;
- il quesito "C" si riferisce al **"Lotto 2"**;
- il quesito "D" si riferisce al **"Lotto 3"**;
- il quesito "E" si riferisce al **"Lotto 6"** e non al "Lotto 4" per come sopra evidenziato e chiarito dal Custode Giudiziario.

Si fa presente che all'interno dei lotti sopra evidenziati e riportati nei successivi capitoli, il CTU ha risposto al quesito "A" di evidenza più ampia.

Mentre per i rimanenti lotti di cui al quesito "A" - **"Lotti 9, 11, 12, 13"** si è provveduto a rispondere nella seconda parte della presente relazione.



Di seguito sono state redatte le tabelle sintetiche per tutti i “Lotti 1, 2, 3, 6, 9, 11, 12, 13” dove si riportano:

- a) Chiarimenti sullo schema aggiornato delle particelle da porre in vendita;
- b) Evidenze Catastali ed eventuali azioni richieste;
- c) Evidenze Urbanistiche ed eventuali azioni richieste;
- d) Valore totale e valore parziale del lotto;
- e) Possesso dei beni, se liberi o occupati, e contratti di locazione in essere;
- f) Procedibilità alla vendita.



NOTA SINTETICA - LOTTO 1

pagina - 1/2

**Comune di Delia prov. (CL) - Foglio 8 Particella 823 sub.10 -2 -3
Delia, Corso Umberto I n. 255 - 253 A - Piano T**

Al fine della effettiva corrispondenza tra l'ordinanza di vendita ed il bando, è stata accertata la corretta individuazione delle proprietà ricadenti all'interno del Lotto 1 costituito dalle seguenti proprietà:

ANALISI CATASTALE DEL LOTTO:

Esecuzione Imm.re	Catasto Urbano	Piano - Note	Porzione	Riferimenti catastali			Superficie [mq.]		Rendita	Tipologia Catastale
Esecuzione Imm.re	Catasto Urbano	Piano	Categoria	Foglio	Particella	Sub.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Tipologia Catastale
E.I. 130/90 + 80/91	Urbano	T	C/2	8	823	10	26 mq.	43 mq.	73,85	Magazzino
E.I. 130/90 + 80/91	Urbano	T	C/6	8	823	2	58 mq.	58 mq.	140,79	Box
E.I. 130/90 + 80/91	Urbano	T	C/1	8	823	3	51 mq.	57 mq.	587,37	Locale commerciale

In riferimento ai beni ricadenti nel "Lotto 1" al foglio 8 particella 823:

- al **subalterno 10** la planimetria presente al catasto urbano non rappresenta con chiarezza le dimensioni spaziali del subalterno e il disegno sebbene dichiarato in scala 1:200 non è in scala ma una rappresentazione "schematica" degli ambienti. La visura catastale riporta una superficie catastale di 43 mq. categoria C/2, mentre da una misurazione approssimata i vani che costituiscono il subalterno 10 misurano complessivamente oltre i 90 mq, di cui il primo di circa 55 mq. Inoltre, quest'ultimo vano risulta fuso con il **subalterno 3** della medesima particella 823, mentre il secondo vano di circa 35 mq. risulta fuso con il **subalterno 2** della medesima particella 823 catastalmente di mq. 58.

- al **subalterno 2** la planimetria non risulta aggiornata ed ha dimensioni e forma planimetrica diversa da quella effettivamente riscontrata nel sopralluogo. La data di redazione della pianta risale al 1/2/1940.

EVIDENZE CATASTALI:

Da quanto sopra viste le incertezze generate dalla non aggiornata situazione catastale e dalle imprecisioni riscontrate risulta necessaria la redazione e presentazione della denuncia di variazione catastale per fusione, per cambio di destinazione d'uso e per variazione di superficie delle unità immobiliari a piano terra già censite al foglio di mappa 8 part. 832 sub 10 – sub 2 – sub 3.

Si chiede al G.E. l'autorizzazione al fine di procedere all'accatastamento del bene sopra menzionato.

Totale spesa da autorizzare:

AZIONE CATASTALE RICHIESTA:

Procedere con l'accatastamento del bene, previa autorizzazione del G.E.

EVIDENZA URBANISTICA: Si Allega il Certificato di Destinazione Urbanistica di tutte le particelle ricadenti nel perimetro del lotto (**Allegato 17**).

In riferimento alle particelle che compongono il Lotto 1 censite al catasto Fabbricati del Comune di Delia, **essendo il bene costruito prima del 1967** non è in possesso di alcuna licenza o concessione edilizia. La licenza/concessione secondo la normativa urbanistica non risulta necessaria in quanto il fabbricato è stato realizzato precedentemente alla data sopra indicata.

"Con la legge 6 agosto 1967, n. 765 (legge Ponte) l'obbligo della licenza edilizia venne esteso a tutto il territorio comunale (nel centro abitato e fuori) rimanendo comunque gratuita".

NOTA SINTETICA - LOTTO 1

pagina - 2/2

Si evidenzia che un'ampia porzione del locale è stata inserita in un progetto volto ad ottenere l'agibilità con destinazione d'uso commerciale. Tale certificato di agibilità è stato rilasciato in data 13/06/2006 prot. 3964/06 comprendente il sub. 2, il sub. 10, il sub. 4

AZIONE RICHIESTA: Nessuna

VALORE ATTUALE DEL LOTTO 1:

Euro 112.000,00 (Centododicimila/00) al 15.11.2021

Precedente stima

Euro 95.400,00 (Novantacinquemilaquattrocento/00) al 2011

Il valore verrà confermato successivamente al censimento catastale dei subalterni. Si stima che la superficie commerciale reale sia di circa mq.250,00 e non di 158,00 mq., come attualmente risulta dalle visure catastali.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Dal sopralluogo effettuato si evince che il locale al piano terra risulta locato, non sono stati rintracciati i titoli di locazione ed attualmente si **svolge l'attività di esercizio pubblico di Macelleria.**

VENDITA DEI BENI RICADENTI NEL LOTTO 1 : La vendita dei beni ricadenti nel Lotto 1 potrà essere effettuata successivamente alla regolarizzazione catastale.

Allo stato attuale i beni non possono essere trasferiti per le evidenze sopra riscontrate e meglio dettagliate nella apposita sezione della presente relazione.

REGOLARIZZAZIONE DENUNCIA DI SUCESSIONE - "RISPOSTA AL QUESITO B":

Il CTU conferma che il bene ricadente nel perimetro del Lotto 1 Foglio 8/A particella 823 sub 3 è intestato alla sola _____ pervenuto dalla Signora _____ con atto pubblico del Notaio _____ Sede Mussomeli trascritto in data 15/12/1976 nn.13954/12509 non è stato dichiarato in successione.

Per quanto riguarda gli altri beni che formano il Lotto 1 (in catasto Foglio 8 part 823 sub. 10 e sub. 2) sono pervenuti alla Signora _____ per successione in morte del marito trascritta il 21.03.1983 ai nn.3531/3041.

EVIDENZE del Quesito B:

Ai fini della vendita dei beni all'asta immobiliare pubblica **bisogna che si proceda all' successione della precedente denuncia di successione inserendo il bene di cui sopra.**

Si chiede al G.E. di voler accordare sin da adesso al CTU a titolo di acconto spese Euro 600,00 al fine di operare l'integrazione della denuncia di successione.

NOTA SINTETICA - LOTTO 2

pagina – 1/2

Comune di Delia prov. (CL) Foglio 3 – 1 Particelle 5 -383 -385-30 -29
Terreni agricoli ricadenti in C.da Campo di Mele – Delia (prov. CL)

Al fine della effettiva corrispondenza tra l'ordinanza di vendita ed il bando, è stata accertata la corretta individuazione delle proprietà ricadenti all'interno del Lotto 2 costituito dalle seguenti proprietà:

Esecuzione Imm.re	part. gen.te da	**Catasto Terreni - Qualità	Classe	Porzione	Riferimenti catastali			Superficie		Red.to Dominicale	Red.to Agrario
Esecuzione Imm.re	part. gen.te da	**Catasto Terreni - Qualità	Classe	Porzione	Foglio	Particella	Sub.	Are	Ca	Euro	Euro
E.I. 27/90	-	Seminativo	2	AA	3	5	-	01	28	0,63	28
E.I. 27/90	-	Frutteto Irriguo	U	AB	3	5	-	25	62	53,35	62
E.I. 79/91 E.I.130/90	27	Frutteto irriguo	U	-	2	383	-	20	39	30,54	18,96
E.I. 79/91 E.I.130/90	27	ESPROPRIATA nel 2004	-	-	2	384	-	00	51	-	-
E.I. 79/91 E.I.130/90	28	Agrumeto	-	AA	2	385	-	05	68	10,27	6,61
E.I. 79/91 E.I.130/90	28	Seminativo	-	AB	2	385	-	18	06	5,13	2,33
E.I. 79/91 E.I.130/90	28	Frutteto Irriguo	-	AC	2	385	-	51	76	77,52	48,12
E.I. 79/91 E.I.130/90	28	ESPROPRIATA nel 2004	-	-	2	386	-	00	44	-	-
E.I. 79/91 E.I.130/90	28	ESPROPRIATA nel 2004	-	-	2	387	-	00	26	-	-
E.I. 79/91 E.I.130/90	-	Seminativo	-	AA	2	30	-	01	33	0,38	0,17
E.I. 79/91 E.I.130/90	-	Frutteto Irriguo	-	AB	2	30	-	57	77	86,52	53,7
E.I. 79/91 E.I.130/90	-	FABBRICATO RURALE	-	-	2	29	-	01	50	-	-
TOTALE Euro										264,34	219,89

LA SUPERFICIE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2 COMPRESO IL FABBRICATO RURALE RISULTA ESSERE PARI AD HA. 01. 83. 39

ANALISI CATASTALE DEL LOTTO:

Si attesta la corretta identificazione dei dati catastali (**Allegato 8**) riportati nell'atto di pignoramento. Evidenziando che:

la **particella 27** del **Foglio di mappa 2** ha generato:

- la **particella 383** destinata catastalmente a frutteto irriguo di **Are 20** e **Ca 39**;
- la **particella 384** Espropriata nell'anno 2004 e quindi non più nella disponibilità del perimetro iniziale del pignoramento di **Are 00** e **Ca 51**.

La **particella 28** del **Foglio di mappa 2** ha generato:

- a **particella 385** con destinazione Agrumeto per Are 05 e Ca 68, destinazione Seminativo per Are 18 e Ca 06, destinazione Frutteto irriguo per Are 51e Ca 76 – **Complessivamente di Are 75 Ca 50**;
- la **particella 386** Espropriata nell'anno 2004 e quindi non più nella disponibilità del perimetro iniziale del pignoramento di **Are 00** e **Ca 44**.
- la **particella 387** Espropriata nell'anno 2004 e quindi non più nella disponibilità del perimetro iniziale del pignoramento di **Are 00** e **Ca 26**.

EVIDENZE CATASTALI:

Per quanto riguarda il **FABBRICATO RURALE** censito al catasto terreni Foglio 2 Particella 29 di mq.150,00 compressivo della corte al fabbricato, esso **non risulta censito al Catasto urbano/fabbricati.**

Si chiede al G.E. l'autorizzazione al fine di procedere all'accatamento del bene sopra menzionato.

Attività catastali necessarie:

Procedura PREGEO: Tipo mappale per conferma di mappa e soppressione dell'unità immobiliare censita al catasto Rurale – già dichiarata rurale.

Procedura DOCFA : Redazione e presentazione denuncia di Nuova Unità Immobiliare al Catasto Urbano (n.1 u.i.u.)

Totale spesa da autorizzare:

NOTA SINTETICA - LOTTO 2

pagina - 2/2

AZIONE CATASTALE RICHIESTA:

Procedere con l'accatamento del bene, previa autorizzazione del G.E.

EVIDENZA URBANISTICA:

Si Allega CDU – Certificato di Destinazione Urbanistica di tutte le particelle ricadenti nel perimetro del lotto (**Allegato 17**).

SI ATTESTA LA CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI RICADENTI NEL "LOTTO 2".

AZIONE RICHIESTA: Nessuna

**VALORE ATTUALE DEL LOTTO ESCLUDENDO DALLA VENDITA IL FABBRICATO al 15/11/2021:
Euro 33.300,00 (Trentatremilatrecento/00)**

**VALORE ATTUALE DEL LOTTO COMPRENSIVO DALLA VENDITA IL FABBRICATO al 15/11/2021:
Euro 40.300,00 (Quarantamilatrecento/00)**

(Il valore del Fabbricato è stato stimato in Euro 7.000,00)

Precedente stima al 2011

Valore del Fabbricato: Euro 37.500,00

Valore del Terreno: Euro 23.000,00

Totale Valore del Lotto Euro 60.500,00

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE.

Nessuna evidenza è stata riscontrata presso l'agenzia delle entrate in riferimento a contratti di locazione in essere riferito ai beni del presente lotto (**Allegato 18**).

VENDITA DEI BENI RICADENTI NEL LOTTO 2: Si conferma la vendita frazionata dei beni ricadenti nel lotto 2.

Si prevede, quindi, la vendita del terreno escludendo il fabbricato che potrà essere venduto separatamente non appena regolarizzato dal punto di vista catastale.

La vendita frazionata del terreno e successivamente del fabbricato non riduce l'appetibilità dei singoli beni facendone ridurre il valore complessivo del Lotto 2.

NOTA SINTETICA - LOTTO 3

pagina - 1/2



Terreni agricoli ricadenti in C.da Ramilia – Caltanissetta (prov. CL)

Al fine della effettiva corrispondenza tra l'ordinanza di vendita ed il bando, è stata accertata la corretta individuazione delle proprietà ricadenti all'interno del lotto 3 costituito dalle seguenti proprietà:

Particelle ricadenti nel Comune di Caltanissetta - Catasto Terreni

Esecuzione Imm.re	part. gen.te da	Catasto Terreni	Qualità	Classe	Porzione	Riferimenti catastali		Superficie			Red.to Dominicale	Red.to Agrario
Esecuzione Imm.re	part. gen.te da	Catasto Terreni	Qualità	Classe	Porzione	Foglio	Particella	Ha	Are	Ca	Euro	Euro
E.I. 27/90 + E.I.130/90	-	Terreni	Seminativo	4	AA	244	51		12	00	1,86	0,5
E.I. 27/90 + E.I.130/90	-	Terreni	Uliveto	2	AB	244	51		15	25	8,66	5,51
E.I. 27/90 + E.I.130/90	-	Terreni	Mandorleto	3	AC	244	51		58	85	30,39	19,76
E.I. 79/91 E.I.130/90	-	Terreni	Seminativo	4	AA	244	54	1	82	52	28,28	7,54
E.I. 79/91 E.I.130/90	-	Terreni	Uliveto	2	AB	244	54		21	52	12,23	7,78
E.I. 79/91 E.I.130/90	-	Terreni	Mandorleto	3	AC	244	54		12	96	6,69	4,35
E.I. 79/91	-	Terreni	Seminativo	4		244	19		17	30	2,68	0,71
E.I. 79/91	-	Terreni	Seminativo	4	AA	244	50		68	00	10,54	2,81
E.I. 79/91	-	Terreni	Mandorleto	3	AB	244	50		40	50	20,92	13,6
E.I. 79/91	-	Terreni	Seminativo	4		244	52	2	17	00	33,62	8,97
E.I. 79/91	-	Terreni	Seminativo	4	AA	244	53	1	92	02	29,75	7,93
E.I. 79/91	-	Terreni	Mandorleto	3	AB	244	53		24	98	12,9	8,39
E.I. 79/91	-	Terreni	Seminativo	4		244	55	4	34	00	67,24	17,93
E.I. 79/91	-	Terreni	Uliveto	2	AA	244	92		14	44	8,77	5,58
E.I. 79/91	-	Terreni	Frutt. Irriguo	U	AB	244	92		89	26	183,93	110,64
E.I. 79/91	-	Terreni	Seminativi	4	AA	244	119		11	01	1,71	0,45
E.I. 79/91	-	Terreni	Frutt. Irriguo	U	AB	244	119	2	28	99	471,87	283,83
E.I. 79/91	91	Terreni	Agrumeto	2	AA	244	363		06	12	15,8	7,27
E.I. 79/91	91	Terreni	Seminativo	4	AB	244	363		25	93	4,02	1,07
E.I. 79/91	91	Terreni	Uliveto	2	AC	244	363		70	40	39,99	25,45

Particelle ricadenti nel Comune di Caltanissetta - Catasto Fabbricati

Esecuzione Imm.re	part. gen.te da	Catasto Urbano	zona censuaria	Piano - Note	Porzione	Riferimenti catastali			Superficie [mq.]		Rendita
Esecuzione Imm.re	part. gen.te da	Catasto Urbano	zona censuaria	Piano	Categoria	Foglio	Particella	Sub.	onsistenza	Sup. Catastale	Rendita
E.I. 79/91	91	Urbano	2	BCNC	BCNC	244	295	4			
E.I. 79/91	91	Urbano	2	T	A/3	244	295	5	4,5 vani	Totale: 136 m ² Tot. escl. Scoperte 135 m ²	Euro 195,22
E.I. 79/91	91	Urbano	2	T	C/2	244	295	6	142 m ²	Totale 160 m ²	Euro 425,35
E.I. 79/91	91	Urbano	2	Collabenti	Collabenti	244	295	7			

LA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI TERRENO AGRICOLO DEL LOTTO 3 RISULTA ESSERE PARI AD HA. 17. 44. 05

ANALISI CATASTALE DEL LOTTO:

Da un'attenta analisi della documentazione catastale, visure e planimetrie, si evidenzia la corretta identificazione dei dati catastali (**Allegato 9**) riportati nell'atto di pignoramento.

Evidenziando che:

la **particella 91** del **Foglio di mappa 244** ha generato:

- **La particella 295 al Catasto Urbano** nella quale i subalterni 1, 2 e 3 risultano soppressi ed i successivi subalterni sono:
 - **Sub 4** Bene Comune Non Censibile –BCNC;
 - **Sub 5** fabbricato Piano Terra e Piano Primo di 4,5 Vani, Classe A/3, Sup. Totale 136 mq., Tot. escl. scoperte 135,00 mq., Rendita 195,2;
 - **Sub 6** fabbricato Piano Terra di 142,00 mq., Classe C/1, Sup. Totale 160,00 mq., Rendita 425,35;
 - **Sub 7** beni collabenti.
- **La particella 363 al Catasto Terreni** con destinazione Agrumeto per Are 06 e Ca 12, destinazione Seminativo per Are 29 e Ca 93, destinazione Uliveto per Are 70 e Ca 40. **Complessivamente di Ha 01 Are 02 Ca 45.**

NOTA SINTETICA - LOTTO 3

pagina - 2/2

EVIDENZE CATASTALI:

Nessuna evidenza catastale riscontrata per i beni ricadenti all'interno del lotto n.3.

SI ATTESTA LA CONFORMITA' CATASTALE DEI BENI RICADENTI NEL "LOTTO 3"

EVIDENZA URBANSTICA:

Si Allega CDU – Certificato di Destinazione Urbanistica di tutte le particelle ricadenti nel perimetro del lotto
(Allegato 16A)

Nella zonizzazione del vigente PRG i beni ricadono in zona "E2 "Verde agricolo dei feudi" normata dagli articoli 39 – 41 delle Norme di attuazione della Variante Generale di revisione del P.R.G.

In riferimento al FABBRICATO RURALE esso risulta in possesso di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Caltanissetta in data 31/10/1970 ainn.4148-685-v. risultando pertanto il bene conforme urbanisticamente.

SI ATTESTA LA CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI RICADENTI NEL "LOTTO 3"

AZIONE RICHIESTA: Nessuna

VALORE DEL LOTTO: Sono state verificate le colture effettivamente praticate nelle varie particelle comprendenti i beni del lotto.

Si evidenzia che complessivamente il lotto di terreno è esteso ha 17.43.08 e pertanto si è operato un abbattimento del valore del 25%, vista l'eccessiva estensione rispetto ai lotti ordinariamente presenti sul mercato, mentre per la parte destinata a fabbricato a servizio dell'attività agricola è stata attribuito un valore di 22.200,00 vista la consistenza e la vetustà dell'immobile.

Valore del Fabbricato: Euro 22.200,00

Valore del Terreno di HA 17.44.05: Euro 141.500,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 3 al 15/11/2021

Euro 163.700,00 (Centosessantatremilasettecento/00)

Precedente stima al 2011

Valore del Fabbricato: Euro 99.000,00

Valore del Terreno: Euro 105.250,00

Totale Valore del Lotto: Euro 204.250,00

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE.

Nessuna evidenza è stata riscontrata presso l'Agenzia delle Entrate in riferimento a contratti di locazione in essere riferiti ai beni del presente lotto **(Allegato 18)**.

VENDITA DEI BENI RICADENTI NEL LOTTO 3:

Si conferma la procedibilità alla vendita dei beni ricadenti nel Lotto 3 terreni e fabbricato.

NOTA SINTETICA - LOTTO 6

pagina - 1/3

Delia prov. (CL), Corso Umberto I n. 94 -96 -98 Piano: T – I° - II° e sottotetto
Foglio 8 Particella 834 sub 1 ed 837 sub 1, 2, 3.

Al fine della effettiva corrispondenza tra l'ordinanza di vendita ed il bando, è stata accertata la corretta individuazione delle proprietà ricadenti all'interno del lotto 6 costituito dalle seguenti proprietà:

Esecuzione Imm.re	Catasto Urbano	Piano - Note	Porzione	Riferimenti catastali			Superficie [mq.]		Rendita	Azione richiesta
Esecuzione Imm.re	Catasto Urbano	Piano	Categoria	Foglio	Particella	Sub.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Azione richiesta
E.I. 27/90	Urbano	T	C/1	8	834	1	20 mq.	20	364,42	presentare DOCFA al Catasto
E.I. 27/90	Urbano	T	C/1	8	837	1	28 mq.	42	438,16	fusione di particelle
E.I. 27/90	Urbano	I°	A/4	8	834	2	1 vani	20		nuovo accatastamento
E.I. 27/90	Urbano	I°	A/4	8	837	2	2,5 vani	42	83,92	fusione di particelle
E.I. 27/90	Urbano	II°	A/4	8	834	3	1 vani	20		nuovo accatastamento
E.I. 27/90	Urbano	II°	A/4	8	837	3	1,5	42	42,61	fusione di particelle

ANALISI CATASTALE DEL LOTTO:

Da un'attenta analisi della documentazione catastale, visure e planimetrie, si evidenzia la corretta identificazione dei dati catastali (**Allegato 10**) riportati nell'atto di pignoramento.

Ad oggi non è disponibile la planimetria del foglio 8/A della particella 834 sub.1, Piano Terra, Categoria C/1 di mq. 20,00.

Dal sopralluogo effettuato si evince che la superficie di 20,00 mq. della particella 834 sub. 1 è di fatto fusa con la particella 837 sub. 1 del medesimo foglio catastale 8/A, Piano Terra, Categoria C/1 di mq. 42,00, costituendo le due particelle un tutt'uno ossia un'unica unità immobiliare con una superficie complessiva di 62,00 mq.

Ai fini della traslazione del bene ad un qualsiasi acquirente a seguito di Asta telematica Pubblica **risulta necessaria la presentazione della planimetria al Catasto Urbano del Comune di Delia, ai sensi della legge 78/2010 art.19 comma 8 e successivi.**

In occasione della presentazione della planimetria della particella 834 sub.1 di 20,00 mq. verrà effettuata la fusione con la particella 837 sub 1 di 42,00 mq., divenendo il tutto un'unica unità immobiliare urbana (UIU).

Inoltre, si è potuto appurare in fase di sopralluogo che la particella 837 sub 2 al piano primo è fusa con la particella posizionata al piano primo in corrispondenza della particella 834 che verrà censita come sub. 2, stessa cosa per il piano superiore, al piano secondo dove la particella 837 sub 3 è fusa con la particella 834 che verrà censita come sub.3

EVIDENZE CATASTALI:

Da quanto sopra risulta necessaria:

- La redazione e presentazione della denuncia di variazione catastale per fusione delle unità immobiliari a piano terra già censite al foglio di mappa 8 part. 837 sub 1 e 834 sub 1. (u.i.u. Foglio 8 p.lla 834/1 mancante la planimetria)
- Redazione e presentazione della denuncia di variazione catastale per sopraelevazione al 1° ed al 2° piano (part. 834) e fusione con le unità immobiliari a primo e secondo piano già censite al foglio 8 particelle 837 sub 2 e sub 3 (da censire in categoria F3 – in corso di costruzione).

Si chiede al G.E. l'autorizzazione al fine di procedere all'accatastamento del bene sopra menzionato.

- Spese per Servizi Tecnici:
- Spese del sistema Telematico Agenzia delle Entrate:
- **Totale spesa da autorizzare:**

AZIONE CATASTALE RICHIESTA:

Procedere con l'accatastamento del bene previa autorizzazione del G.E.

EVIDENZA URBANISTICA:

Si Allega CDU – Certificato di Destinazione Urbanistica di tutte le particelle ricadenti nel perimetro del lotto (**Allegato 17**).

In riferimento al **FABBRICATO sito in Corso Umberto 94, 96, 98 angolo Via Cavour ricadente nel Comune di Delia**, censito in catasto urbano costituito da tutte le particelle del lotto sopra individuate, esso **è stato costruito prima del 1967**. Successivamente in data 12/12/1975 è stato rilasciato un nulla osta per lavori edili (pratica n. 54/75 prot. 5114) consistenti nella demolizione totale e ricostruzione totale dell'originario fabbricato.

Dall'analisi delle strutture del fabbricato e dalle indagini effettuate si evidenzia che gli ultimi piani del fabbricato, coincidenti con il **piano secondo ed un'ulteriore piano sottotetto, sono stati realizzati in difformità all'autorizzazione rilasciata, che prevedeva la realizzazione di un piano sottotetto al secondo piano e nessuna ulteriore sopraelevazione.**

In riferimento al piano secondo realizzato in difformità alla concessione edilizia questo risulta sanabile in quanto rispetta l'indice di edificabilità pari a 1,9 mc/mq. ed un'altezza massima di 11,00, mentre il piano terzo "sottotetto" non è sanabile.

Alla luce della vigente normativa urbanistica, essendo il fabbricato ricadente in Centro Storico di Delia è vincolato dalla Sovrintendenza BB.CC.AA. Quest'ultima darà indicazione sulle rifiniture esterne e quasi certamente ordinerà di realizzare i balconi in marmo e profilati di acciaio come di consueto per questa parte di centro storico.

Ai fini del calcolo degli oneri da corrispondere al Comune di Delia per sanare il piano secondo (complessivi 62,00 mq.), verranno considerati gli oneri da corrispondere nella misura del doppio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del doppio del costo di costruzione.

Per il Piano sottotetto (terzo piano) se ne prevede la demolizione.

Dati relativi alla Superficie ed al volume da sanare (Piano Secondo):

Superficie utile netta = mq. **62,00**

Volume (mq. 62,00 x ml.3,40)= mc. **210,80**

Oneri e Costi predeterminati

Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria sono pari ad **Euro/mc. 6,73** (determina dirigenziale del Comune di Delia (prov.CL) n.9 del 20.01.2021)

Costo di Costruzione **Euro/mq. 254,17**, determina dirigenziale del Comune di Delia (prov.CL) n.8 del 20.01.2021 - **Allegato 15**.

- Totale oneri da corrispondere al Comune di Delia:

mc. 210,80 x Euro/mc. 6.73 x 2 = Euro 2.685,60

mq.62,00 x 254,17 x Euro/mq. x 2 = Euro 31.517,60

Totale Euro 34.383,20

NOTA SINTETICA - LOTTO 6

pagina - 3/3

- Totale costi di demolizione del piano terzo e ripristino della copertura del piano secondo

Demolizione Euro/mc. 22,00 x 180 mc = Euro 3.960,00

Ripristino della copertura = Euro 4.000,00

Totale Euro 7.960,00

- Costi per servizi tecnici (progettazione, direzione lavori, sicurezza)

Euro 5.500,00

- Adeguamenti alle prescrizioni della Soprintendenza

Euro 8.500,00

Totale dei Costi da sostenere

Euro 56.000,00

CONFORMITA' URBANISTICA:

Da quanto sopra non è possibile attestare la conformità urbanistica per il piano secondo e per il piano sottotetto del fabbricato sito in Delia Corso Umberto 96, 98,98/A angolo Via Cavour n.80.

AZIONE RICHIESTA: Nessuna

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 6 al 15/11/2021

Euro 81.000,00 (Ottantunomila/00)

Precedente stima al 2011

Euro 49.937,00 (Quarantavenilanovecentotrentasette/00)

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE.

Nessuna evidenza è stata riscontrata presso l'Agenzia delle Entrate in riferimento a contratti di locazione in essere riferiti ai beni del presente lotto.

Al piano terra è presente un'attività commerciale "Bar". (Allegato 18).

VENDITA DEI BENI RICADENTI NEL LOTTO 6:

La vendita dei beni ricadenti nel Lotto 6 potrà essere effettuata successivamente alla regolarizzazione catastale, allo stato attuale i beni non possono essere trasferiti per le evidenze sopra riscontrate e meglio dettagliate nella apposita sezione "evidenze catastali" della presente relazione.

NOTA SINTETICA - LOTTO 9

pagina - 1/1

Delia prov. (CL), Via Alpi n. 56 Piano:T – 1° Foglio 8 Particella 76 sub.10

Al fine della effettiva corrispondenza tra l'ordinanza di vendita ed il bando, è stata accertata la corretta individuazione della proprietà ricadente all'interno del Lotto 9 costituito dalla seguente proprietà:

Esecuzione Imm.re	Catasto Urbano	Piano - Note	Porzione	Riferimenti catastali			Superficie [mq.]		Rendita	Tipologia Catastale
Esecuzione Imm.re	Catasto Urbano	Piano	Categoria	Foglio	Particella	Sub.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Tipologia Catastale
E.I. 27/90	Urbano	T-1	A/4	8	76	10	5 vani	193 mq.	142,03	Residenziale

NOTE: Si fa rilevare che in riferimento al bene pignorato corrispondente al foglio 8 **part. 77**, nell'esecuzione immobiliare n. 27/90, è stata dichiarata l'inefficacia alla procedibilità per insufficienza di dati dell'identificativo catastale.

La procedura 130/90 inserisce solo il fabbricato (foglio 8 part 76 sub 10 - Comune di Delia) tra i beni pignorati.

ANALISI CATASTALE DEL LOTTO:

Da un'attenta analisi della documentazione catastale, visure e planimetrie, si evidenzia la corretta identificazione dei dati catastali (**Allegato 9**) riportati nell'atto di pignoramento.

EVIDENZE CATASTALI:

Nessuna

AZIONE CATASTALE RICHIESTA:

Nessuna

EVIDENZA URBANISTICA: Si Allega CDU – Certificato di Destinazione Urbanistica del bene facente parte del presente lotto (**Allegato 17**).

AZIONE RICHIESTA: Nessuna

VALORE ATTUALE DEL LOTTO 9 AL 15/11/2021:

Euro 45.000,00 (Euro Quarantacinquemila/00)

In riferimento al lotto n.9, non essendo intervenute modifiche catastali ed urbanistiche, si conferma la stima del precedente CTU (Euro 50.000,00) applicando uno **sconto del 10%** sul valore precedentemente calcolato considerando le diverse condizioni di mercato attuali rispetto alla data della stima (anno 2011).

Precedente stima al 2011 :

Valore del lotto: Euro 50.000,00

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE.

Nessuna evidenza è stata riscontrata presso l'Agenzia delle Entrate in riferimento a contratti di locazione in essere riferiti al bene del presente lotto

L'immobile risulta in pessimo stato d'uso e non è abitato.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DELL' 8/11/2021 (Allegato 21A)

CODICE IDENTIFICATIVO: 20211108-085006-30861

L'unità immobiliare risulta nella **Classe energetica "G"** con Epgl, nren **188,37 Kwk/m² anno.**

VENDITA DEL BENE RICADENTE NEL LOTTO 9 :

Si conferma la procedibilità alla vendita del lotto 9

NOTA SINTETICA - LOTTO 11

pagina - 1/1

*Delia prov. (CL) - Corso Umberto n. 257 Piano: T
Foglio 8 Particella 823 sub.4*

Al fine della effettiva corrispondenza tra l'ordinanza di vendita ed il bando, è stata accertata la corretta individuazione della proprietà ricadente all'interno del Lotto 11 costituito dalla seguente proprietà:

Esecuzione Imm.re	Catasto Urbano	Piano - Note	Porzione	Riferimenti catastali			Superficie [mq.]		Rendita
Esecuzione Imm.re	Catasto Urbano	Piano	Categoria	Foglio	Particella	Sub.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
E.I. 79/91 + E.I.130/90	U	T	C/2	8	823	4	55 mq.	66 mq.	156,23

ANALISI CATASTALE DEL LOTTO:

Il bene risulta regolarmente censito

EVIDENZE CATASTALI:

Nessuna

AZIONE CATASTALE RICHIESTA:

Nessuna

EVIDENZA URBANISTICA:

Agibilità rilasciata in data 13/06/2006 prot. 3964/06

Si Allega CDU – Certificato di Destinazione Urbanistica del bene facente parte del presente lotto (**Allegato 17**).

AZIONE RICHIESTA:

Nessuna

VALORE ATTUALE DEL LOTTO 11 AL 15/11/2021
Euro 29.400,00 (Ventinovemilaquattrocento/00)

Precedente stima al 2011

Valore del lotto: Euro 49.500,00

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE.

Nessuna evidenza è stata riscontrata presso l'agenzia delle entrate in riferimento a contratti di locazione in essere riferito al bene del presente lotto (**Allegato 18**).

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DELL' 8/11/2021(Allegato 21B)

CODICE IDENTIFICATIVO: 20211108-085006-30803

L'unità immobiliare risulta nella **Classe energetica "f"** con Epgl, nren **2.203,56 Kwk/m² anno.**

VENDITA DEI BENI RICADENTI NEL LOTTO 11:

Si conferma la procedibilità alla vendita del bene ricadenti nel lotto 11 - Locale in Corso Umberto I° - Delia (Prov. CL).

NOTA SINTETICA - LOTTO 12

pagina - 1/2

**Delia prov. (CL), Corso Umberto I n. 253 Piano: T – I°
Foglio 8/A part.823 sub. 11 – 14 -15.**

Al fine della effettiva corrispondenza tra l'ordinanza di vendita ed il bando, è stata accertata la corretta individuazione delle proprietà ricadenti all'interno del Lotto 12 costituito dalle seguenti proprietà:

Esecuzione Imm.re	Catasto Urbano	Piano - Note	Porzione	Riferimenti catastali			Superficie [mq.]		Rendita	Tipologia Catastale
				Foglio	Particella	Sub.	Consistenza	Sup. Catast.		
E.l. 79/91	Urbano	T-1	A/3	8	823	11	9,5 vani	142	441,57	Residenziale
E.l. 79/91	Urbano	T	C/2	8	823	14	41 mq.	97	116,46	Magazzini
E.l. 79/91	Urbano	1-2	A/4	8	823	15	3,5 Vani	-	117,49	Residenziale

ANALISI CATASTALE DEL LOTTO:

Da un'attenta analisi della documentazione catastale vi è una corrispondenza solo attraverso le visure effettuate circa la corretta identificazione dei dati catastali (Allegato 13) riportati nell'atto di pignoramento, mentre dalla visione delle visure planimetriche non si trova un diretto riscontro con i luoghi visitati a seguito di sopralluogo, non essendo chiara l'esatta porzione di proprietà e la fusione tra i vari subalterni in quanto alcuni di essi risultano fusi sul lato fisico ed addirittura in parte sovrapposti.

EVIDENZE CATASTALI:

Si evidenzia che in riferimento ai beni ricadenti nel "Lotto 12" al foglio 8 particella 823:

- al **subalterno 14** la planimetria estratta al catasto urbano non mostra la scala di accesso da Corso Umberto agli appartamenti presenti al primo piano, censiti al sub. 15 e sub 11, mostrando invece la scala di accesso da Via Pagliarello.
- al **subalterno 11** non vi è una esatta corrispondenza tra lo stato di fatto e quello che risulta nella planimetria catastale in data 20/02/1970 con particolare riferimento all'area destinata a terrazza nella quale si rileva una sovrapposizione con il **subalterno 15**. Quest'ultimo subalterno necessita di ulteriori approfondimenti in quanto accatastato per divisione ed ampliamento del foglio 8/a part.823 sub. 8 che ha generato gli attuali sub.14 e sub. 15.

AZIONE CATASTALE RICHIESTA:

Rilievo dello stato di fatto ed accatastamento vista la non corrispondenza tra lo stato di fatto e le planimetrie presenti in catasto.

Si chiede al G.E. l'autorizzazione al fine di procedere all'accatastamento del bene sopra menzionato.

Totale spesa da autorizzare:

AZIONE CATASTALE RICHIESTA:

Procedere con l'accatastamento del bene, previa autorizzazione del G.E.

EVIDENZA URBANISTICA:

Si Allega CDU – Certificato di Destinazione Urbanistica di tutte le particelle ricadenti nel perimetro del lotto (Allegato 17).

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 12 AL 15/11/2021

LOTTO 12 : 160.000,00 (Centosessantamila/00)

Il valore verrà confermato successivamente al censimento catastale dei subalterni, si stima che la superficie commerciale reale sia almeno il 30% in più rispetto a quella attualmente censita.

NOTA SINTETICA - LOTTO 12

pagina - 2/2

Precedente stima al 2011
Valore del lotto: Euro 177.262,50

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE.

Si evidenzia che in data 14/10/2020 il G.E. ha autorizzato il Custode Giudiziario a stipulare con la Signora un contratto di locazione, avente ad oggetto l'appartamento di Via Pagliarello n.27 Delia ex sub 8 (attuali sub 14 e sub 15) dalla stessa occupato, di durata annuale, rinnovabile di anno in anno, con la previsione di un canone mensile pari a 100,00 euro. Si segnala che la Signora è deceduta il 17/05/2021 (all.19).

Da quanto risulta dal certificato anagrafico l'appartamento di via Pagliarello 27 – Delia (Sub 14 - 15 ex sub 8) è attualmente occupato dalla Signora nata a Delia il 27/12/ e dalla sua famiglia dal 1991 (**Allegato 19A**). Inoltre è ivi residente il Signor nato a Delia il 30/08/ dal 1991 (**Allegato 19A**).

VENDITA DEI BENI RICADENTI NEL LOTTO 12 La vendita dei beni ricadenti nel Lotto 12 potrà essere effettuata successivamente alla regolarizzazione catastale. Allo stato attuale i beni non possono essere trasferiti per le evidenze sopra riscontrate e meglio dettagliate nella apposita sezione della presente relazione.

Copia Privata

NOTA SINTETICA - LOTTO 13

pagina - 1/1

**Villetta in Territorio di Caltanissetta C./da Galassi
Foglio 292 Part. 223**

Al fine della effettiva corrispondenza tra l'ordinanza di vendita ed il bando, è stata accertata la corretta individuazione della proprietà ricadente all'interno del Lotto 13 costituito dalla seguente proprietà:

Comune di Caltanissetta - Catasto Urbano

Esecuzione Imm.re	Catasto Urbano	Piano	Porzione	Riferimenti catastali			Superficie [mq.]		Rendita
Esecuzione Imm.re	Catasto Urbano	Piano	Categoria	Foglio	Particella	Sub.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
E.I. 79/91	U	T-1	BENE COLLABENTE	292	223	1	GALASSI n. SN piano: T-1; VARIAZIONE del 26/05/2021 protocollo n. CL0015683 in atti dal 27/05/2021 DA DEFINITO A COLLABENTE (n.4611.1/2021)		

Il bene in oggetto era costituito da una villetta unifamiliare ricadente nel territorio di Caltanissetta, nelle vicinanze di Sommatino (CL). Da quanto è stato possibile appurare la villetta si sviluppava su due piani, il piano terra di 70 mq. circa e il primo piano di 88 mq.

In fase di precedente sopralluogo, effettuato nel 2011, la villetta evidenziava problemi di natura statica tant'è che da come si evince nella visura (Allegato 14) questa risulta alla data del 27/05/2021 definita come "BENE COLLABENTE".

3.2.1 EVIDENZE CATASTALI:

Nessuna Evidenza Catastale, la villetta risulta "BENE COLABENTE" al Catasto Fabbricati ed ENTE URBANO al Catasto Terreni con una superficie di mq.1.216.

CDU – Certificato di destinazione urbanistica (**Allegato 16B**)

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 13

In riferimento al lotto n.13, non essendo intervenute modifiche catastali ed urbanistiche, si conferma la stima del precedente CTU (Euro 110.556,67) applicando uno **sconto del 15%** sul valore precedentemente calcolato considerando le diverse condizioni di mercato attuali rispetto alla data della stima (anno 2011).

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 13 AL 15/11/2021

Euro 93.500,00 (Novantatremilacinquecento/00)

Precedente stima al 2011

Valore del lotto: Euro 110.566,67

VENDITA DEL BENE RICADENTE NEL LOTTO 13 :

Si conferma la procedibilità alla vendita del lotto n.13

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE – CONTRATTO DI LOCAZIONE IN ESSERE:

Nessuna evidenza è stata riscontrata presso l'Agenzia delle Entrate in riferimento al contratto di locazione in essere riferito al bene del presente lotto (**Allegato 18**).

CAPITOLO 2 - Risposta al Quesito "B" evidenziato dal professionista delegato nella nota del 30.11.2020

LOTTO N 1			
Costituito dai beni n.ri	Descrizione del bene	Identificativo catastale	Procedure esecutive interessate
1	Locale sito a Delia (CL) in corso Umberto civico 253/a, piano terra	Foglio 8 Part.IIa 823, sub 10 Cat. C/2; mq 26 (Magazzino)	E.I. 130/90 R.G. E.I. 80/91 R.G.
16	Locale sito a Delia (CL) in corso Umberto civico 251, piano terra	Foglio 8 Part.IIa 823, sub 2 Cat. C/6; mq 58 (Box)	E.I. 130/90 R.G. E.I. 80/91 R.G.
17	Locale sito a Delia (CL) in corso Umberto civico 255, piano terra	Foglio 8 Part.IIa 823, sub 3 Cat. C/1; mq 51(Locale commerciale)	E.I. 130/90 R.G. E.I. 80/91 R.G.

Da quanto rilevato dal Custode nominato in data 25/10/2016 "In riferimento al lotto n. 1 di cui allo schema sopracitato, l' ha rilevato, con relazione del 30 maggio 2016,

che la particella 823 sub 3 è intestata alla sola , la quale ebbe ad acquistarla in regime di comunione legale dei beni con il signor ; che a seguito della morte di quest'ultimo, detto bene non fu inserito nella denuncia di successione e, pertanto, oggi non risulta intestato agli eredi legittimi; tale circostanza costituirebbe un problema in caso di aggiudicazione del bene ai fini della trascrizione dell'acquisto".

Il CTU Ing. ha potuto riscontrare, effettuando l'ispezione ipotecaria (Allegato 4) al fine di verificare i beni dichiarati nella denuncia di successione a seguito della morte del Sig. nato a Licata il 26/06/1934 e deceduto a Delia il 29/07/1981, che gli unici beni dichiarati nella denuncia di successione, di cui di seguito se ne riportano i dettagli, sono:

- A) 1/2 di fabbricato in Delia Corso Umberto 251 alla pag. 2736 Foglio 8/A part. 823/2 Categoria C/6 mq.58;
- B) 1/2 di fabbricato in Delia Corso Umberto 253 alla pag. 1349 Foglio 8/A part. 823/10 Categoria A/3 Vani 2 mq.27.

Si riporta di seguito lo schema della denuncia di successione (Allegato 6A).

Ispezione Ipotecaria	Trascrizione dell'eredità di nato a Licata il
Registro generale n.3531	26/06/1934
Registro particolare n.3041	deceduto a Delia il 29/07/1981
Data di presentazione 21/03/1983	
Variata in data	DENUNCIA DI SUCCESIONE
	Denuncia n.636 vol 267 sono dichiarati i seguenti beni
A FAVORE:	
BENI PRESENTI NELLA DENUNCIA:	
1) 1/2 di fabbricato in Delia C.so Umberto 251 alla pag. 2736 Foglio 8/A part 823/2 Categ C/6 mq.58;	
2) 1/2 di fabbricato in Delia Corso Umberto 253 alla pag. 1349 Foglio 8/A part 823/10 Categ. A/3 Vani 2 mq.27	

Da ricerche effettuate presso l'ufficio anagrafe di Delia prov. CL, risulta che il Signor _____ ha contratto matrimonio con la Signora _____ in data 02/06/1954 in regime di comunione dei Beni (**allegato 19B**).

Il CTU conferma che il bene ricadente nel perimetro del Lotto 1 "Foglio 8/A particella 823 sub 3 è intestato alla sola Signora _____". Il bene è pervenuto alla Signora _____ nata _____ a Delia il 21/11/1937 dalla Signora _____ e dal marito _____ con atto pubblico del Notaio _____ Sede di Mussomeli del 2/12/1976, trascritto in data 15/12/1976 vendite (n. 3553.1/2016) (**Allegato 5**).

Tale bene dovrà essere riportato ad integrazione nella dichiarazione di successione del Sig.

Per quanto riguarda gli altri beni che formano il Lotto 1 (in catasto Foglio 8 part 823 sub. 10 e sub. 2) sono pervenuti alla Signora _____ per successione in morte del marito _____ trascritta il 21.03.1983 ai nn.3531/3041 come sopra evidenziato.

Ai fini della vendita dei beni all'asta immobiliare pubblica bisogna procedere all'integrazione della precedente denuncia di successione inserendo il seguente bene:

3) Proprietà censita in catasto al Foglio 8 particella 823 **sub 3** – Corso Umberto 255 - Delia

Si evidenzia pertanto che i beni ricadenti all'interno del Lotto 1 attualmente non sono trasferibili ad un eventuale acquirente a seguito di asta pubblica per quanto sopra evidenziato per ragioni di carattere catastale come di seguito verrà rappresentato nei successivi capitoli.

In riferimento alla dichiarazione di successione da presentare e trasmettere all'ufficio competente si evidenzia che viene classificata come una "seconda prima dichiarazione" mantenendo, quindi, una valenza dichiarativa autonoma e distinta rispetto a quella già presentata da un altro coerede. Pertanto, dovranno essere regolarmente pagate le imposte, tasse e tributi previsti come se fosse una "prima" dichiarazione.

Per l'integrazione dei beni immobili, sono dovute sia l'imposta ipotecaria sia quella catastale:

-Imposta Ipotecaria 2%

-Imposta Catastale 1% con importo minimo di Euro 200,00

A questi due tributi si devono aggiungere poi i costi per l'accesso alla conservatoria e i tributi speciali per i diritti di ricerca.

In considerazione di quanto sopra esposto, si chiede al G.E. di voler accordare sin da adesso al CTU a titolo di acconto spese Euro 600,00 al fine di operare l'integrazione della denuncia di successione.

Si riporta di seguito lo schema dell'ispezione Ipotecaria effettuata in Favore della Signora (Allegato 6B).

Ispezione Ipotecaria	Nota di Trascrizione atto Notar	di San Cataldo
Registro generale n.8344		
Registro particolare n. 7205		
Data di presentazione 12/08/1985		
Variata in data		
A FAVORE:		
CONTRO:		
<p>Corpo di Case di vecchia costruzione nella Via Pasquale Pagliariello civico 4, compostoda un vanoa piano terra, tre vani ed accessori al primo piano confinate con , con Augello Gaetano, to. Iscritto in catasto alla pagina 1349, foglio 8/A particella 823/8 Via Pagliariello (T-1) categ. A/3 cl.1 Vani 5. L'immobile è stato venduto con tutti idiritti azioni, ragioni, accessori e pertineze, con le servitù inerenti attive e passive legalmente esistenti con tutti i diritti reali, patti e clausole e condizioni nascenti dal citato titolo di provenineza che si devono quindi integralmente ripetuti e trascritti, con il possesso contestuale da oggi innanzi, nulla escluso o riservato.</p>		

N.B: L'ispezione di cui sopra non evidenzia alcuna criticità in quanto la Signora ha comprato il bene nel 1985 successivamente alla morte del marito avvenuta il 29/07/1981.

Si evidenzia che la particella 823/8 del foglio di mappa 8/A del Comune di Delia corrisponde alla proprietà individuata al lotto 12 come evidenziato nella relazione dell' "**particella 823 sub 14 e sub 15 (ex sub 8)**".

Si riporta di seguito lo schema dell'ispezione Ipotecaria effettuata in Favore della Signora
(Allegato 6C).

Ispezione Ipotecaria	Doppia Nota di Trascrizione atto Notar , in
Registro generale n.9883	Delia il 19 Agosto 1987 Rep. 2228, registrato in Caltanissetta il 07/09/1987
Registro particolare n. 8191	n.707
Data di presentazione 07/09/1987	
Variata in data	

A FAVORE:

CONTRO:

Per la vendita di **HA 01.94.60 di terreno a Delia contrada di Mele-Campo** confinate con terre di ,
, e dal tronco ferroviario abbandonato .
In catasto alla partita 4613 in parte al foglio di mappa 2, particella 29 di HA 00.01.50 fabbricato rurale - particella 28 di
HA 00.73.20 vigneto irriguo , particella 27 di ha 00.20.90 vigneto irriguo, particella 30 di ha 00.59.10 vigneto irriguo,
ed in parte al foglio di mappa 3 particella 5 di ha 0.39.90

N.B: L'ispezione di cui sopra non evidenzia alcuna criticità in quanto la Signora
**ha comprato il bene nel 1987 successivamente alla morte del marito
avvenuta il 29/07/1981.**

La proprietà a cui si riferisce la sopra evidenziata ispezione ipotecaria fa riferimento a tutti i
beni, nessuno escluso, che formano il predeterminato "**Lotto 2**".

CAPITOLO 3 – ANALISI DEI BENI RICADENTI NEL LOTTO 1 E SUCCESSIVI LOTTI 2, 3, 6 EVIDENZIATI DAL PROFESSIONISTA DELEGATO IN RIFERIMENTO AI QUESITI “C, D, E,” NELLA NOTA DEL 30/11/2020

----- LOTTO 1 -----

3.1 VERIFICHE URBANISTICHE E CATASTALI DEI BENI RICADENTI NEL PERIMETRO DEL LOTTO 1 NEL TERRITORIO DI DELIA – PROV. (CL)

3.1.1 VERIFICA CATASTALE

Da un’attenta analisi della documentazione catastale vi è una corrispondenza solo attraverso le visure effettuate circa la corretta identificazione dei dati catastali (Allegato 7) riportati nell’atto di pignoramento, mentre dalla visione delle visure planimetriche non si trova un diretto riscontro con i luoghi visitati a seguito di sopralluogo, non essendo chiara l’esatta porzione di proprietà e la fusione tra i vari subalterni in quanto alcuni di essi risultano fusi sul lato fisico.

Si evidenzia che in riferimento ai beni ricadenti nel “Lotto 1” al foglio 8 particella 823:

- al **subalterno 10** la planimetria presente al catasto urbano non rappresenta con chiarezza le dimensioni spaziali del subalterno e il disegno sebbene dichiarato in scala 1:200 non è in scala ma una rappresentazione “schematica” degli ambienti. La visura riporta una superficie catastale di 43 mq. categoria C/2, mentre da una misurazione approssimata i vani che costituiscono il subalterno 10 misurano complessivamente oltre i 90 mq, di cui il primo di circa 55 mq. Inoltre, quest’ultimo vano risulta fuso con il **subalterno 3** della medesima particella 823, mentre il secondo vano di circa 35 mq. risulta fuso con il **subalterno 2** della medesima particella 823 catastalmente di mq. 58.

- al **subalterno 2** la planimetria non risulta aggiornata ed ha dimensioni e forma planimetrica diversa da quella effettivamente riscontrata nel sopralluogo. La data di redazione della pianta risale al 1/2/1940.

3.1.1.1 COMPOSIZIONE ORIGINARIA CATASTALE DEL LOTTO 1 formata dai seguenti identificativi catastali ricadenti al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Delia prov. (CL):

LOTTO N 1			
Costituito dai beni n.ri	Descrizione del bene	Identificativo catastale	Procedure esecutive interessate
1	Locale sito a Delia (CL) in corso Umberto civico 253/a, piano terra	Foglio 8 Part.IIa 823, sub 10 Cat. C/2; mq 26 (Magazzino)	E.I. 130/90 R.G. E.I. 80/91 R.G.
16	Locale sito a Delia (CL) in corso Umberto civico 251, piano terra	Foglio 8 Part.IIa 823, sub 2 Cat. C/6; mq 58 (Box)	E.I. 130/90 R.G. E.I. 80/91 R.G.
17	Locale sito a Delia (CL) in corso Umberto civico 255, piano terra	Foglio 8 Part.IIa 823, sub 3 Cat. C/1; mq 51 (Locale commerciale)	E.I. 130/90 R.G. E.I. 80/91 R.G.

3.1.1.2 COMPOSIZIONE ATTUALE DESUNTA DALLE VISURE CATASTALI DEL LOTTO 1 formata dai seguenti identificativi catastali ricadenti al Catasto Fabbricati del Comune di Delia prov. (CL):

3.1.1.3

Esecuzione Imm.re	Catasto Urbano	Piano - Note	Porzione	Riferimenti catastali			Superficie [mq.]		Rendita	Tipologia Catastale
Esecuzione Imm.re	Catasto Urbano	Piano	Categoria	Foglio	Particella	Sub.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Tipologia Catastale
E.I. 130/90 + 80/91	Urbano	T	C/2	8	823	10	26 mq.	43 mq.	73,85	Magazzino
E.I. 130/90 + 80/91	Urbano	T	C/6	8	823	2	58 mq.	58 mq.	140,79	Box
E.I. 130/90 + 80/91	Urbano	T	C/1	8	823	3	51 mq.	57 mq.	587,37	Locale commerciale

3.2.1 EVIDENZE CATASTALI

Da quanto sopra viste le incertezze generate dalla non aggiornata situazione catastale e dalle imprecisioni riscontrate risulta necessaria:

- la redazione e presentazione della denuncia di variazione catastale per fusione, per cambio di destinazione d'uso e per variazione di superficie delle unità immobiliari a piano terra già censite al foglio di mappa 8 part. 832 sub 10 – sub 2 – sub 3.

Si chiede al G.E. l'autorizzazione al fine di procedere all'accatamento del bene sopra menzionato.

- Spese per Servizi Tecnici:
 - Spese del sistema Telematico Agenzia delle Entrate:
- Totale spesa da autorizzare:**

ATTUALMENTE NON È POSSIBILE ATTESTARE LA CONFORMITA' CATASTALE

3.2.2 VERIFICA URBANISTICA

Da un'attenta analisi degli elaborati del P.R.G. del Comune di Delia, si attesta che la destinazione d'uso attuale dei beni ricadenti nel lotto sopra indicato non è in contrasto con le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente, essendo ammesse tra le altre destinazioni nella zonizzazione individuata "nella Zona - B" le residenze, i negozi ed i magazzini.

Il centro storico in cui ricadono i beni è normato dall'art.16 delle norme di attuazione del PP, approvate con D.A. n.1858 del 2/07/2015 e, precisamente, nella parte che regola l'individuazione dei centri storici e definisce la qualità degli interventi assentibili nel loro contesto.

Tale area inoltre risulta sottoposta a vincolo panoramico, art.1 lettera c. legge 431/85, giusto Decreto Assessoriale dei Beni Culturali ed Ambientali del 10 Agosto 1990 e n. 5113 del 6 Febbraio 2003 e successivo Decreto Dirigenziale dell'Assessorato Regionale BB.BB. P.I. n. 8471 del 4/12/2009.

Eventuale richiesta di Concessione e/o Autorizzazione Edilizia, necessita di parere da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Caltanissetta.

Si Allega CDU – Certificato di Destinazione Urbanistica di tutte le particelle ricadenti nel perimetro del lotto assegnato "LOTTO1" (Allegato –17).

3.2.3 EVIDENZE URBANISTICHE

In riferimento alle particelle che compongono il Lotto 1 censite al catasto Fabbricati del Comune di Delia, **essendo il bene costruito prima del 1967** non è in possesso di alcuna licenza o concessione edilizia. La licenza/concessione secondo la normativa urbanistica non risulta necessaria in quanto il fabbricato è stato realizzato precedentemente alla data sopra indicata.

"Con la legge 6 agosto 1967, n. 765 (legge Ponte) l'obbligo della licenza edilizia venne esteso a tutto il territorio comunale (nel centro abitato e fuori) rimanendo comunque gratuita".

Si evidenzia che un'ampia porzione del locale è stata inserita in un progetto volto ad ottenere l'agibilità con destinazione d'uso commerciale. Tale certificato di agibilità è stato rilasciato in data 13/06/2006 prot. 3964/06 comprendente il sub. 2, il sub. 10, il sub. 4.

SI ATTESTA LA CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI RICADENTI NEL "LOTTO 1"



3.2.4 STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Dal sopralluogo effettuato si evince che il locale al piano terra (sub. 2, 3, 10) risulta locato, non sono stati rintracciati i titoli di locazione ed attualmente si svolge l'attività di esercizio pubblico di Macelleria.

3.2.5 REGOLARIZZAZIONE DENUNCIA DI SUCESSIONE - "RISPOSTA AL QUESITO B".

Il CTU Ing. _____ da ricerche effettuate presso l'ufficio anagrafe di Delia prov. CL, ha potuto verificare che il Signor _____, nato a Licata il 26/06/1934, ha contratto matrimonio con la Signora _____ in data 02/06/1954 in regime di comunione dei Beni (**Allegato 19B**) ed è deceduto a Delia il 29/07/1981 (**Allegato 19A**).

Il CTU conferma che il bene ricadente nel perimetro del Lotto 1 Foglio 8/A particella 823 sub 3, è intestato alla sola Signora _____ pervenuto con atto pubblico del Notaio Sede di Mussomeli, trascritto in data 15/12/1976 nn.13954/12509 (Allegato 5**).**

Tale bene dovrà essere riportato ad integrazione nella dichiarazione di successione del Sig.

:

Per quanto riguarda gli altri beni che formano il Lotto 1 (in catasto Foglio 8 part 823 sub. 10 e sub. 2) sono pervenuti alla Signora _____ per successione in morte del marito trascritta il 21.03.1983 ai nn.3531/3041 come sopra evidenziato.

Per completezza si allega la copia dell'atto di provenienza della proprietà censita in catasto al Foglio 8 particella 823 sub 3 - Lotto 1 (**Allegato 5**).

In considerazione di quanto sopra esposto, **si chiede al G.E. di voler accordare sin da adesso al CTU a titolo di acconto spese _____ al fine di operare l'integrazione della denuncia di successione**

3.2.6. VENDITA DEI BENI RICADENTI NEL LOTTO 1:

La vendita dei beni ricadenti nel Lotto 1 potrà essere effettuata successivamente alla regolarizzazione catastale ed alla regolarizzazione della denuncia di successione. Allo stato attuale i beni non possono essere trasferiti per le evidenze sopra riscontrate.



----- LOTTO 2 -----

4.1 VERIFICHE URBANISTICHE E CATASTALI DEI BENI RICADENTI NEL PERIMETRO DEL LOTTO 2 NEL TERRITORIO DI DELIA – PROV. (CL)

4.1.1 VERIFICA CATASTALE

Da un'attenta analisi della documentazione catastale, visure e planimetrie, si evidenzia la corretta identificazione dei dati catastali (**Allegato 8**) riportati nell'atto di pignoramento. Evidenziando che:

la **particella 27** del **Foglio di mappa 2** ha generato:

- la **particella 383** destinata catastalmente a frutteto irriguo di **Are 20** e **Ca 39**;
- la **particella 384** Espropriata nell'anno 2004 e quindi non più nella disponibilità del perimetro iniziale del pignoramento di **Are 00** e **Ca 51**.

La **particella 28** del **Foglio di mappa 2** ha generato:

- a **particella 385** con destinazione Agrumeto per Are 05 e Ca 68, destinazione Seminativo per Are 18 e Ca 06, destinazione Frutteto irriguo per Are 51e Ca 76 – **Complessivamente di Are 75 Ca 50**;
- la **particella 386** Espropriata nell'anno 2004 e quindi non più nella disponibilità del perimetro iniziale del pignoramento di **Are 00** e **Ca 44**.
- la **particella 387** Espropriata nell'anno 2004 e quindi non più nella disponibilità del perimetro iniziale del pignoramento di **Are 00** e **Ca 26**.

LA SUPERFICIE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2 COMPRESO IL FABBRICATO RUARALE RISULTA ESSERE PARI AD HA. 01. 83. 39

Si riporta per completezza la composizione catastale originaria del lotto e quella attuale variata per come sopra evidenziato.

4.1.1.1 COMPOSIZIONE ORIGINARIA CATASTALE DEL LOTTO 2 formata dai seguenti identificativi catastali ricadenti al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Delia prov. (CL):

LOTTO N 2			
Costituito dai beni n.ri	Descrizione del bene	Identificativo catastale	Procedure esecutive interessate
2	Terreno ricadente in territorio di Delia (CL) in C.da Mele Campo	Foglio 2, particelle 27, 28, 30 (terreni) Foglio 2 particella 29 (fabbricato rurale) Foglio 3 particella 5 (terreno)	E.I. 27/90 R.G. (solo Foglio 3 Part 5) E.I. 130/90 R.G. (Tutte le particelle) E.I. 79/91 R.G. (Tutte le particelle)

4.1.1.2 COMPOSIZIONE ATTUALE CATASTALE DEL LOTTO 2 formata dai seguenti identificativi catastali ricadenti al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Delia prov. (CL):

Esecuzione Imm.re	part. gen.te da	**Catasto Terreni - Qualità	Classe	Porzione	Riferimenti catastali			Superficie		Red.to Dominicale	Red.to Agrario
Esecuzione Imm.re	part. gen.te da	**Catasto Terreni - Qualità	Classe	Porzione	Foglio	Particella	Sub.	Are	Ca	Euro	Euro
E.I. 27/90	-	Seminativo	2	AA	3	5	-	01	28	0,63	28
E.I. 27/90	-	Frutteto Irriguo	U	AB	3	5	-	25	62	53,35	62
E.I. 79/91 E.I.130/90	27	Frutteto irriguo	U	-	2	383	-	20	39	30,54	18,96
E.I. 79/91 E.I.130/90	27	ESPROPRIATA nel 2004	-	-	2	384	-	00	51	-	-
E.I. 79/91 E.I.130/90	28	Agrumeto	-	AA	2	385	-	05	68	10,27	6,61
E.I. 79/91 E.I.130/90	28	Seminativo	-	AB	2	385	-	18	06	5,13	2,33
E.I. 79/91 E.I.130/90	28	Frutteto Irriguo	-	AC	2	385	-	51	76	77,52	48,12
E.I. 79/91 E.I.130/90	28	ESPROPRIATA nel 2004	-	-	2	386	-	00	44	-	-
E.I. 79/91 E.I.130/90	28	ESPROPRIATA nel 2004	-	-	2	387	-	00	26	-	-
E.I. 79/91 E.I.130/90	-	Seminativo	-	AA	2	30	-	01	33	0,38	0,17
E.I. 79/91 E.I.130/90	-	Frutteto Irriguo	-	AB	2	30	-	57	77	86,52	53,7
E.I. 79/91 E.I.130/90	-	FABBRICATO RURALE	-	-	2	29	-	01	50	-	-
TOTALE Euro									264,34	219,89	

4.2.1 EVIDENZE CATASTALI

Per quanto riguarda il **FABBRICATO RURALE** censito al catasto terreni Foglio 2 Particella 29 di mq.150,00 compressivo della corte al fabbricato, esso **non risulta censito al Catasto Fabbricati.**

Ai fini della traslazione del bene ad un qualsiasi acquirente a seguito di Asta telematica Pubblica **risulta necessaria la presentazione dell'accatostamento al Catasto Urbano del Comune di Delia, ai sensi della legge 78/2010 art.19 comma 8 e successivi.**

Si chiede al G.E. l'autorizzazione al fine di procedere all'accatostamento del bene.

Si riportano le attività necessarie, le spese per i servizi professionali e quelli del sistema Telematico dovute all'Agenzia delle Entrate.

- **Attività necessarie:**

Procedura PREGEO: Tipo mappale per conferma di mappa e soppressione dell'unità immobiliare censita al catasto Rurale – già dichiarata rurale.

Procedura DOCCA : Redazione e presentazione denuncia di Nuova Unità Immobiliare al Catasto Urbano (n.1 u.i.u.)

- **Spese per Servizi Tecnici: =**
- **Spese del sistema Telematico Agenzia delle Entrate:**
- **Totale spesa da autorizzare:**

SI ATTESTA LA CONFORMITA' CATASTALE DEI BENI RICADENTI NEL "LOTTO 2" AD ESCLUSIONE DEL FABBRICATO RURALE CENSITO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 2 PARTICELLA 29 DI ARE 01 CA 50.

4.2.2 VERIFICA URBANISTICA

Da un'attenta analisi degli elaborati del P.R.G. del Comune di Delia, si attesta che la destinazione d'uso attuale dei beni ricadenti nel lotto sopra indicato non è in contrasto con le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente, individuata nella zonizzazione **"nella Zona - E / E1"**.

La zona E è destinata all'attività agricola dove è previsto un indice di edificabilità di 0,03 mc/mq. Sottoposta a vincolo IDROGEOLOGICO da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Caltanissetta, giusto atto deliberativo di Giunta da parte della Camera di Commercio Industria ed Agricoltura di Caltanissetta, n. 148 del /12/04/1954.

La zona E1 è sottoposta a Idrogeologico e panoramico, art. 1 lett.c Legge 431/85, giusto Decreto Assessorato Regionale dei Beni Culturale e Ambientali del 10 Agosto 1990 e n. 5113 del 6 Febbraio 2003, e successivo Decreto Dirigenziale dell'Ass.to Regionale BB. CC. P.I. n. 8471 del 04/12/2009, destinata all'attività agricola dove è previsto un indice di edificabilità di 0,03 mc/mq.

Si Allega CDU – Certificato di Destinazione Urbanistica di tutte le particelle ricadenti nel perimetro del lotto assegnato "LOTTO 2" (Allegato – 17).

4.2.3 EVIDENZE URBANISTICHE

In riferimento al **FABBRICATO RURALE** censito in catasto terreni Foglio 2 Particella 29 di mq.150,00 compressivo della corte al fabbricato, il quale non risulta censito al Catasto Fabbricati (vedi le successive evidenze catastali).

Essendo il bene costruito prima del 1967 non è in possesso di alcuna licenza o concessione edilizia. La licenza/concessione secondo la normativa urbanistica non risulta necessaria in quanto il fabbricato è stato realizzato precedentemente alla data sopra indicata.

"Con la legge 6 agosto 1967, n. 765 (legge Ponte) l'obbligo della licenza edilizia venne esteso a tutto il territorio comunale (nel centro abitato e fuori) rimanendo comunque gratuita".



SI ATTESTA LA CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI RICADENTI NEL "LOTTO 2".

4.2.4 STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Nessuna evidenza è stata riscontrata presso l' Agenzia delle Entrate in riferimento a contratti di locazione in essere riferiti ai beni del presente lotto (**Allegato 18**).



4.2.5 VENDITA DEI BENI RICADENTI NEL LOTTO 2

Si conferma la vendita frazionata dei beni ricadenti nel Lotto 2.

Si prevede quindi la vendita del terreno escludendo il fabbricato che potrà essere venduto separatamente non appena regolarizzato dal punto di vista catastale.



----- LOTTO 3 -----

5.1 VERIFICHE URBANISTICHE E CATASTALI DEI BENI RICADENTI NEL PERIMETRO DEL LOTTO 3 DEL TERRITORIO DI CALTANISSETTA – PROV. (CL)

5.1.1 VERIFICA CATASTALE

Da un'attenta analisi della documentazione catastale, visure e planimetrie, si evidenzia la corretta identificazione dei dati catastali (**Allegato 9**) riportati nell'atto di pignoramento.

Evidenziando che:

la **particella 91 del Foglio di mappa 244** ha generato:

- La **particella 295 al Catasto Urbano** nella quale i subalterni 1, 2 e 3 risultano soppressi ed i successivi subalterni sono:
 - **Sub 4** Bene Comune Non Censibile –BCNC;
 - **Sub 5** fabbricato Piano Terra e Piano Primo di 4,5 Vani, Classe A/3, Sup. Totale 136,00 mq., Tot. escl. scoperte 135,00 mq., Rendita 195,2;
 - **Sub 6** fabbricato Piano Terra di 142,00 mq., Classe C/1, Sup. Totale 160 mq., Rendita 425,35;
 - **Sub 7** beni collabenti.
- La **particella 363 al Catasto Terreni** con destinazione Agrumeto per Are 06 e Ca 12, destinazione Seminativo per Are 29 e Ca 93, destinazione Uliveto per Are 70 e Ca 40. **Complessivamente di Ha 01 Are 02 Ca 45.**

LA SUPERFICIE COMPLESSIVA DEL LOTTO 3 FINALE ATTUALE È pari a HA 17. 44. 05

Si riporta per completezza la composizione catastale originaria del lotto e quella attuale variata come sopra evidenziato.

5.1.1.1 COMPOSIZIONE ORIGINARIA CATASTALE DEL LOTTO 3 formata dai seguenti identificativi catastali ricadenti al Catasto Terreni e Fabbricati nel Comune di Caltanissetta prov. (CL):

LOTTO N 3			
Costituito dai beni n.ri	Descrizione del bene	Identificativo catastale	Procedure esecutive interessate
3	Terreno ricadente in territorio di Caltanissetta in C.da Ramilia con annesso fabbricato	Foglio 244, particelle 51, 54	E.I. 27/90 R.G. E.I. 130/90 R.G.
13	Terreno ricadente in territorio di Caltanissetta in C.da Ramilia	Foglio 244, particelle 19, 50, 52, 53, 55, 91, 92, 119 + fabbr. Rurale e fabbricato agricolo)	E.I. 79/91 R.G. (Comprende Particelle 19,50,52,53,55,91,92,119+ fabbr rurale) E.I. 130/90 R.G. (Tutte escluso particelle 92 e 119)

Come di seguito riportato, la **particella 91 del foglio 244 del Catasto Terreni è stata soppressa** ed ha generato al catasto terreni la **particella 363** ed al Catasto urbano la **particella 295**.

Per quanto riguarda la **particella 295** i sub 1-2-3 sono stati a loro volta soppressi generando il **sub. 4** BCNC (Bene Comune Non Censibile), il **sub. 5**, il **sub. 6**, ed il **sub.7**, quest'ultimo censito come bene collabente. Per effetto delle variazioni effettuate si riporta di seguito il quadro completo degli identificativi catastali dei beni che costituiscono l'intero Lotto 3 da porre in Vendita all'asta.

5.1.1.2 COMPOSIZIONE ATTUALE DEL LOTTO 3 formato dai seguenti identificativi catastali ricadenti al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Caltanissetta prov. (CL):

Particelle ricadenti nel Comune di Caltanissetta - Catasto Terreni

Esecuzione Imm.re	part. gen.te da	Catasto Terreni	**Catasto Terreni - Qualità Dichiarata	Catasto Terreni - Qualità Effettiva	Classe	Porzione	Riferimenti catastali		Superficie			Red.to Dominicale	Red.to Agrario	
Esecuzione Imm.re	part. gen.te da	Catasto Terreni	**Catasto Terreni - Qualità Dichiarata	Catasto Terreni - Qualità Effettiva	Classe	Porzione	Foglio	Particella	Ha	Are	Ca	Euro	Euro	
E.I. 27/90 + E.I.130/90	-	Terreni	Seminativo	Seminativo	4	AA	244	51		12	00	1,86	0,5	
E.I. 27/90 + E.I.130/90	-	Terreni	Uliveto	Seminativo	2	AB	244	51		15	25	8,66	5,51	
E.I. 27/90 + E.I.130/90	-	Terreni	Mandorleto	Seminativo	3	AC	244	51		58	85	30,39	19,76	
E.I. 79/91 E.I.130/90	-	Terreni	Seminativo	Seminativo	4	AA	244	54	1	82	52	28,28	7,54	
E.I. 79/91 E.I.130/90	-	Terreni	Uliveto	Seminativo	2	AB	244	54		21	52	12,23	7,78	
E.I. 79/91 E.I.130/90	-	Terreni	Mandorleto	Seminativo	3	AC	244	54		12	96	6,69	4,35	
E.I. 79/91	-	Terreni	Seminativo	Seminativo	4		244	19		17	30	2,68	0,71	
E.I. 79/91	-	Terreni	Seminativo	Seminativo	4	AA	244	50		68	00	10,54	2,81	
E.I. 79/91	-	Terreni	Mandorleto	Seminativo	3	AB	244	50		40	50	20,92	13,6	
E.I. 79/91	-	Terreni	Seminativo	Seminativo	4		244	52	2	17	00	33,62	8,97	
E.I. 79/91	-	Terreni	Seminativo	Seminativo	4	AA	244	53	1	92	02	29,75	7,93	
E.I. 79/91	-	Terreni	Mandorleto	Seminativo	3	AB	244	53		24	98	12,9	8,39	
E.I. 79/91	-	Terreni	Seminativo	Pescheto	4		244	55	4	34	00	67,24	17,93	
E.I. 79/91	-	Terreni	Uliveto	Pescheto	2	AA	244	92		15	44	8,77	5,58	
E.I. 79/91	-	Terreni	Frutt. Irriguo	Pescheto	U	AB	244	92		89	26	183,93	110,64	
E.I. 79/91	-	Terreni	Seminativi	Pescheto	4	AA	244	119		11	01	1,71	0,45	
E.I. 79/91	-	Terreni	Frutt. Irriguo	Pescheto	U	AB	244	119	2	28	99	471,87	283,83	
E.I. 79/91	91	Terreni	Agrumeto	Pescheto	2	AA	244	363		06	12	15,8	7,27	
E.I. 79/91	91	Terreni	Seminativo	Seminativo	4	AB	244	363		25	93	4,02	1,07	
E.I. 79/91	91	Terreni	Uliveto	Uliveto	2	AC	244	363		70	40	39,99	25,45	
									Totale Ha	17	44	05		

Particelle ricadenti nel Comune di Caltanissetta - Catasto Fabbricati

Esecuzione Imm.re	part. gen.te da	Catasto Urbano	zona censuaria	NOTE	Piano - Note	Porzione	Riferimenti catastali				Superficie [mq.]		Rendita	Valore di Mercato EURO
Esecuzione Imm.re	part. gen.te da	Catasto Urbano	zona censuaria	Note	Piano	Categoria	Foglio	Particella	Sub.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Valore di Mercato EURO	
E.I. 79/91	91	Urbano	2	NA	BCNC	BCNC	244	295	4					
E.I. 79/91	91	Urbano	2	NA	T	A/3	244	295	5	4,5 vani	Totale: 136 m² Tot. escl. Scoperte135	Euro 195,22	10.200,00	
E.I. 79/91	91	Urbano	2	NA	T	C/2	244	295	6	142 m²	Totale 160 m²	Euro 425,35	12.000,00	
E.I. 79/91	91	Urbano	2	NA	ollabent	Collabent	244	295	7				0	
												TOTALE Euro	22.200,00 €	

5.2.1 EVIDENZE CATASTALI

Non si riscontra nessuna evidenza catastale dei beni ricadenti all'interno del lotto n.3.

SI ATTESTA LA CONFORMITA' CATASTALE DEI BENI RICADENTI NEL "LOTTO 3"

5.2.2 VERIFICA URBANISTICA

Da un'attenta analisi degli elaborati del P.R.G. del Comune di Caltanissetta, si attesta che la destinazione d'uso attuale dei beni ricadenti nel lotto sopra indicato non è in contrasto con le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente.

- Visti gli elaborati della Variante generale di revisione del P.R.G., adeguata alle prescrizioni del Decreto Dirigenziale n. 570 del 19/07/2005 dell'Assessorato Regionale al Territorio e Ambiente, oggetto di presa d'atto con Deliberazione Consiliare n. 11 del 23/04/2007;
- Visto il Piano Paesaggistico degli ambiti 6, 7, 10, 11, 12 e 15 ricadenti nella Provincia di Caltanissetta, approvato con Decreto n. 1858 del 02/07/2015 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, pubblicato sul supplemento ordinario della G.U.R.S. n. 31 del 31/07/2015;
- Visto il rapporto istruttorio tecnico-amministrativo del 14/10/2021;

l'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica a Firma del Dirigente dell'UTC di Caltanissetta certifica che:

secondo gli elaborati della Variante Generale di revisione del P.R.G. e fatte salve le destinazioni conseguenti alla visualizzazione delle linee di piano su mappa catastale, il lotto di terreno di cui al **foglio di mappa n. 244** particelle 19 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 92 - 119 - 295 - 363 ricade in z.t.o. **E2 "Verde agricolo dei feudi"**;

- la z.t.o. E2 è normata dagli articoli 39 - 41 delle Norme di attuazione della Variante Generale di revisione del P.R.G.

Le suddette particella 19 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 92 - 119 - 295 - 363 del foglio di mappa n. 244 ricadono nel paesaggio locale n. 9 "Area delle Miniere" senza livello di tutela del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta, approvato con Decreto Assessoriale n. 1858 del 02/07/2015 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, pubblicato sul supplemento ordinario della G.U.R.S. n. 31 del 31/07/2015.

In riferimento al FABBRICATO RURALE esso risulta in possesso di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Caltanissetta in data 31/10/1970 ainn.4148-685-v. risultando pertanto il bene conforme urbanisticamente.

Si Allega CDU – Certificato di Destinazione Urbanistica di tutte le particelle ricadenti nel perimetro del lotto assegnato rilasciato dal Comune di Caltanissetta in data 20/10/2021 (Allegato – 16A).

5.2.3 EVIDENZE URBANISTICHE:

SI ATTESTA LA CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI RICADENTI NEL "LOTTO 3"

5.2.4 STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Nessuna evidenza è stata riscontrata presso l'Agenzia delle Entrate in riferimento a contratti di locazione in essere riferiti ai beni del presente lotto (**Allegato 18**).

5.2.5 VENDITA DEI BENI RICADENTI NEL LOTTO 3

Si conferma la procedibilità alla vendita dei beni ricadenti nel Lotto 3 terreni e fabbricato.

----- LOTTO 6 -----

6.1 VERIFICHE URBANISTICHE E CATASTALI DEI BENI RICADENTI NEL PERIMETRO DEL LOTTO 6 NEL TERRITORIO DI DELIA – PROV. (CL)

6.1.1 VERIFICA CATASTALE

Da un'attenta analisi della documentazione catastale, visure e planimetrie, si evidenzia la corretta identificazione dei dati catastali (**Allegato 10**) riportati nell'atto di pignoramento.

Ad oggi non è disponibile la planimetria del foglio 8/A della particella 834 sub.1, Piano Terra, Categoria C/1 di mq. 20,00.

Dal sopralluogo effettuato si evince che la superficie di 20,00 mq. della particella 834 sub. 1 è di fatto fusa con la particella 837 sub. 1 del medesimo foglio catastale 8/A, Piano Terra, Categoria C/1 di mq. 42,00, costituendo le due particelle un tutt'uno ossia un'unica unità immobiliare con una superficie complessiva di 62,00 mq.

Ai fini della traslazione del bene ad un qualsiasi acquirente a seguito di Asta telematica Pubblica **risulta necessaria la presentazione della planimetria al Catasto Urbano del Comune di Delia, ai sensi della legge 78/2010 art.19 comma 8 e successivi.**

Nell'occasione della presentazione della planimetria della particella 834 sub.1 di 20,00 mq. verrà effettuata la fusione con la particella 837 sub 1 di 42,00 mq., divenendo il tutto un'unica unità immobiliare urbana (UIU).

Inoltre, si è potuto appurare in fase di sopralluogo che la particella 837 sub 2 al piano primo è fusa con la particella posizionata al piano primo in corrispondenza della particella 834 che verrà censita come sub. 2, stessa cosa per il piano superiore, al piano secondo, dove la particella 837 sub 3 è fusa con la particella 834 che verrà censita come sub.3

Si chiede al G.E. l'autorizzazione al fine di procedere all'accatastamento del bene.

6.1.1.1 **COMPOSIZIONE ORIGINARIA DEL LOTTO 6** formata dai seguenti identificativi catastali ricadenti al Catasto Terreni e Fabbricati nel Comune di Delia prov. (CL):

LOTTO N 6			
Costituito dai beni n.ri	Descrizione del bene	Identificativo catastale	Procedure esecutive interessate
7	Locale sito a Delia in C.so Umberto civico 28 costituito da piano terra (adibito a bar) piano primo e secondo (allo stato grezzo)	Foglio 8, particella 834 sub1, (cat. C/1) piano terra, mq 20 Foglio 8, particella 837 sub 1 – piano terra (cat. C/1) mq 28 Foglio 8, particella 837 sub2 e 3 (cat. A4 e A5) piani primo e secondo	E.I. 27/90 R.G.

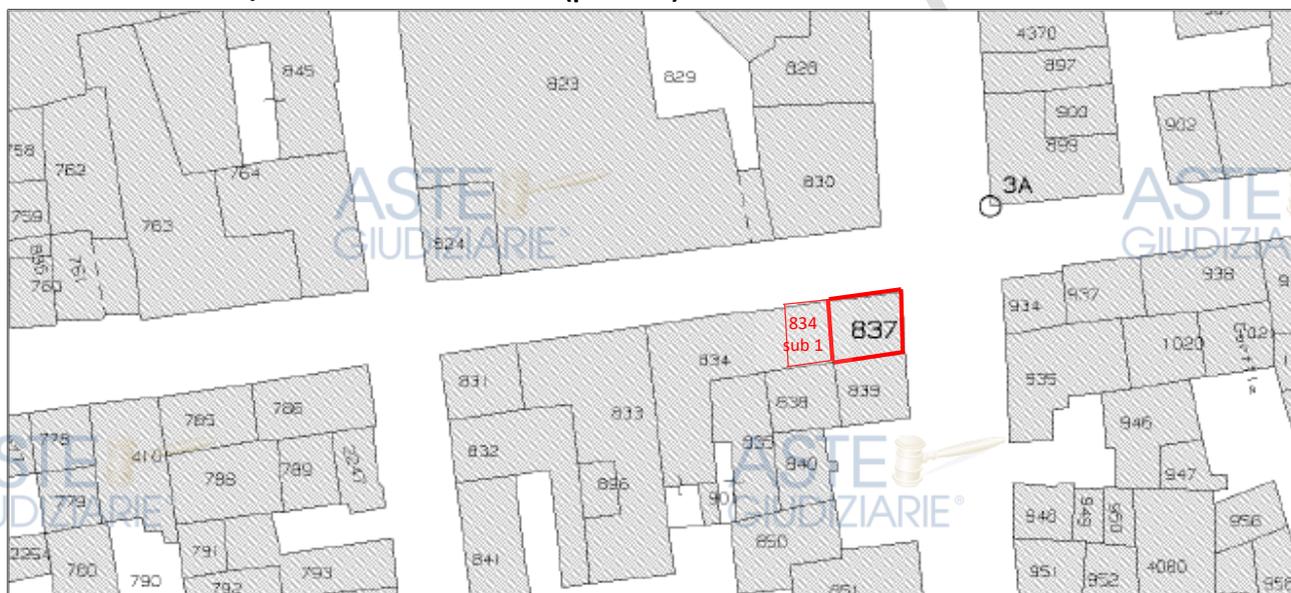
6.1.1.2 COMPOSIZIONE ATTUALE DEL LOTTO 6 formato dai seguenti identificativi catastali ricadenti al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Delia prov. (CL):

Esecuzione Imm.re	Catasto Urbano	Piano - Note	Porzione	Riferimenti catastali			Superficie [mq.]		Rendita	Azione richiesta
				Foglio	Particella	Sub.	Consistenza	Sup. Catast.		
E.I. 27/90	Urbano	T	C/1	8	834	1	20 mq.	20	364,42	presentare DOGFA al Catasto
E.I. 27/90	Urbano	T	C/1	8	837	1	28 mq.	42	438,16	fusione di particelle
E.I. 27/90	Urbano	I°	A/4	8	834	2	1 vani	20		nuovo accatastamento
E.I. 27/90	Urbano	I°	A/4	8	837	2	2,5 vani	42	83,92	fusione di particelle
E.I. 27/90	Urbano	II°	A/4	8	834	3	1 vani	20		nuovo accatastamento
E.I. 27/90	Urbano	II°	A/4	8	837	3	1,5	42	42,61	fusione di particelle

La particella 834 sub 2 e sub 3 sarà accatastata a seguito dell'ordinanza del G.E.

Si riporta lo stralcio planimetrico dell'inserimento in mappa della particella 837 ed 834 del foglio 8/A. La mappa evidenzia l'adiacenza della particella 837 alla 834 sulla quale ricade il sub. 1 di mq. 20.

FOGLIO DI MAPPA 8/A DEL COMUNE DI Delia (prov. CL)



6.2.1 EVIDENZE CATASTALI:

Da quanto sopra risulta necessaria:

- La redazione e presentazione della denuncia di variazione catastale per fusione delle unità immobiliari a piano terra già censite al foglio di mappa 8 part. 837 sub 1 e 834 sub 1. (u.i.u. Foglio 8 p.IIa 834/1 mancante la planimetria)
- Redazione e presentazione della denuncia di variazione catastale per sopraelevazione al 1° ed al 2° piano (part. 834) e fusione con le unità immobiliari al primo e secondo piano già censite al foglio 8 particelle 837 sub 2 e sub 3 (da censire in categoria F3 – in corso di costruzione).

Si chiede al G.E. l'autorizzazione al fine di procedere all'accatastamento del bene sopra menzionato.

- Spese per Servizi Tecnici: Euro
- Spese del sistema Telematico Agenzia delle Entrate:
- **Totale spesa da autorizzare:**

6.2.2 VERIFICA URBANISTICA

Da un'attenta analisi degli elaborati del P.R.G. del Comune di Delia, si attesta che la destinazione d'uso attuale dei beni ricadenti nel lotto sopra indicato non è in contrasto con le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente, essendo ammesse tra le altre destinazioni nella zonizzazione individuata "nella Zona - B" le residenze, i negozi ed i magazzini.

Il centro storico in cui ricadono i beni è normato dall'art.16 delle norme di attuazione del PP, approvate con D.A. n.1858 del 2/07/2015 e, precisamente, nella parte che regola l'individuazione dei centri storici e definisce la qualità degli interventi assentibili nel loro contesto.

Tale area inoltre risulta sottoposta a vincolo panoramico, art.1 lettera c. legge 431/85, giusto Decreto Assessoriale dei Beni Culturali ed Ambientali del 10 Agosto 1990 e n. 5113 del 6 Febbraio 2003 e successivo Decreto Dirigenziale dell'Assessorato Regionale BB.BB. P.I. n. 8471 del 4/12/2009.

Eventuale richiesta di Concessione e/o Autorizzazione Edilizia, necessita di parere da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Caltanissetta.

Si Allega CDU – Certificato di Destinazione Urbanistica di tutte le particelle ricadenti nel perimetro del lotto assegnato (Allegato – 17).

6.2.3 EVIDENZE URBANISTICHE

In riferimento al **FABBRICATO sito in Corso Umberto 94, 96, 98 angolo Via Cavour n.80 ricadente nel Comune di Delia**, censito in catasto urbano costituito da tutte le particelle del lotto sopra individuate, esso **è stato costruito prima del 1967**. Successivamente in data 12/12/1975 è stato rilasciato un nulla osta per lavori edili (pratica n.54/75 prot. 5114) consistenti nella demolizione totale e ricostruzione totale dell'originario fabbricato.

Dall'analisi delle strutture del fabbricato e dalle indagini effettuate si evidenzia che gli ultimi piani del fabbricato, coincidenti con il **piano secondo ed un'ulteriore piano sottotetto, sono stati realizzati in difformità all'autorizzazione rilasciata, che prevedeva la realizzazione di un piano sottotetto al secondo piano e nessuna ulteriore sopraelevazione.**

In riferimento al piano secondo realizzato in difformità alla concessione edilizia questo risulta sanabile in quanto rispetta l'indice di edificabilità pari a 1,9 mc/mq. ed un'altezza massima di 11,00, mentre il piano terzo "sottotetto" non è sanabile.

Alla luce della vigente normativa urbanistica, essendo il fabbricato ricadente in Centro Storico di Delia è vincolato dalla Sovrintendenza BB.CC.AA. Quest'ultima darà indicazione sulle rifiniture esterne e quasi certamente ordinerà di realizzare i balconi in marmo e profilati di acciaio come di consueto per questa parte di centro storico.

Ai fini del calcolo degli oneri da corrispondere al Comune di Delia per sanare il piano secondo (complessivi 62,00 mq.) verranno considerati gli oneri da corrispondere nella misura del doppio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del doppio del costo di costruzione.

Mentre per il piano sottotetto (al terzo piano) se ne prevede la demolizione.

Dati relativi alla Superficie ed al volume da sanare:

Superficie utile netta = **mq. 62,00**

Volume (mq 62,00 x 3,40)= **mc. 210,80**



Oneri e Costi predeterminati

Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria sono pari ad **Euro/mc. 6,73** (determina dirigenziale del Comune di Delia (prov.CL) n.9 del 20.01.2021)

Costo di Costruzione **Euro/mq. 254,17**, determina dirigenziale del Comune di Delia (prov.CL) n.8 del 20.01.2021 - **Allegato 15**.

- Totale oneri da corrispondere al Comune di Delia:

mc. 210,80 x Euro/mc. 6.73 x 2 = Euro 2.685,60

mq.62,00 x 254,17 x Euro/mq. x 2 = Euro 31.517,60

Totale Euro 34.383,20

- Totale costi di demolizione del piano terzo e ripristino della copertura del piano secondo

Demolizione Euro/mc. 22,00 x 180 mc = Euro 3.960,00

Ripristino della copertura = Euro 4.000,00

Totale Euro 7.960,00

- Costi per servizi tecnici (progettazione, direzione lavori, sicurezza)

Euro 5.500,00

- Adeguamenti alle prescrizioni della Soprintendenza

Euro 8.500,00

Totale dei Costi da sostenere

Euro 56.000,00

Da quanto sopra non è possibile attestare la conformità urbanistica per il piano secondo e per il piano sottotetto del fabbricato sito in Delia Corso Umberto 96, 98,98/A angolo Via Cavour n.80.

6.2.4 STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Dal sopralluogo effettuato si evince che il locale al piano terra risulta locato, non sono stati rintracciati i titoli di locazione ed attualmente si svolge l'attività di esercizio pubblico di Bar.

6.2.5. VENDITA DEI BENI RICADENTI NEL LOTTO 6

La vendita dei beni ricadenti nel Lotto 6 potrà essere effettuata successivamente alla regolarizzazione catastale, allo stato attuale i beni non possono essere trasferiti per le evidenze sopra riscontrate.



CAPITOLO 4 - STIMA DEL VALORE DEI BENI RICADENTI NEI LOTTI 1, 2, 3, 6.

4.1 STIMA DEI BENI RICADENTI NEL LOTTO 1

4.1.1 Cenni sul mercato immobiliare di Delia (CL)

In termini di compravendita si percepisce una certa tendenza alla stabilizzazione dopo che il mercato ha subito un significativo ridimensionamento.

Le aree di centro storico risultano scarsamente dinamiche, sul fronte dei prezzi il primo semestre di quest'anno ha fatto registrare una flessione del 4,3 %, mentre su base annua la flessione è risultata del 4,8 %.

Quartiere ZONA CENTRO - Delia:

Per quanto riguarda il comparto residenziale nel contesto del centro storico, i valori sono compresi tra Euro/mq. 500,00 –700,00 per la vendita ed Euro/mq. anno 20,00 – 30,00 per la locazione.

Per quanto riguarda il comparto destinato a negozi nel contesto del centro storico, i valori sono compresi tra Euro/mq. 400,00 –700,00 per la vendita ed Euro/mq. anno 18,00 – 32,00 per la locazione.

4.1.2 Ricerca dei Comparables di stima (LOCALI COMMERCIALI E MAGAZZINI)

CORSO UMBERTO 251 – 255 - 253/A DELIA (CL):

Per la stima del valore del bene in oggetto si è fatto riferimento ai valori sotto riportati (OMI riferiti al secondo semestre 2020 - centro città), in quando l'area di Corso Umberto I° ricade proprio al centro della città di Delia (CL).

Corso Umberto - DELIA (CL)

Fascia/zona: QUARTIERE STORICO DI DELIA – Corso Umberto/Via Emanuele

Codice di zona: B1

Destinazioni d'uso	Valore Mercato [€/mq]		Valori Locazione (€/mq.x Mese)	
	Min.	Max.	Min.	Max.
Abitazioni civili	395	570	1.0	1.5
Abitazioni di tipo economico	260	390	1.0	1.4
Negozi	340	680	1.4	2.8

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L) Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Lorda (L)

Un ulteriore confronto è stato fatto ricercando le proposte di vendita pubblicizzate dalle varie agenzie immobiliari della zona.

La ricerca è stata perimetrata nelle immediate vicinanze e nel raggio di circa 700 - 800 metri in cui ricade il bene oggetto di stima ed anche nel nucleo cittadino più esterno.

Abitazioni Civili:

Il valore a cui si assesta il mercato della zona risulta oscillare tra i 700 ed i 500 euro/mq., valore che corrisponde al valore di riferimento (media di mercato) per abitazioni in buono stato di manutenzione.

Negozi:

Il valore a cui si assesta il mercato della zona risulta oscillare tra i 700 ed i 400 euro/mq., valore che corrisponde al valore di riferimento (media di mercato) per negozi in buono stato di manutenzione.

Abitazione Civile Corso Umberto I –Delia:

Al fine della stima dell'immobile viste le attuali condizioni, in corso di costruzione, il valore assegnato nella valutazione è quello che corrisponde ad un immobile in buone condizioni e con ottime rifiniture, quindi al prezzo massimo registrabile sul mercato.

A tale valore è stato decurtato il costo per il ripristino per rendere il bene abitabile. Sono inoltre stati considerati i costi concessori e spese tecniche necessarie per porre il bene sul mercato in una libera contrattazione.

Negozi e Magazzino - Corso Umberto I 91-98:

Il valore sopra ricavato è stato adattato all'unità immobiliare oggetto di stima, alle sue qualità intrinseche ed estrinseche ed al suo stato di conservazione in riferimento alla parte destinata a negozi.

4.2 VALUTAZIONE dei beni oggetto di perizia tecnica

4.2.1 Lotto 1 - Proprietà in Corso Umberto I – DELIA (CL)

La stima che segue viene effettuata con il metodo comparativo e reddituale, mediando i risultati ottenuti dall'applicazione dei due metodi.

I valori unitari attribuiti considerano la vendita della proprietà immobiliare nel presupposto che essa sia libera e disponibile.

Nell'adottare il *Metodo Comparativo* (o del Mercato), mi sono basato sulla comparazione con proprietà che sono state vendute od offerte di recente sul libero mercato immobiliare e che, possibilmente, presentavano le medesime caratteristiche del bene oggetto di stima. Ovviamente non è possibile riscontrare delle esperienze di mercato da utilizzare senza alcun adattamento al bene in oggetto. Quindi i valori ottenuti sono stati successivamente modificati per tener conto di parametri quali: l'età, l'usura, lo stato di manutenzione e l'ubicazione dell'unità immobiliare in rapporto alle esperienze di mercato recepite.

Inoltre, nello stabilire i valori unitari finali, ho considerato altri fattori che potevano influire sui valori stessi ed in modo particolare: l'ubicazione, la distribuzione delle superfici, la consistenza edilizia, il tipo di costruzione, la prevedibile durata e le caratteristiche particolari nella sua attuale destinazione.

Nella valutazione in base al Metodo del Mercato ho considerato la vendita della proprietà prendendo in esame le superfici commerciali.

Nella determinazione del Valore di Mercato attuale dell'immobile con il *Metodo del Reddito* ho considerato:

- reddito lordo annuo derivante dalla locazione della proprietà immobiliare;
- tasso di capitalizzazione.

Il reddito lordo ottenuto è stato capitalizzato ad un tasso del 4,50%, ritenuto sufficientemente remunerativo vista la tipologia architettonica e funzionale. In relazione a quanto sopra menzionato il "Valore di Mercato" definitivo si è sviluppato come riportato:

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE – UNITA' IMMOBILIARI SITE IN CORSO UMBERTO I° – DELIA (CL)

Piano / Foglio Particella, Sub.	Destinazione	Superficie Lorda [mq.]	Coeff. di abbattimento	Superficie Commerciale attuale [mq.]	Superficie Commerciale stimata post accatastamento [mq.]
Piano Terra - Foglio 8 part 823 - sub 2	Commerciale – C/6	58,00	10%*	52,20	110,00
Piano Terra - Foglio 8 part 823 - sub 3	Commerciale – C/1	57,00	10%*	52,00	52,00
Piano Terra - Foglio 8 part 823 - sub 10	Commerciale – C/2	26,00	10%*	23,40	110,00
			Totale Mq.	127,60	265,00

VALORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI SITE IN CORSO UMBERTO I° - METODO COMPARATIVO

Destinazione	Superficie Commerciale stimata post accatastamento [mq.]	Valore Unitario [Euro/mq.]	Valore Finale [Euro]
Commerciale – C/6	110,00	300,00	33.000,00
Commerciale – C/1	52,00	500,00	26.000,00
Commerciale – C/1	110,00	500,00	55.000,00
Valore complessivo delle unità immobiliari			114.000,00

VALORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI SITE IN CORSO UMBERTO I° - METODO REDDITUALE

Destinazione	Superficie Commerciale stimata post accatastamento [mq.]	Canone di mercato unitario [Euro/mq.]	Valore Finale [Euro]
Commerciale – C/6	110,00	18	1.980,00
Commerciale – C/1	52,00	32	1.664,00
Commerciale – C/1	110,00	32	3.520,00
Totale			7.164,00
Tasso di capitalizzazione			6,50%
Valore complessivo delle unità immobiliari			110.215,40

Dalla media dei due metodi di stima si ricava il più probabile valore di mercato relativo al Lotto 1:
Costituito esclusivamente dai beni sopra evidenziati :
(Euro 114.000,00 + Euro 110.215,40)/2 = **Euro 112.107,70**

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1

è pari a : **Euro 112.000,00 (Centododicimila/00)**

Il Valore sopra stimato verrà confermato successivamente alla regolarizzazione catastale, si procederà contemporaneamente alla definizione e verifica delle consistenze reali del fabbricato che attualmente risultano superiori a 250 mq. rispetto ai 127,60 mq. evidenziati nella visura catastale.

VENDITA DEI BENI RICADENTI NEL LOTTO 1

Si ribadisce che la vendita dei beni ricadenti nel Lotto 1 potrà essere effettuata successivamente alla regolarizzazione catastale ed alla regolarizzazione della denuncia di successione. Allo stato attuale i beni non possono essere trasferiti per le evidenze sopra riscontrate.

5.1 STIMA DEI BENI RICADENTI NEL LOTTO 2

5.1.1 Cenni sul mercato dei Terreni di Delia - Prov. (CL)

In termini di compravendita si percepisce una certa tendenza alla stabilizzazione dopo che il mercato ha subito un significativo ridimensionamento.

Le aree di centro storico risultano scarsamente dinamiche, sul fronte dei prezzi il primo semestre di quest'anno ha fatto registrare una flessione del 5,3 %, mentre su base annua la flessione è risultata del 5,8 %.

5.1.2 Ricerca dei Comparables di stima (TERRENI)

Per la ricerca dei valori di vendita dei terreni, si è fatta una ricerca su compravendite di terreni avvenute di recente nella zona in cui ricadono i terreni oggetto di perizia "Contrada Ramilia".

Tali valori sono stati comparati con quelli della banca dati OMI, in riferimento ai "Valori Agricoli Medi" riportati nella vicina provincia di Agrigento, in particolare ai valori della zona Agraria di Canicattì in quanto confinante con il territorio di Delia.

I dati sotto riportati fanno riferimento all'ultimo aggiornamento della banca dati "Annualità 2018", non ci sono aggiornamenti dei dati per i successivi anni per la Regione agraria di Caltanissetta ed Agrigento.

REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA N°: 4
Comuni di: CAMASTRA, CAMPOBELLO DI LICATA, CANICATTI

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)
AGRUMETRO	18.909,00
FRUTTETO	19.468,00
ULIVETO	13.463,00
MANDORLETO	12.084,00
SEMINATIVO	6.299,00

5.2 VALUTAZIONE dei beni oggetto di perizia tecnica

5.2.1 Lotto 2 Terreni ricadenti nel Comune di Delia - Prov. (CL)

La stima che segue viene effettuata applicando i "Valori Agricoli Medi" banca dati OMI, in uso nella "Zona Agraria" di Canicattì (AG) in quanto confinante con il territorio di Delia (CL) essendo i comuni distanti pochi Km.

Le ragioni che hanno portato all'utilizzo dei Valori della zona agraria di Canicattì (AG) consistono nel fatto che i due Comuni (Delia - Canicattì) sono confinanti ed i dati di riferimento della Zona Agraria di Canicattì (AG) risultano più aggiornati rispetto a quelli della zona agraria di Delia (CL).

Dalle verifiche effettuate dal CTU, a seguito di sopralluogo del 20/10/2021 le colture praticate di fatto nelle particelle catastali sono risultate a "Pescheto", evidenziando una difformità con quelle risultanti dalle visure catastali. Pertanto verrà applicato il valore sopra indicato per qualità di coltura praticata, tenendo conto delle eventuali mancanze dovute ad un non rimpiazzo degli alberi da frutto.

Si riporta di seguito la tabella con le colture effettivamente praticate, il valore delle singole particelle o porzioni di essa ed il valore complessivo del Lotto 2.

Nel caso particolare vista la vicinanza dei terreni con la città di Delia, l'orografia, la facilità di accesso e le dimensioni medie del lotto 2, il CTU ritiene che il valore agricolo medio di questi terreni possa essere **incrementato del 30% rispetto al valore tabellato.**

Per come riportato nella sezione della presente relazione “Urbanistica – Catastale”, non essendo allo stato attuale possibile la trasferibilità del bene con destinazione Fabbricato Rurale si darà per tale lotto un valore complessivo escludendo il Fabbricato Rurale ed uno complessivo del Fabbricato Rurale.

5.2.2 Valore del Lotto 2 - “Terreni” escluso il “Fabbricato Rurale”

Catasto Terreni - Qualità Effettiva	Porzione	Riferimenti catastali			Superficie		Red.to Dominicale	Red.to Agrario	abbattimento per mancanze	Valore di Mercato
Catasto Terreni - Qualità Effettiva	Porzione	Foglio	Particella	Sub.	Are	Ca	Euro	Euro	abbattimento per mancanze	Valore di Mercato
Pescheto	AA	3	5	-	01	28	0,63	28	10%	258,83
Pescheto	AB	3	5	-	25	62	53,35	62	10%	5.180,67
Pescheto	-	2	383	-	20	39	30,54	18,96	15%	3.894,04
Pescheto	AA	2	385	-	05	68	10,27	6,61	10%	1.020,95
Seminativo	AB	2	385	-	18	06	5,13	2,33	0%	1.679,40
Pescheto	AC	2	385	-	51	76	77,52	48,12	10%	9.303,55
Pescheto	AA	2	30	-	01	33	0,38	0,17	10%	268,94
Pescheto	AB	2	30	-	57	77	86,52	53,7	10%	11.681,79
FABBRICATO RURALE	-	2	29	-	01	50	-	-	-	-
									TOTALE Euro	33.288,17

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 2 COSTITUITO DA TERRENI
Euro 33.300,00 (Trentatremilatrecento/00)

5.2.3 Valore del Lotto 2 “Terreni+ Fabbricato Rurale”

Catasto Terreni - Qualità Effettiva	Porzione	Riferimenti catastali			Superficie		Red.to Dominicale	Red.to Agrario	abbattimento per mancanze	Valore di Mercato
Catasto Terreni - Qualità Effettiva	Porzione	Foglio	Particella	Sub.	Are	Ca	Euro	Euro	abbattimento per mancanze	Valore di Mercato
Pescheto	AA	3	5	-	01	28	0,63	28	10%	258,83
Pescheto	AB	3	5	-	25	62	53,35	62	10%	5.180,67
Pescheto	-	2	383	-	20	39	30,54	18,96	15%	3.894,04
Pescheto	AA	2	385	-	05	68	10,27	6,61	10%	1.020,95
Seminativo	AB	2	385	-	18	06	5,13	2,33	0%	1.679,40
Pescheto	AC	2	385	-	51	76	77,52	48,12	10%	9.303,55
Pescheto	AA	2	30	-	01	33	0,38	0,17	10%	268,94
Pescheto	AB	2	30	-	57	77	86,52	53,7	10%	11.681,79
FABBRICATO RURALE	-	2	29	-	01	50	-	-	-	7.000,00
									TOTALE Euro	40.288,17

Da un’analisi di mercato del bene destinato a fabbricato rurale, a servizio dell’attività agricola, viene stimato il valore del bene immobiliare, viste le caratteristiche costruttive, la vetustà e l’uso dello stesso, in Euro 7.000,00.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 2 COSTITUITO DA TERRENI E FABBRICATO RURALE
Euro 40.300,00 (Quarantamilatrecento/00)

VENDITA DEI BENI RICADENTI NEL LOTTO 2:

Si conferma la vendita dei beni ricadenti nel lotto 2 in maniera frazionata.

Si prevede, quindi, la vendita del terreno escludendo il fabbricato che potrà essere venduto separatamente non appena regolarizzato dal punto di vista catastale.

La vendita frazionata del terreno e successivamente del fabbricato non riduce l’appetibilità dei singoli beni facendone ridurre il valore complessivo del Lotto 2.

6.1 STIMA DEI BENI RICADENTI NEL LOTTO 3

6.1.1 Cenni sul mercato Terreni di Caltanissetta

In termini di compravendita si percepisce una certa tendenza alla stabilizzazione dopo che il mercato ha subito un significativo ridimensionamento.

Le aree di centro storico risultano scarsamente dinamiche, sul fronte dei prezzi il primo semestre di quest'anno ha fatto registrare una flessione del 5,3 %, mentre su base annua la flessione è risultata del 5,8 %.

6.1.2 Ricerca dei Comparables di stima (TERRENI)

Per la ricerca dei valori di vendita dei terreni, si è fatta una ricerca su compravendite di terreni avvenute di recente nella zona in cui ricadono i terreni oggetto di perizia "Contrada Ramilia".

Tali valori sono stati comparati con quelli della banca dati OMI, in riferimento ai "Valori Agricoli Medi" riportati nella vicina provincia di Agrigento, in particolare ai valori della zona Agraria di Canicattì in quanto confinante con il territorio di Delia e Caltanissetta.

I dati sotto riportati fanno riferimento all'ultimo aggiornamento della banca dati "Annualità 2018", non ci sono aggiornamenti dei dati per i successivi anni per la Regione agraria di Caltanissetta ed Agrigento.

REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA N°: 4
Comuni di: CAMASTRA, CAMPOBELLO DI LICATA, CANICATTI

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)
... AGRUMETRO	18.909,00
... FRUTTETO	19.468,00
... ULIVETO	13.463,00
... MANDORLETO	12.084,00
... SEMINATIVO	6.299,00

6.2 VALUTAZIONE dei beni oggetto di perizia tecnica

6.2.1 Lotto 3 - Terreni ricadenti nel territorio di Caltanissetta (CL)

La stima che segue viene effettuata applicando i "Valori Agricoli Medi" banca dati OMI, in uso nella "Zona Agraria" di Canicattì (AG) in quanto confinante con il territorio di Delia (CL) essendo i comuni distanti pochi Km.

Le ragioni che hanno portato all'utilizzo dei Valori della zona agraria di Canicattì (AG) consistono nel fatto che i due Comuni (Delia - Canicattì) sono confinanti ed i dati di riferimento della Zona Agraria di Canicattì (AG) risultano più aggiornati rispetto a quelli della zona agraria di Delia (CL).

Dalle verifiche effettuate dal CTU, a seguito di sopralluogo del 20/10/2021, le colture praticate di fatto nelle particelle catastali sono risultate a "Pescheto", evidenziando una difformità con quelle risultanti dalle visure catastali. Pertanto verrà applicato il valore sopra indicato per qualità di coltura praticata, tenendo conto delle eventuali mancanze dovute ad un non rimpiazzo degli alberi da frutto.

Si riporta di seguito la tabella con le colture effettivamente praticate, il valore delle singole particelle o porzioni di essa ed il valore complessivo del Lotto 3.

In riferimento al fabbricato esistente comprensivo di corte esterna, la superficie di 300 mq. viene valorizzata ad un valore di mercato, vista la destinazione agricola, di complessivi Euro 22.200,00.

Si evidenzia che complessivamente il lotto di terreno è esteso ha 17.43.08 e pertanto si è operato un abbattimento del valore del 25%, vista l'eccessiva estensione rispetto ai lotti ordinariamente presenti sul mercato

6.2.2 Valore del Lotto 3 - TERRENI + FABBRICATO RURALE

Particelle ricadenti nel Comune di Caltanissetta - Catasto Terreni

Esecuzione Imm.re	part. gen.te da	Catasto Terreni	**Catasto Terreni - Qualità Dichiarata	Catasto Terreni - Qualità Effettiva	Classe	Porzione	Riferimenti catastali		Superficie			Red.to Dominicale	Red.to Agrario	abbattimento per mancanze	Valore di Mercato EURO
Esecuzione Imm.re	part. gen.te da	Catasto Terreni	**Catasto Terreni - Qualità Dichiarata	Catasto Terreni - Qualità Effettiva	Classe	Porzione	Foglio	Particella	Ha	Are	Ca	Euro	Euro	abbattimento per mancanze	Valore di Mercato EURO
E.I. 27/90 + E.I.130/90	-	Terreni	Seminativo	Seminativo	4	AA	244	51		12	00	1,86	0,5	0%	755,88
E.I. 27/90 + E.I.130/90	-	Terreni	Uliveto	Seminativo	2	AB	244	51		15	25	8,66	5,51	0%	960,60
E.I. 27/90 + E.I.130/90	-	Terreni	Mandorleto	Seminativo	3	AC	244	51		58	85	30,39	19,76	0%	3.706,96
E.I. 79/91 E.I.130/90	-	Terreni	Seminativo	Seminativo	4	AA	244	54	1	82	52	28,28	7,54	0%	11.496,93
E.I. 79/91 E.I.130/90	-	Terreni	Uliveto	Seminativo	2	AB	244	54		21	52	12,23	7,78	0%	1.355,54
E.I. 79/91 E.I.130/90	-	Terreni	Mandorleto	Seminativo	3	AC	244	54		12	96	6,69	4,35	0%	816,35
E.I. 79/91	-	Terreni	Seminativo	Seminativo	4		244	19		17	30	2,68	0,71	0%	1.089,73
E.I. 79/91	-	Terreni	Seminativo	Seminativo	4	AA	244	50		68	00	10,54	2,81	0%	4.283,32
E.I. 79/91	-	Terreni	Mandorleto	Seminativo	3	AB	244	50		40	50	20,92	13,6	0%	2.551,10
E.I. 79/91	-	Terreni	Seminativo	Seminativo	4		244	52	2	17	00	33,62	8,97	0%	13.668,83
E.I. 79/91	-	Terreni	Seminativo	Seminativo	4	AA	244	53	1	92	02	29,75	7,93	0%	12.095,34
E.I. 79/91	-	Terreni	Mandorleto	Seminativo	3	AB	244	53		24	98	12,9	8,39	0%	1.573,49
E.I. 79/91	-	Terreni	Seminativo	Pescheto	4		244	55	4	34	00	67,24	17,93	90%	76.042,01
E.I. 79/91	-	Terreni	Uliveto	Pescheto	2	AA	244	92		15	44	8,77	5,58	65%	1.953,81
E.I. 79/91	-	Terreni	Frutt. Irriguo	Pescheto	U	AB	244	92		89	26	183,93	110,64	65%	11.295,14
E.I. 79/91	-	Terreni	Seminativi	Pescheto	4	AA	244	119		11	01	1,71	0,45	70%	1.500,40
E.I. 79/91	-	Terreni	Frutt. Irriguo	Pescheto	U	AB	244	119	2	28	99	471,87	283,83	70%	31.205,84
E.I. 79/91	91	Terreni	Agrumeto	Pescheto	2	AA	244	363		06	12	15,8	7,27	0%	1.191,44
E.I. 79/91	91	Terreni	Seminativo	Seminativo	4	AB	244	363		25	93	4,02	1,07	0%	1.633,33
E.I. 79/91	91	Terreni	Uliveto	Uliveto	2	AC	244	363		70	40	39,99	25,45	0%	9.477,95
Totale Ha									17	44	05	TOTALE Euro			188.653,99

Valore del Lotto con l'applicazione del coeff. di abbattimento del valore per elevata estensione del lotto.	25%	141.490,49 €
---	-----	--------------

Particelle ricadenti nel Comune di Caltanissetta - Catasto Fabbricati

Esecuzione Imm.re	part. gen.te da	Catasto Urbano	zona censuaria	NOTE	Piano - Note	Porzione	Riferimenti catastali			Superficie [mq.]		Rendita	Valore di Mercato EURO
Esecuzione Imm.re	part. gen.te da	Catasto Urbano	zona censuaria	Note	Piano	Categoria	Foglio	Particella	Sub.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Valore di Mercato EURO
E.I. 79/91	91	Urbano	2	NA	BCNC	BCNC	244	295	4				
E.I. 79/91	91	Urbano	2	NA	T	A/3	244	295	5	4,5 vani	Totale: 136 m² Tot. escl. Scoperte135	Euro 195,22	10.200,00
E.I. 79/91	91	Urbano	2	NA	T	C/2	244	295	6	142 m²	Totale 160 m²	Euro 425,35	12.000,00
E.I. 79/91	91	Urbano	2	NA	Collabent	Collabent	244	295	7				0

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 3 COSTITUITO DA TERRENI E FABBRICATO RURALE

Euro 163.700,00 (Centosessatremilasettecento/00)

VENDITA DEI BENI RICADENTI NEL LOTTO 3:

Si conferma la procedibilità alla vendita dei beni ricadenti nel lotto 3 terreni e fabbricato.

7.1 STIMA DEI BENI RICADENTI NEL LOTTO 6

7.1.1 Cenni sul mercato immobiliare di Delia prov. (CL)

In termini di compravendita si percepisce una certa tendenza alla stabilizzazione dopo che il mercato ha subito un significativo ridimensionamento.

Le aree di centro storico risultano scarsamente dinamiche, sul fronte dei prezzi il primo semestre di quest'anno ha fatto registrare una flessione del 4,3 %, mentre su base annua la flessione è risultata del 4,8 %.

Quartiere ZONA CENTRO - Delia:

Per quanto riguarda il comparto residenziale nel contesto del centro storico, i valori sono compresi tra Euro/mq. 500,00 –700,00 per la vendita ed Euro/mq. anno 20,00 – 30,00 per la locazione.

Per quanto riguarda il comparto destinato a negozi nel contesto del centro storico, i valori sono compresi tra Euro/mq. 400,00 –700,00 per la vendita ed Euro/mq. anno 18,00 – 32,00 per la locazione.

7.1.2 Ricerca dei Comparables di stima APPARTAMENTI E LOCALI COMMERCIALI

Corso Umberto 92 - DELIA (CL):

Per la stima del valore del bene in oggetto si è fatto riferimento ai valori sotto riportati (OMI riferiti al secondo semestre 2020 - centro città), in quanto l'area di Corso Umberto I° ricade proprio al centro della città di Delia (CL).

Corso Umberto - DELIA (CL)

Fascia/zona: QUARTIERE STORICO DI DELIA – Corso Umberto/Via Emanuele

Codice di zona: B1

Destinazioni d'uso	Valore Mercato [€/mq]		Valori Locazione (€/mq.x Mese)	
	Min.	Max.	Min.	Max.
Abitazioni civili	395	570	1.0	1.5
Abitazioni di tipo economico	260	390	1.0	1.4
Negozi	340	680	1.4	2.8

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L) Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Lorda (L)

Un ulteriore confronto è stato fatto ricercando le proposte di vendita pubblicizzate dalle varie agenzie immobiliari della zona.

La ricerca è stata perimetrata nelle immediate vicinanze e nel raggio di circa 700 - 800 metri in cui ricade il bene oggetto di stima ed anche nel nucleo cittadino più esterno.

Abitazioni Civili:

Il valore a cui si assesta il mercato della zona risulta oscillare tra i 700 ed i 500 euro/mq., valore che corrisponde al valore di riferimento (media di mercato) per abitazioni in buono stato di manutenzione.

Negozi:

Il valore a cui si assesta il mercato della zona risulta oscillare tra i 700 ed i 400 euro/mq., valore che corrisponde al valore di riferimento (media di mercato) per negozi in buono stato di manutenzione.

Abitazione Civile Corso Umberto I – Delia:

Al fine della stima dell'immobile viste le attuali condizioni, in corso di costruzione, il valore assegnato nella valutazione è quello che corrisponde ad un immobile in buone condizioni e con ottime rifiniture, quindi al prezzo massimo registrabile sul mercato.

A tale valore è stato decurtato il costo per il ripristino per rendere il bene abitabile. Sono inoltre stati considerati i costi concessori e spese tecniche necessarie per porre il bene sul mercato in una libera contrattazione.

Negozi-Magazzino - Corso Umberto 91-98:

Il valore sopra ricavato è stato adattato all'unità immobiliare oggetto di stima, alle sue qualità intrinseche ed estrinseche ed al suo stato di conservazione in riferimento alla parte destinata a negozi.

7.2 VALUTAZIONE dei beni oggetto di perizia tecnica

7.2.1 Lotto 6 - Proprietà in Corso Umberto I° – Delia Prov. (CL)

La stima che segue viene effettuata con il metodo comparativo e reddituale, mediando i risultati ottenuti dall'applicazione dei due metodi.

I valori unitari attribuiti considerano la vendita della proprietà immobiliare nel presupposto che essa sia libera e disponibile.

Nell'adottare il *Metodo Comparativo* (o del Mercato), mi sono basato sulla comparazione con proprietà che sono state vendute od offerte di recente sul libero mercato immobiliare e che, possibilmente, presentavano le medesime caratteristiche del bene oggetto di stima. Ovviamente non è possibile riscontrare delle esperienze di mercato da utilizzare senza alcun adattamento al bene in oggetto. Quindi i valori ottenuti sono stati successivamente modificati per tener conto di parametri quali: l'età, l'usura, lo stato di manutenzione e l'ubicazione dell'unità immobiliare in rapporto alle esperienze di mercato recepite.

Inoltre, nello stabilire i valori unitari finali, ho considerato altri fattori che potevano influire sui valori stessi ed in modo particolare: l'ubicazione, la distribuzione delle superfici, la consistenza edilizia, il tipo di costruzione, la prevedibile durata e le caratteristiche particolari nella sua attuale destinazione.

Nella valutazione in base al Metodo del Mercato ho considerato la vendita della proprietà prendendo in esame le superfici commerciali.

Nella determinazione del Valore di Mercato attuale dell'immobile con il *Metodo del Reddito* ho considerato:

- reddito lordo annuo derivante dalla locazione della proprietà immobiliare;
- tasso di capitalizzazione.

Il reddito lordo ottenuto è stato capitalizzato ad un tasso del 4,50%, ritenuto sufficientemente remunerativo vista la tipologia architettonica e funzionale. In relazione a quanto sopra menzionato il "Valore di Mercato" definitivo si è sviluppato come riportato:

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE "SUCCESSIVE ALL'ACCATAMENTO" FABBRICATO SITO IN CORSO UMBERTO I° – DELIA (CL)

Piano / Foglio Particella, Sub.	Destinazione	Superficie Lorda [mq.]	Coeff. di abbattimento	Superficie Commerciale [mq.]
Piano Terra - Foglio 8 part 834 - sub 1	Commerciale – C/1	42,00	5%*	37,80
Piano Terra - Foglio 8 part 837 - sub 1	Commerciale – C/1	20,00	5%*	18,00
Totale superficie commerciale C/1				55,00
Piano Primo - Foglio 8 part 837 - sub 2	Residenziale - A/4	42,00	10%*	37,80
Piano Primo - Foglio 8 part 834 - sub 2	Residenziale - A/4	20,00	10%*	18,00
Piano Primo - Foglio 8 part 837 - sub 2	Residenziale - A/4	42,00	10%*	37,80
Piano Primo - Foglio 8 part 834 - sub 2	Residenziale - A/4	20,00	10%*	18,00
Totale superficie commerciale A/4				111,60
Totale Mq.				157,20

VALORE DEL FABBRICATO - METODO COMPARATIVO

Destinazione	Superficie commerciale [mq.]	Valore Unitario [Euro/mq.]	Valore Finale [Euro]
Commerciale Fabbricato – C/1	55,00	550,00	30.250,00
Residenziale Fabbricato – A/4	111,60	850,00	94.860,00
Valore Fabbricato			125.110,00

VALORE DEL FABBRICATO - METODO REDDITUALE

Destinazione	Superficie commerciale [mq.]	Canone di mercato unitario [Euro/mq.]	Valore Finale [Euro]
Commerciale Fabbricato – C/1	55,60	35	1.925,00
Residenziale Fabbricato – A/4	111,60	40	4464,40
Tasso di capitalizzazione destinazione C/1			6,50%
Valore superfici commerciali C/1			29.615,38
Tasso di capitalizzazione destinazione A/4			4,50%
Valore superfici commerciali A/4			99.200,00
Valore Fabbricato			128215,40

Dalla media dei due metodi di stima si ricava il più probabile valore di mercato dei beni ricadenti nel Lotto 6 che risulta essere pari a $(125.110,00 + 128.215,40)/2 =$ **Euro 126.962,00**

Inoltre, da quanto evidenziato sopra, si prevedono spese ed oneri al fine di rendere conforme il fabbricato dal punto di vista urbanistico ed abitabile per **Euro 56.000,00**

Valore complessivo dell'immobile composto dalle particelle indicate nel "lotto 6"

Euro 126.962,00 – Euro 56.000,00 = **Euro 80.962,00**

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 6

Euro 81.000,00 (Ottantunomila/00)

Il Valore sopra stimato verrà confermato successivamente alla regolarizzazione catastale. Si procederà contemporaneamente alla definizione e verifica delle consistenze attuali del fabbricato.

VENDITA DEI BENI RICADENTI NEL LOTTO 6:

La vendita dei beni ricadenti nel Lotto 6 potrà essere effettuata successivamente alla regolarizzazione catastale, allo stato attuale i beni non possono essere trasferiti per le evidenze sopra riscontrate e meglio dettagliate nella apposita sezione "evidenze catastali" della presente relazione.

CAPITOLO 5 - Approfondimenti relativi al quesito "A" riferiti ai Lotti 9, 11, 12, 13

----- LOTTO 9 -----

5.1 VERIFICHE URBANISTICHE E CATASTALI DEI BENI RICADENTI NEL PERIMETRO DEL LOTTO 9 NEL TERRITORIO DI DELIA – PROV. (CL)

5.1.1 VERIFICA CATASTALE

Da un'attenta analisi della documentazione catastale, visure e planimetrie, si evidenzia la corretta identificazione dei dati catastali (**Allegato 11**) riportati nell'atto di pignoramento.

Si rileva che:

la proprietà è stata censita in catasto Fabbricati nel Comune di Delia al foglio 8 particella 76 nella categoria A/4 Superficie Catastale 193 mq.

Si riporta per completezza la composizione catastale originaria del lotto e quella attuale.

5.1.1.1 COMPOSIZIONE ORIGINARIA DEL LOTTO 9 formata dai seguenti identificativi catastali ricadenti al Catasto Fabbricati del Comune di Delia prov. (CL):

LOTTO N 9			
Costituito dai beni n.ri	Descrizione del bene	Identificativo catastale	Procedure esecutive interessate
10	Appartamento in Delia in Via Alpi	Foglio 8, particelle 76, 77	E.I. 27/90 R.G.

5.1.1.2 COMPOSIZIONE ATTUALE DEL LOTTO 9 formata dai seguenti identificativi catastali ricadenti al Catasto Fabbricati del Comune di Delia prov. (CL):

Esecuzione Imm.re	Catasto Urbano	Piano - Note	Porzione	Riferimenti catastali			Superficie [mq.]		Rendita	Tipologia Catastale
Esecuzione Imm.re	Catasto Urbano	Piano	Categoria	Foglio	Particella	Sub.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Tipologia Catastale
E.I. 27/90	Urbano	T-1	A/4	8	76	10	5 vani	193 mq.	142,03	Residenziale

NOTE: Si fa rilevare che in riferimento al bene pignorato corrispondente al foglio 8 **part. 77**, nell'esecuzione immobiliare n. 27/90, è stata dichiarata l'inefficacia alla procedibilità per insufficienza di dati dell'identificativo catastale.

La procedura esecutiva n. 130/90 inserisce solo il fabbricato (foglio 8 part. 76 sub. 10 - Comune di Delia) tra i beni pignorati.

EVIDENZE SUCCESSIVE ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

Nessuna

5.2.1 EVIDENZE CATASTALI:

Nessuna Evidenza Catastale il bene risulta regolarmente censito.

SI ATTESTA LA CONFORMITA' CATASTALE DEI BENI RICADENTI NEL "LOTTO 9"

5.2.2 VERIFICA URBANISTICA

Da un'attenta analisi degli elaborati del P.R.G. del Comune di Delia, si attesta che la destinazione d'uso attuale dei beni ricadenti nel lotto sopra indicato non è in contrasto con le norme tecniche di attuazione dello

strumento urbanistico vigente, essendo ammesse tra le altre destinazioni nella zonizzazione individuata **“nella Zona - B”** le residenze, i negozi ed i magazzini.

Il centro storico in cui ricadono i beni è normato dall'art.16 delle norme di attuazione del PP, approvate con D.A. n.1858 del 2/07/2015 e, precisamente, nella parte che regola l'individuazione dei centri storici e definisce la qualità degli interventi assentibili nel loro contesto.

Tale area inoltre risulta sottoposta a vincolo panoramico, art.1 lettera c. legge 431/85, giusto Decreto Assessoriale dei Beni Culturali ed Ambientali del 10 Agosto 1990 e n. 5113 del 6 Febbraio 2003 e successivo Decreto Dirigenziale dell'Assessorato Regionale BB.BB. P.I. n. 8471 del 4/12/2009.

Eventuale richiesta di Concessione e/o Autorizzazione Edilizia, necessita di parere da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Caltanissetta.

Si Allega il Certificato di Destinazione Urbanistica della particella ricadente nel perimetro del lotto assegnato (Allegato – 17).

5.2.3 EVIDENZE URBANISTICHE

Dalla visura catastale allegata agli atti si evince che il fabbricato è stato costruito negli anni '40.

Essendo il bene costruito prima del 1967 non è in possesso di alcuna licenza o concessione edilizia. La licenza/concessione secondo la normativa urbanistica non risulta necessaria in quanto il fabbricato è stato realizzato precedentemente alla data sopra indicata.

“Con la legge 6 agosto 1967, n. 765 (legge Ponte) l'obbligo della licenza edilizia venne esteso a tutto il territorio comunale (nel centro abitato e fuori) rimanendo comunque gratuita”.

SI ATTESTA LA CONFORMITA' URBANISTICA DEL BENE RICADENTE NEL “LOTTO 9”

5.2.4 STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Nessuna evidenza è stata riscontrata presso l'Agenzia delle Entrate in riferimento a contratti di locazione in essere riferiti al bene del presente lotto (**Allegato 18**).

5.2.5 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla documentazione esaminata il certificato energetico dell'immobile/APE risulta

Il CTU Ing. _____, nella qualità di certificatore iscritto negli albi della Regione Siciliana e sul portale APE SICILIA al nr. 5833, ha redatto il certificato e la relazione di sopralluogo evidenziato nell'**Allegato 21a**.

La nuova piattaforma APE-SICILIA ha censito il Certificato con l'identificativo **20211108-085006-30861**

L'unità immobiliare risulta nella **Classe energetica “G” con Epgl, nren 188,37 Kwk/m² anno. (Allegato 21A)**

5.2.6 VENDITA DEL BENE RICADENTE NEL LOTTO 9

Si conferma la procedibilità alla vendita del lotto 9

----- LOTTO 11 -----

6.2 VERIFICHE URBANISTICHE E CATASTALI DEI BENI RICADENTI NEL PERIMETRO DEL LOTTO 11 NEL TERRITORIO DI DELIA – PROV. (CL)

6.1.1 VERIFICA CATASTALE

Da un'attenta analisi della documentazione catastale, visure e planimetrie, si evidenzia la corretta identificazione dei dati catastali (**Allegato 12**) riportati nell'atto di pignoramento.

Si rileva che:

la proprietà è stata censita in catasto Fabbricati nel Comune di Delia al foglio 8 particella 823 sub 4 nella categoria C/2 Superficie Catastale 66 mq.

Si riporta per completezza la composizione catastale originaria del lotto e quella attuale.

6.1.1.1 COMPOSIZIONE ORIGINARIA DEL LOTTO 11 formata dai seguenti identificativi catastali ricadenti al Catasto Fabbricati del Comune di Delia prov. (CL):

LOTTO N 11			
Costituito dai beni n.ri	Descrizione del bene	Identificativo catastale	Procedure esecutive interessate
12	Magazzino in Delia in corso Umberto	Foglio 8 part. 823 sub 4	E.I. 79/91 R.G. E.I. 130/90 R.G.

6.2.1.2 COMPOSIZIONE ATTUALE DEL LOTTO 11 formata dai seguenti identificativi catastali ricadenti al Catasto Fabbricati del Comune di Delia prov. (CL):

Esecuzione Imm.re	Catasto Urbano	Piano - Note	Porzione	Riferimenti catastali			Superficie [mq.]		Rendita
Esecuzione Imm.re	Catasto Urbano	Piano	Categoria	Foglio	Particella	Sub.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
E.I. 79/91 + E.I.130/90	U	T	C/2	8	823	4	55 mq.	66 mq.	156,23

6.2.1 EVIDENZE CATASTALI

Nessuna Evidenza Catastale, il bene risulta regolarmente censito.

SI ATTESTA LA CONFORMITA' CATASTALE DEI BENI RICADENTI NEL "LOTTO 11"

6.2.2 VERIFICA URBANISTICA

Da un'attenta analisi degli elaborati del P.R.G. del Comune di Delia, si attesta che la destinazione d'uso attuale dei beni ricadenti nel lotto sopra indicato non è in contrasto con le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente, essendo ammesse tra le altre destinazioni nella zonizzazione individuata "nella Zona - B" le residenze, i negozi ed i magazzini.

Il centro storico in cui ricadono i beni è normato dall'art.16 delle norme di attuazione del PP, approvate con D.A. n.1858 del 2/07/2015 e, precisamente, nella parte che regola l'individuazione dei centri storici e definisce la qualità degli interventi assentibili nel loro contesto.

Tale area inoltre risulta sottoposta a vincolo panoramico, art.1 lettera c. legge 431/85, giusto Decreto Assessoriale dei Beni Culturali ed Ambientali del 10 Agosto 1990 e n. 5113 del 6 Febbraio 2003 e successivo Decreto Dirigenziale dell'Assessorato Regionale BB.BB. P.I. n. 8471 del 4/12/2009.

Eventuale richiesta di Concessione e/o Autorizzazione Edilizia, necessita di parere da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Caltanissetta.

Si Allega il Certificato di Destinazione Urbanistica della particella 823 sub. 4 ricadente nel perimetro del lotto assegnato (Allegato – 17).

6.2.3 EVIDENZE URBANISTICHE

Essendo il bene costruito prima del 1967 non è in possesso di alcuna licenza o concessione edilizia. La licenza/concessione secondo la normativa urbanistica non risulta necessaria in quanto il fabbricato è stato realizzato precedentemente alla data sopra indicata.

“Con la legge 6 agosto 1967, n. 765 (legge Ponte) l'obbligo della licenza edilizia venne esteso a tutto il territorio comunale (nel centro abitato e fuori) rimanendo comunque gratuita”.

Si evidenzia che il locale al piano terra è stato inserito in un progetto volto ad ottenere l'agibilità con destinazione d'uso commerciale. Tale certificato di agibilità è stato rilasciato in data 13/06/2006 prot. 3964/06 comprendente anche il sub. 2 ed il sub. 10

SI ATTESTA LA CONFORMITA' URBANISTICA DEL BENE RICADENTE NEL “LOTTO 11”

6.2.4 STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Nessuna evidenza è stata riscontrata presso l'Agenzia delle Entrate in riferimento a contratti di locazione in essere riferiti al bene del presente lotto (**Allegato 18**).

5.2.5 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla documentazione esaminata il certificato energetico dell'immobile/APE risulta . Il CTU Ing. , nella qualità di certificatore iscritto negli albi della Regione Siciliana e sul portale APE SICILIA al nr. 5833, ha redatto il certificato e la relazione di sopralluogo evidenziato.

La nuova piattaforma APE-SICILIA ha censito il Certificato con l'identificativo **20211108-085006-30803**

L'unità immobiliare risulta nella **Classe energetica “f” con Epgl, nren 2.203,56 Kwk/m² anno. (Allegato 21B)**

5.2.6 VENDITA DEL BENE RICADENTE NEL LOTTO 11:

Si conferma la procedibilità alla vendita del lotto 11.

----- LOTTO 12 -----

7.1 VERIFICHE URBANISTICHE E CATASTALI DEI BENI RICADENTI NEL PERIMETRO DEL LOTTO 12 NEL TERRITORIO DI DELIA – PROV. (CL)

7.1.1 VERIFICA CATASTALE

Da un'attenta analisi della documentazione catastale vi è una corrispondenza solo attraverso le visure effettuate circa la corretta identificazione dei dati catastali (Allegato 13) riportati nell'atto di pignoramento, mentre dalla visione delle visure planimetriche non si trova un diretto riscontro con i luoghi visitati a seguito di sopralluogo, non essendo chiara l'esatta porzione di proprietà e la fusione tra i vari subalterni in quanto alcuni di essi risultano fusi sul lato fisico ed addirittura in parte sovrapposti.

Si evidenzia che in riferimento ai beni ricadenti nel "Lotto 12" al foglio 8 particella 823:

- al **subalterno 14** la planimetria estratta al catasto urbano non mostra la scala di accesso da Corso Umberto agli appartamenti presenti al primo piano, censiti al sub. 15 e sub 11, mostrando invece la scala di accesso da Via Pagliarello.
- al **subalterno 11** non vi è una esatta corrispondenza tra lo stato di fatto e quello che risulta nella planimetria catastale in data 20/02/1970 con particolare riferimento all'area destinata a terrazza nella quale si rileva una sovrapposizione con il **subalterno 15**.

Si prevede di effettuare successivamente all'individuazione della proprietà l'accatastamento che delimiti le due proprietà e di chiarire le consistenze, specie nella parte di sovrapposizione delle particelle nell'area del terrazzo del sub.11, si evidenzia inoltre che allo stato attuale non vi è una corretta rappresentazione grafica nelle planimetrie dello stato attuale.

7.1.1.1 COMPOSIZIONE ORIGINARIA DEL LOTTO 12 formata dai seguenti identificativi catastali ricadenti al Catasto Fabbricati nel Comune di Delia prov. (CL):

LOTTO N 12			
Costituito dai beni n.ri	Descrizione del bene	Identificativo catastale	Procedure esecutive interessate
14 19	Appartamento in Delia in Corso Umberto I Appartamento in Delia in Corso Umberto I con annesso vano terrano a magazzino	Foglio 8 particella 823 sub 11 Foglio 8 particella 823 sub 14 e 15 (Ex sub 8)	E.I. 79/91 R.G.

7.1.1.2 COMPOSIZIONE ATTUALE DEL LOTTO 12 formato dai seguenti identificativi catastali ricadenti al Catasto Fabbricati del Comune di Delia prov. (CL)

Esecuzione Imm.re	Catasto Urbano	Piano - Note	Porzione	Riferimenti catastali			Superficie [mq.]		Rendita	Tipologia Catastale
Esecuzione Imm.re	Catasto Urbano	Piano	Categoria	Foglio	Particella	Sub.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Tipologia Catastale
E.I. 79/91	Urbano	T-1	A/3	8	823	11	9,5 vani	142	441,57	Residenziale
E.I. 79/91	Urbano	T	C/2	8	823	14	41 mq.	97	116,46	Magazzini
E.I. 79/91	Urbano	1-2	A/4	8	823	15	3,5 Vani	-	117,49	Residenziale

FOGLIO DI MAPPA 8/A PARTICELLA 823 DEL COMUNE DI DELIA (Prov. CL)



7.2.1 EVIDENZE CATASTALI

Da quanto sopra viste le incertezze generate dalla non aggiornata situazione catastale e dalle imprecisioni riscontrate risulta necessaria:

La redazione e presentazione della denuncia di variazione catastale per fusione, destinazione d'uso e superficie delle unità immobiliari a piano Terra – Primo e Secondo già censite al foglio di mappa 8 part. 832 –sub. 14 – sub 15 e ridefinizione delle superfici sub. 11 se necessario.

Si chiede al G.E. l'autorizzazione al fine di procedere all'accatastamento del bene sopra menzionato.

- Spese per Servizi Tecnici:
- Spese del sistema Telematico Agenzia delle Entrate:
- **Totale spesa da autorizzare:**

N.B. Si prevede il rilievo delle unità immobiliari essendo in parte difformi.

ATTUALMENTE NON E' POSSIBILE ATTESTARE LA CONFORMITA' CATASTALE

7.2.2 VERIFICA URBANISTICA

Da un'attenta analisi degli elaborati del P.R.G. del Comune di Delia, si attesta che la destinazione d'uso attuale dei beni ricadenti nel lotto sopra indicato non è in contrasto con le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente, essendo ammesse tra le altre destinazioni nella zonizzazione individuata "nella Zona - B" le residenze, i negozi ed i magazzini.

Il centro storico in cui ricadono i beni è normato dall'art.16 delle norme di attuazione del PP, approvate con D.A. n.1858 del 2/07/2015 e, precisamente, nella parte che regola l'individuazione dei centri storici e definisce la qualità degli interventi assentibili nel loro contesto.

Tale area inoltre risulta sottoposta a vincolo panoramico, art.1 lettera c. legge 431/85, giusto Decreto Assessoriale dei Beni Culturali ed Ambientali del 10 Agosto 1990 e n. 5113 del 6 Febbraio 2003 e successivo Decreto Dirigenziale dell'Assessorato Regionale BB.BB. P.I. n. 8471 del 4/12/2009.

Eventuale richiesta di Concessione e/o Autorizzazione Edilizia, necessita di parere da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Caltanissetta.

Si Allega il Certificato di Destinazione Urbanistica dei sub. 11 -14 – 15 particella 823 ricadenti nel perimetro del lotto assegnato (Allegato – 17).



7.2.2 EVIDENZE URBANISTICHE

Essendo il bene costruito prima del 1967 non è in possesso di alcuna licenza o concessione edilizia. La licenza/concessione secondo la normativa urbanistica non risulta necessaria in quanto il fabbricato è stato realizzato precedentemente alla data sopra indicata.

“Con la legge 6 agosto 1967, n. 765 (legge Ponte) l'obbligo della licenza edilizia venne esteso a tutto il territorio comunale (nel centro abitato e fuori) rimanendo comunque gratuita”.

SI ATTESTA LA CONFORMITA' URBANISTICA DEL BENE RICADENTE NEL “LOTTO 12”

7.2.4 STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Si evidenzia che in data 14/10/2020 il G.E. ha autorizzato il Custode Giudiziario a stipulare con la Signora _____ un contratto di locazione, avente ad oggetto l'appartamento di Via Pagliarello n.27 Delia ex sub 8 (attuali sub 14 e sub 15) dalla stessa occupato, di durata annuale, rinnovabile di anno in anno, con la previsione di un canone mensile pari a 100,00 euro. Si segnala che la Signora _____ è deceduta il 17/05/2021 (all.19).

Da quanto risulta dal certificato anagrafico l'appartamento di via Pagliarello 27 – Delia (Sub 14 - 15 ex sub 8) è attualmente occupato dalla Signora _____ nata a Delia il // e dalla sua famiglia dal (Allegato 19A). Inoltre è ivi residente il Signor _____ nato a il 0// dal (Allegato 19A).

7.2.5 VENDITA DEI BENI RICADENTI NEL LOTTO 12

La vendita dei beni ricadenti nel Lotto 12 potrà essere effettuata successivamente alla regolarizzazione catastale.

Allo stato attuale i beni non possono essere trasferiti per le evidenze sopra riscontrate.



----- LOTTO 13 -----

8.1 VERIFICHE URBANISTICHE E CATASTALI DEI BENI RICADENTI NEL PERIMETRO DEL LOTTO 13 NEL TERRITORIO DI CALTANISSETTA – PROV. (CL)

8.1.1 VERIFICA CATASTALE

Da un'attenta analisi della documentazione catastale, visure e planimetrie, si evidenzia la corretta identificazione dei dati catastali (**Allegato 14**) riportati nell'atto di pignoramento. Evidenziando che:

la proprietà è stata censita in catasto Fabbricati nel Comune di Caltanissetta al foglio 292 particella 223 sub 1 nella categoria **BENI COLLABENTI**.

Si riporta per completezza la composizione catastale originaria del lotto e quella attuale.

8.1.1.1 COMPOSIZIONE ORIGINARIA DEL LOTTO 13 formata dai seguenti identificativi catastali ricadenti al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta prov. (CL):

LOTTO N 13			
Costituito dai beni n.ri	Descrizione del bene	Identificativo catastale	Procedure esecutive interessate
18	Villetta in Territorio di Caltanissetta sita in C/da Galassi	Foglio 292 particella 223	E.I. 79/91 R.G.

8.1.1.2 COMPOSIZIONE ATTUALE DEL LOTTO 13 formata dai seguenti identificativi catastali ricadenti al Catasto **FABBRICATI + TERRENI** del Comune di Caltanissetta prov. (CL):

Comune di Caltanissetta - Catasto Urbano

Esecuzione Imm.re	Catasto Urbano	Piano	Porzione	Riferimenti catastali			Superficie [mq.]		Rendita
Esecuzione Imm.re	Catasto Urbano	Piano	Categoria	Foglio	Particella	Sub.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
E.I. 79/91	U	T-1	BENE COLLABENTE	292	223	1	GALASSI n. SN piano: T-1; VARIAZIONE del 26/05/2021 protocollo n. CL0015683 in atti dal 27/05/2021 DA DEFINITO A COLLABENTE (n.4611.1/2021)		

Comune di Caltanissetta - Catasto Terreni

Esecuzione Imm.re	Catasto Terreni	Classe	Porzione	Riferimenti catastali			Superficie			Red.to Dominicale	Red.to Agrario
Esecuzione Imm.re	Catasto Terreni	Classe	Porzione	Foglio	Particella	Ha	Are	Ca	Euro	Euro	
E.I. 79/91	T		ENTE URBANO	292	223	00	12	16	Tipo mappale del 20/08/2003 protocollo n. 6592 in atti dal 20/08/2003 (n. 7927.2/2003)		

8.2.1 EVIDENZE CATASTALI:

Nessuna Evidenza Catastale il bene risult "Collabente" al Catasto Fabbricati ed ENTE URBANO al Catasto Terreni con una superficie di mq.1.216

SI ATTESTA LA CONFORMITA' CATASTALE DEL BENE RICADENTI NEL LOTTO 13

8.2.2 VERIFICA URBANISTICA

Si Allega CDU – Certificato di Destinazione Urbanistica di tutte le particelle ricadenti nel perimetro del lotto assegnato "LOTTO 13" (Allegato – 16B).

8.2.3 EVIDENZE URBANISTICHE:

SI ATTESTA LA CONFORMITA' URBANISTICA DEL BENE RICADENTE NEL "LOTTO 13"



8.2.4 STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Nessuna evidenza è stata riscontrata presso l'agenzia delle entrate in riferimento a contratti di locazione in essere riferiti ai beni del presente lotto (**Allegato 18**).

8.2.5 VENDITA DEI BENI RICADENTI NEL LOTTO 13

Si conferma la procedibilità alla vendita del lotto 13.



CAPITOLO 6 - STIMA DEI BENI RICADENTI NEI LOTTI 9, 11, 12, 13

6.1 STIMA DEI BENI RICADENTI NEL LOTTO 9

In riferimento al lotto n.9, non essendo intervenute modifiche catastali ed urbanistiche, si conferma la stima del precedente CTU applicando uno **sconto del 10%** sul valore precedentemente calcolato considerando le diverse condizioni di mercato attuali rispetto alla data della stima (anno 2011).

6.2 VALUTAZIONE dei beni oggetto di perizia tecnica

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 9

Euro 45. 000,00 (Quarantacinquemila/00)

VENDITA DEI BENI RICADENTI NEL LOTTO 9 :

Si conferma la procedibilità alla vendita del lotto n.9

7.1 STIMA DEI BENI RICADENTI NEL LOTTO 11

7.1.1 Cenni sul mercato immobiliare di Delia (CL)

In termini di compravendita si percepisce una certa tendenza alla stabilizzazione dopo che il mercato ha subito un significativo ridimensionamento.

Le aree di centro storico risultano scarsamente dinamiche, sul fronte dei prezzi il primo semestre di quest'anno ha fatto registrare una flessione del 4,3 %, mentre su base annua la flessione è risultata del 4,8 %.

Quartiere ZONA CENTRO - Delia:

Per quanto riguarda il comparto residenziale nel contesto del centro storico, i valori sono compresi tra Euro/mq. 500,00 –700,00 per la vendita ed Euro/mq. anno 20,00 – 30,00 per la locazione.

Per quanto riguarda il comparto destinato a negozi nel contesto del centro storico, i valori sono compresi tra Euro/mq. 400,00 –700,00 per la vendita ed Euro/mq. anno 18,00 – 32,00 per la locazione.

7.1.2 Ricerca dei Comparables di stima Locali Commerciali

Corso Umberto DELIA Prov. (CL):

Per la stima del valore del bene in oggetto si è fatto riferimento ai valori sotto riportati (OMI riferiti al secondo semestre 2020 - centro città), in quando l'area di Corso Umberto I° ricade proprio al centro della città di Delia prov. (CL).

Corso Umberto I - DELIA (CL)

Fascia/zona: QUARTIERE STORICO DI DELIA – Corso Umberto/Via Emanuele

Codice di zona: B1

Destinazioni d'uso	Valore Mercato [€/mq]		Valori Locazione (€/mq.x Mese)	
	Min.	Max.	Min.	Max.
Abitazioni civili	395	570	1.0	1.5
Abitazioni di tipo economico	260	390	1.0	1.4
Negozi	340	680	1.4	2.8

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L) Il Valore di Locazione è espresso

Un ulteriore confronto è stato fatto ricercando le proposte di vendita pubblicizzate dalle varie agenzie immobiliari della zona.

La ricerca è stata perimetrata nelle immediate vicinanze e nel raggio di circa 700 - 800 metri in cui ricade il bene oggetto di stima ed anche nel nucleo cittadino più esterno.

Abitazioni Civili:

Il valore a cui si assesta il mercato della zona, risulta oscillare tra i 700 ed i 500 euro/mq., valore che corrisponde al valore di riferimento (media di mercato) per abitazioni in buono stato di manutenzione.

Negozi:

Il valore a cui si assesta il mercato della zona, risulta oscillare tra i 700 ed i 400 euro/mq., valore che corrisponde al valore di riferimento (media di mercato) per negozi in buono stato di manutenzione.

Abitazione Civile Corso Umberto I –Delia:

Il valore sopra ricavato è stato considerato come se l'immobile fosse in buone condizioni al prezzo massimo registrato sul mercato, al valore assegnato è stato decurtato il costo di ripristino ai fini di rendere il bene abitabile e considerando anche i costi concessori e spese tecniche necessarie per porre il bene sul mercato in una libera contrattazione.

Negozi-Magazzino - Corso Umberto

Il valore sopra ricavato è stato adattato all'unità immobiliare oggetto di stima, alle sue qualità intrinseche ed estrinseche ed al suo stato di conservazione in riferimento alla parte destinata a negozi.

7.2 VALUTAZIONE dei beni oggetto di perizia tecnica

7.2.1 Lotto 11 - Proprietà in Corso Umberto – DELIA (CL)

La stima che segue viene effettuata con il metodo comparativo e reddituale, mediando i risultati ottenuti dall'applicazione dei due metodi.

I valori unitari attribuiti considerano la vendita della proprietà immobiliare nel presupposto che essa sia libera e disponibile.

Nell'adottare il *Metodo Comparativo* (o del Mercato), mi sono basato sulla comparazione con proprietà che sono state vendute od offerte di recente sul libero mercato immobiliare e che, possibilmente, presentavano le medesime caratteristiche del bene oggetto di stima. Ovviamente non è possibile riscontrare delle esperienze di mercato da utilizzare senza alcun adattamento al bene in oggetto. Quindi i valori ottenuti sono stati successivamente modificati per tener conto di parametri quali: l'età, l'usura, lo stato di manutenzione e l'ubicazione dell'unità immobiliare in rapporto alle esperienze di mercato recepite.

Inoltre, nello stabilire i valori unitari finali, ho considerato altri fattori che potevano influire sui valori stessi ed in modo particolare: l'ubicazione, la distribuzione delle superfici, la consistenza edilizia, il tipo di costruzione, la prevedibile durata e le caratteristiche particolari nella sua attuale destinazione.

Nella valutazione in base al Metodo del Mercato ho considerato la vendita della proprietà prendendo in esame le superfici commerciali.

Nella determinazione del Valore di Mercato attuale dell'immobile con il *Metodo del Reddito* ho considerato:

- reddito lordo annuo derivante dalla locazione della proprietà immobiliare;
- tasso di capitalizzazione.

Il reddito lordo ottenuto è stato capitalizzato ad un tasso del 6,50%, ritenuto sufficientemente remunerativo vista la tipologia architettonica e funzionale. In relazione a quanto sopra menzionato il "Valore di Mercato" definitivo si è sviluppato come riportato:

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE – UNITA' IMMOBILIARI SITE IN CORSO UMBERTO I° – DELIA (CL)

Piano / Foglio Particella, Sub.	Destinazione	Superficie Lorda [mq.]	Coeff. di abbattimento	Superficie Commerciale [mq.]
Piano Terra foglio 8 part.823 sub 4 - C/2	Magazzino	66	10%*	59,40
Totale Mq.				59,40

VALORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI SITE IN CORSO UMBERTO I° - METODO COMPARATIVO

Destinazione	Superficie commerciale [mq.]	Valore Unitario [Euro/mq.]	Valore Finale [Euro]
Magazzino	59,40	500	29.700,00
Valore complessivo			29.700,00

VALORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI SITE IN CORSO UMBERTO I°- METODO REDDITUALE

Destinazione	Superficie commerciale [mq.]	Canone di mercato unitario [Euro/mq.]	Valore Finale [Euro]
Commerciale – C/6	59,40	32	1.897,85
Tasso di capitalizzazione			6,50%
Valore complessivo delle unità immobiliari			29.193,85

Dalla media dei due metodi di stima si ricava il più probabile valore di mercato relativo al Bene 12 Costituito esclusivamente dal fabbricato cielo Terra risulta essera paria a:
(Euro 29.700,00 + Euro 29.193,00)/2 = si arrotonda ad **Euro 29.400,00**

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 11

Euro 29.400,00 (Ventinovemilaquattrocento/00)

VENDITA DEI BENI RICADENTI NEL LOTTO 11:

Si conferma la procedibilità alla vendita dei beni ricadenti nel lotto 11 - Locale in Corso Umberto I° - Delia (Prov. CL).

8.1 STIMA DEI BENI RICADENTI NEL LOTTO 12

8.1.1 Cenni sul mercato immobiliare di Delia (CL)

In termini di compravendita si percepisce una certa tendenza alla stabilizzazione dopo che il mercato ha subito un significativo ridimensionamento.

Le aree di centro storico risultano scarsamente dinamiche, sul fronte dei prezzi il primo semestre di quest'anno ha fatto registrare una flessione del 4,3 %, mentre su base annua la flessione è risultata del 4,8 %.

Quartiere ZONA CENTRO - Delia:

Per quanto riguarda il comparto residenziale nel contesto del centro storico, i valori sono compresi tra Euro/mq. 500,00 – 700,00 per la vendita ed Euro/mq. anno 20,00 – 30,00 per la locazione.

Per quanto riguarda il comparto destinato a negozi nel contesto del centro storico, i valori sono compresi tra Euro/mq. 400,00 – 700,00 per la vendita ed Euro/mq. anno 18,00 – 32,00 per la locazione.

8.1.2 Ricerca dei Comparables di stima Appartamenti

Corso Umberto – Delia prov. (CL):

Per la stima del valore del bene in oggetto si è fatto riferimento ai valori sotto riportati (OMI riferiti al secondo semestre 2020 - centro città), in quando l'area di Corso Umberto I° ricade proprio al centro della città di Delia prov. (CL).

Corso Umberto - DELIA (CL)

Fascia/zona: QUARTIERE STORICO DI DELIA – Corso Umberto/Via Emanuele

Codice di zona: B1

Destinazioni d'uso	Valore Mercato [€/mq]		Valori Locazione (€/mq.x Mese)	
	Min.	Max.	Min.	Max.
Abitazioni civili	395	570	1.0	1.5
Abitazioni di tipo economico	260	390	1.0	1.4
Negozi	340	680	1.4	2.8

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L) Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Lorda (L)

Un ulteriore confronto è stato fatto ricercando le proposte di vendita pubblicizzate dalle varie agenzie immobiliari della zona.

La ricerca è stata perimetrata nelle immediate vicinanze e nel raggio di circa 700 - 800 metri in cui ricade il bene oggetto di stima ed anche nel nucleo cittadino più esterno.

Abitazioni Civili:

Il valore a cui si assesta il mercato della zona, risulta oscillare tra i 700 ed i 500 euro/mq., valore che corrisponde al valore di riferimento (media di mercato) per abitazioni in buono stato di manutenzione.

Negozi:

Il valore a cui si assesta il mercato della zona, risulta oscillare tra i 700 ed i 400 euro/mq., valore che corrisponde al valore di riferimento (media di mercato) per negozi in buono stato di manutenzione.

Abitazione Civile Corso Umberto I – Delia:

Il valore sopra ricavato è stato adattato alle condizioni di vetustà e stato d'uso dell'immobile.

Negozi-Magazzino - Corso Umberto

Il valore sopra ricavato è stato adattato all'unità immobiliare oggetto di stima, alle sue qualità intrinseche ed estrinseche ed al suo stato di conservazione in riferimento alla parte destinata a negozi.

8.2 VALUTAZIONE dei beni oggetto di perizia tecnica

8.2.1 Lotto 12 - Proprietà in Corso Umberto I° – DELIA (CL)

La stima che segue viene effettuata con il metodo comparativo e reddituale, mediando i risultati ottenuti dall'applicazione dei due metodi.

I valori unitari attribuiti considerano la vendita della proprietà immobiliare nel presupposto che essa sia libera e disponibile.

Nell'adottare il *Metodo Comparativo* (o del Mercato), mi sono basato sulla comparazione con proprietà che sono state vendute od offerte di recente sul libero mercato immobiliare e che, possibilmente, presentavano le medesime caratteristiche del bene oggetto di stima. Ovviamente non è possibile riscontrare delle esperienze di mercato da utilizzare senza alcun adattamento al bene in oggetto. Quindi i valori ottenuti sono stati successivamente modificati per tener conto di parametri quali: l'età, l'usura, lo stato di manutenzione e l'ubicazione dell'unità immobiliare in rapporto alle esperienze di mercato recepite.

Inoltre, nello stabilire i valori unitari finali, ho considerato altri fattori che potevano influire sui valori stessi ed in modo particolare: l'ubicazione, la distribuzione delle superfici, la consistenza edilizia, il tipo di costruzione, la prevedibile durata e le caratteristiche particolari nella sua attuale destinazione.

Nella valutazione in base al Metodo del Mercato ho considerato la vendita della proprietà prendendo in esame le superfici commerciali.

Nella determinazione del Valore di Mercato attuale dell'immobile con il *Metodo del Reddito* ho considerato:

- reddito lordo annuo derivante dalla locazione della proprietà immobiliare;
- tasso di capitalizzazione.

Il reddito lordo ottenuto è stato capitalizzato ad un tasso del 4,50%, ritenuto sufficientemente remunerativo vista la tipologia architettonica e funzionale. In relazione a quanto sopra menzionato il "Valore di Mercato" definitivo si è sviluppato come riportato:

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE – UNITA' IMMOBILIARI SITE IN CORSO UMBERTO I° – DELIA (CL)

Piano / Foglio Particella, Sub.	Destinazione	Superficie Lorda [mq.]	Coeff. di abbattimento	Superficie Commerciale [mq.]
Piano Terra e Primo - sub 11	Residenziale A/3	156,00	10%*	142,00
Piano Terra - sub 14	Magazzino C/2	106,00	10%*	97,00
Piano Primo e Secondo - sub 15	Residenziale A/4	143,00	10%*	130,00
Totale Mq.				369,00

VALORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI SITE IN CORSO UMBERTO I° - METODO COMPARATIVO

Destinazione	Superficie commerciale [mq.]	Valore Unitario [Euro/mq.]	Valore Finale [Euro]
Residenziale A/3	142,00	450,00	63.900,00
Magazzino C/2	97,00	300,00	29.100,00
Residenziale A/4	130,00	450,00	58.500,00
Valore complessivo delle unità immobiliari			151.500,00

VALORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI SITE IN CORSO UMBERTO I° - METODO REDDITUALE

Destinazione	Superficie commerciale [mq.]	Canone di mercato unitario [Euro/mq.]	Valore Finale [Euro]
Residenziale A/3	127,80	24	3.124,00

Magazzino C/2	39,90	18	1.455,00
Residenziale A/4	125,50	24	2.860,00
			7.439,00
		Tasso di capitalizzazione	4,50%
		Valore complessivo delle unità immobiliari	165.311,00

Dalla media dei due metodi di stima si ricava il più probabile valore di mercato relativo al Bene 12:
Costituito esclusivamente dal fabbricato cielo Terra risulta essera paria a:
(Euro 151.500,00 + Euro 165.311,00)/2 = si arrotonda ad **Euro 160.00,00**.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 12

Euro 160.000,00 (Centosessantamila/00)

Il valore verrà confermato successivamente al censimento catastale dei subalterni, si stima che la superficie commerciale reale sia superiore a quella attualmente censita e che il lotto 12 possa essere stimato con un valore di circa Euro 240.000,00.

VENDITA DEI BENI RICADENTI NEL LOTTO 12 : La vendita dei beni ricadenti nel Lotto 12 potrà essere effettuata successivamente alla regolarizzazione catastale, allo stato attuale i beni non possono essere trasferiti per le evidenze sopra riscontrate e meglio dettagliate nella apposita sezione della presente relazione.



9.1 STIMA DEI BENI RICADENTI NEL LOTTO 13

Il bene in oggetto era costituito da una villetta unifamiliare ricadente nel territorio di Caltanissetta, nelle vicinanze di Sommatino (CL). Da quanto è stato possibile appurare la villetta si sviluppava su due piani, il piano terra di 70 mq. circa e il primo piano di 88 mq.

In fase di precedente sopralluogo effettuato nel 2011, la villetta evidenziava problemi di natura statica tant'è che, come si evince nella visura (Allegato 14), questa risulta alla data del 27/05/2021 definito come bene collabente.

In riferimento al lotto n.13, non essendo intervenute modifiche catastali ed urbanistiche, si conferma la stima del precedente CTU applicando uno **sconto del 15%** sul valore precedentemente calcolato considerando le diverse condizioni di mercato attuali rispetto alla data della stima (anno 2011).

9.2 VALUTAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA TECNICA

Euro 93.500,00 (Novantatremilacinquecento/00)

VENDITA DEI BENI RICADENTI NEL LOTTO 13

Si conferma la procedibilità alla vendita del lotto n.13





Capitolo 7 – NOTE CONCLUSIVE

Il CTU a seguito dei chiarimenti richiesti, ***“in ordine alle osservazioni formulate dal professionista delegato con nota del 30.11.2020”***, ha specificato i beni residui da vendere e la loro corretta identificazione catastale.

Nella presente perizia il CTU ha evidenziato le criticità catastali ed urbanistiche legate alla trasferibilità dei beni, nonché eventuali omissioni nella dichiarazione di successione in morte del Sig. _____, marito della Signora _____, trascritta il 21.03.1983 ai nn.3531/3041. Si evidenzia che la Signora _____ nata a Delia il 21/11/1937 è deceduta in Delia il 17/05/2021 (allegato 19A).

In merito all'**analisi catastale** condotta sui cespiti, il CTU ha rilevato discrepanze tra lo stato di fatto e la mappa catastale censita constatando in qualche caso l'assenza di quest'ultima.

In altri casi il sottoscritto CTU ha rilevato la fusione della particella catastale con altre unità contigue non accatastate, in quanto costruite con abusi e mai regolarizzati, prevedendo per queste particelle l'accatastamento e la fusione tra le stesse.

In riferimento all'**analisi urbanistica** ha verificato la sanabilità dei beni ove questi non conformi, attribuendo ai beni gli eventuali costi di regolarizzazione nei casi di sanabilità e richiedendo, inoltre, al Comune territorialmente competente il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica per tutti cespiti.

È evidente che la variazione delle superfici commerciali dei beni, rilevata a seguito di espropri (nel catasto terreni) e di evidenze legate alla non dichiarata effettiva superficie catastale (nel catasto urbano) per abuso edilizio o per errori di rappresentazione grafica in quanto l'accatastamento effettuato risale in qualche caso al 1940/1970, ha modificato di fatto il valore dei cespiti, tant'è che è stato richiesto al G.E. l'accatastamento di quei cespiti che necessitano di aggiornamento o nuova dichiarazione.

Si rileva che a prescindere da quanto esposto sopra, la valutazione precedente non è da ritenere aggiornata in quanto redatta in data 12/07/2011.

Il CTU ha effettuato, quindi, al fine di accelerare il processo di vendita, una ricognizione della valutazione di tutti i lotti in oggetto, seppur non richiesto esplicitamente dal G.E. ma conseguenziale ai quesiti posti dal Custode Giudiziario a seguito delle evidenze riscontrate.

Per la maggior parte dei lotti ricadenti nel centro urbano della città di Delia (prov. CL) la stima NON è da considerarsi definitiva ma indicativa essendo le consistenze ancora da definire catastalmente.

Nel lotto 9, Via Alpi 56 Comune di Delia, e nel lotto 13, Villetta Contrada Galassi Comune di Caltanissetta, il CTU ha applicato uno sconto del 10 - 15% sul valore precedentemente stimato, tenuto conto delle diverse condizioni di mercato attuali rispetto alla data della stima (12/07/2011), non essendo intervenute modifiche catastali ed urbanistiche tali da modificare il valore stimato nel 2011.

Per i lotti a prevalente destinazione agricola il CTU ha voluto puntualmente verificare le singole particelle con le effettive colture praticate ed effettuare una stima analitica e puntuale che rappresentasse ancor meglio il valore determinato in considerazione degli espropri e delle nuove effettive consistenze.

Il CTU, al fine di rendere quanto più possibile esecutiva la vendita dei beni all'interno del perimetro dei lotti, ha dato in alcuni casi, dove erano presenti problematiche urbanistiche o catastali ancora irrisolti, per lo stesso lotto due valori:

- uno **“totale”** che comprende tutti i beni del lotto considerandoli tutti conformi dal punto di vista urbanistico e catastale;
- uno **“parziale”** che esclude quei beni che allo stato attuale presentano problematiche urbanistiche o catastali irrisolti, dei quali ancora non è possibile commercializzare o trasferire la proprietà del bene considerato.

Infine, il CTU ha richiesto all'Agenzia delle Entrate la certificazione inerente lo stato locativo dei beni di proprietà degli esecutati, al Comune di Delia la certificazione anagrafica degli esecutati, al Comune di Delia ed al Comune di Caltanissetta il Certificato di Destinazione Urbanistica in cui ricadono i beni.

Si rimanda per gli approfondimenti di ogni lotto ai vari capitoli della presente relazione, ed in maniera sintetica alle schede del capitolo 1 anch'esse dedicate ad ogni lotto, dove in alto a destra viene riportato un bollino verde o rosso in corrispondenza della procedibilità o meno alla vendita dei beni del lotto in dipendenza delle evidenze riscontrate.

- In riferimento al quesito **“B - Rif. Nota del professionista delegato del 30.11.2020”** si evidenzia che, a seguito di ispezione ipotecaria effettuata riguardante la denuncia di successione del **Signor nato a Licata il 26/06/1934 e deceduto a Delia il 29/07/1981**, gli unici beni dichiarati nella denuncia di successione (Reg. Gen. 3531; Reg. Part. 3041 del 21/03/1983) sono:

- A) 1/2 di fabbricato in Delia C.so Umberto 251 alla pag. 2736 Foglio 8/A part 823 **sub. 2** categoria C/6 mq.58;
- B) 1/2 di fabbricato in Delia Corso Umberto 253 alla pag. 1349 Foglio 8/A PART 823 **sub 10** Categ. A/3 Vani 2 mq.27.

Il CTU conferma che:

- da ricerche effettuate presso l'ufficio anagrafe di Delia prov. CL, il Signor _____ ha contratto matrimonio con la Signora _____ in data 02/06/1954 in regime di comunione dei Beni (allegato 19B);
- il bene ricadente nel perimetro del **Lotto 1**, - "Foglio 8/A particella 823 sub 3 è intestato alla sola _____" ed è pervenuto alla Signora _____ nata a Delia il 21/11/1937 dalla Signora _____ con atto pubblico del Notaio _____ di Mussomeli trascritto in data 15/12/1976 nn.13954/12509 del **15/12/1976** vendite (n. 3553.1/2016), **(Allegato 5)**. Tale bene dovrà essere riportato ad integrazione nella dichiarazione di successione del Sig. Per quanto riguarda gli altri beni che formano il Lotto 1 (in catasto Foglio 8 part 823 sub. 10 e sub. 2) sono pervenuti alla Signora _____ per successione in morte del marito _____ trascritta il 21.03.1983 ai nn.3531/3041 come sopra evidenziato.

Da quanto sopra, ai fini della vendita dei beni all'asta immobiliare pubblica bisogna procedere all'integrazione della precedente denuncia di successione inserendo il seguente bene:

- Proprietà censita in catasto al Foglio 8 particella 823 sub 3 **Corso Umberto 255 - Delia**

Si evidenzia pertanto che i beni del **Lotto 1** attualmente non sono trasferibili ad un eventuale acquirente a seguito di asta pubblica per quanto sopra evidenziato e per ragioni di carattere catastale.

In riferimento alla dichiarazione di successione da presentare e trasmettere all'ufficio competente si evidenzia che viene classificata come una "seconda prima dichiarazione" mantenendo, quindi, una valenza dichiarativa autonoma e distinta rispetto a quella già presentata da un altro coerede. Pertanto, dovranno essere regolarmente pagate le imposte, tasse e tributi previsti come se fosse una "prima" dichiarazione.

Per l'integrazione dei beni immobili, sono dovute sia l'imposta ipotecaria sia quella catastale:

- Imposta Ipotecaria 2%
- Imposta Catastale 1% con importo minimo di Euro 200,00

A questi due tributi si devono aggiungere poi i costi per l'accesso alla conservatoria e i tributi speciali per i diritti di ricerca.

In considerazione di quanto sopra esposto, si chiede al G.E. di voler accordare sin da adesso al CTU a titolo di acconto spese Euro 600,00 al fine di operare l'integrazione della denuncia di successione.

- In riferimento al quesito "C - Rif. Nota del professionista delegato del 30.11.2020 – Lotto 2", il Fabbricato Rurale censito al catasto terreni del Foglio 2 particella 29 di mq. 150,00 comprensivo di corte al fabbricato non risulta censito al Catasto Urbano.

Al fine della effettiva corrispondenza tra l'ordinanza di vendita ed il bando, è stata accertata la corretta individuazione delle proprietà ricadenti all'interno del Lotto 2 costituito dai seguenti beni:

Esecuzione Imm.re	part. gen.te da	**Catasto Terreni - Qualità	Classe	Porzione	Riferimenti catastali			Superficie		Red.to Dominicale	Red.to Agrario
					Foglio	Particella	Sub.	Are	Ca	Euro	Euro
E.I. 27/90	-	Seminativo	2	AA	3	5	-	01	28	0,63	28
E.I. 27/90	-	Frutteto Irriguo	U	AB	3	5	-	25	62	53,35	62
E.I. 79/91 E.I.130/90	27	Frutteto irriguo	U	-	2	383	-	20	39	30,54	18,96
E.I. 79/91 E.I.130/90	27	ESPROPRIATA nel 2004	-	-	2	384	-	00	51	-	-
E.I. 79/91 E.I.130/90	28	Agrumeto	-	AA	2	385	-	05	68	10,27	6,61
E.I. 79/91 E.I.130/90	28	Seminativo	-	AB	2	385	-	18	06	5,13	2,33
E.I. 79/91 E.I.130/90	28	Frutteto Irriguo	-	AC	2	385	-	51	76	77,52	48,12
E.I. 79/91 E.I.130/90	28	ESPROPRIATA nel 2004	-	-	2	386	-	00	44	-	-
E.I. 79/91 E.I.130/90	28	ESPROPRIATA nel 2004	-	-	2	387	-	00	26	-	-
E.I. 79/91 E.I.130/90	-	Seminativo	-	AA	2	30	-	01	33	0,38	0,17
E.I. 79/91 E.I.130/90	-	Frutteto Irriguo	-	AB	2	30	-	57	77	86,52	53,7
E.I. 79/91 E.I.130/90	-	FABBRICATO RURALE	-	-	2	29	-	01	50	-	-
TOTALE Euro										264,34	219,89

Si attesta la corretta identificazione dei dati catastali (Allegato 8) riportati nell'atto di pignoramento. Evidenziando che:

la **particella 27** del Foglio di mappa 2 ha generato:

- la **particella 383** destinata catastalmente a frutteto irriguo di **Are 20** e **Ca 39**;
- la **particella 384** Espropriata nell'anno 2004 e quindi non più nella disponibilità del perimetro iniziale del pignoramento di **Are 00** e **Ca 51**.

La **particella 28** del Foglio di mappa 2 ha generato:

- la **particella 385** con destinazione Agrumeto per Are 05 e Ca 68, destinazione Seminativo per Are 18 e Ca 06, destinazione Frutteto irriguo per Are 51e Ca 76 – **Complessivamente di Are 75 Ca 50**;
- la **particella 386** Espropriata nell'anno 2004 e quindi non più nella disponibilità del perimetro iniziale del pignoramento di **Are 00** e **Ca 44**.
- la **particella 387** Espropriata nell'anno 2004 e quindi non più nella disponibilità del perimetro iniziale del pignoramento di **Are 00** e **Ca 26**.

Per quanto riguarda il **FABBRICATO RURALE**, censito al catasto terreni Foglio 2 Particella 29 di mq.150,00 comprensivo della corte al fabbricato, esso **NON risulta censito al Catasto Fabbricati**.

Si chiede al G.E. l'autorizzazione al fine di procedere all'acatastamento del bene sopra menzionato.

Attività catastali necessarie:

Procedura PREGEO: Tipo mappale per conferma di mappa e soppressione dell'unità immobiliare censita al catasto Rurale – già dichiarata rurale.

Procedura DOCFA: Redazione e presentazione denuncia di Nuova Unità Immobiliare al Catasto Urbano (n.1 u.i.u.)

Totale spesa da autorizzare: Euro 1.200,00

▪ **VALORE DEL LOTTO:**

**VALORE ATTUALE DEL LOTTO ESCLUDENDO DALLA VENDITA IL FABBRICATO
 Euro 33.300,00 (Trentatremilatrecento/00)**

**VALORE ATTUALE DEL LOTTO INCLUDENDO NELLA VENDITA IL FABBRICATO
 Euro 40.300,00 (Quarantamilatrecento/00)**

(Il valore del Fabbricato è stato stimato in Euro 7.000,00)

VENDITA DEI BENI RICADENTI NEL LOTTO 2:

Si conferma la vendita frazionata dei beni ricadenti nel lotto 2.

Si prevede, quindi, la vendita del terreno escludendo il fabbricato che potrà essere venduto separatamente non appena regolarizzato dal punto di vista catastale.

La vendita frazionata del terreno e successivamente del fabbricato non riduce l'appetibilità dei singoli beni facendone ridurre il valore complessivo del Lotto 2.

- In riferimento al quesito **“D - Rif. Nota del professionista delegato del 30.11.2020 – Lotto 3”**, il CTU ha riportato nell'apposito capitolo della presente relazione lo schema aggiornato delle particelle da porre in vendita, essendo alcune particelle ormai soppresse con riferimento anche alla particella 91 del foglio di Mappa 244.

Particelle ricadenti nel Comune di Caltanissetta - Catasto Terreni

Esecuzione Imm.re	part.gen.te da	Catasto Terreni	Qualità	Classe	Porzione	Riferimenti catastali		Superficie			Red.to Dominicale	Red.to Agrario
Esecuzione Imm.re	part.gen.te da	Catasto Terreni	Qualità	Classe	Porzione	Foglio	Particella	Ha	Are	Ca	Euro	Euro
E.I. 27/90 + E.I.130/90	-	Terreni	Seminativo	4	AA	244	51		12	00	1,86	0,5
E.I. 27/90 + E.I.130/90	-	Terreni	Uliveto	2	AB	244	51		15	25	8,66	5,51
E.I. 27/90 + E.I.130/90	-	Terreni	Mandorieto	3	AC	244	51		58	85	30,39	19,76
E.I. 79/91 E.I.130/90	-	Terreni	Seminativo	4	AA	244	54	1	82	52	28,28	7,54
E.I. 79/91 E.I.130/90	-	Terreni	Uliveto	2	AB	244	54		21	52	12,23	7,78
E.I. 79/91 E.I.130/90	-	Terreni	Mandorieto	3	AC	244	54		12	96	6,69	4,35
E.I. 79/91	-	Terreni	Seminativo	4		244	19		17	30	2,68	0,71
E.I. 79/91	-	Terreni	Seminativo	4	AA	244	50		68	00	10,54	2,81
E.I. 79/91	-	Terreni	Mandorieto	3	AB	244	50		40	50	20,92	13,6
E.I. 79/91	-	Terreni	Seminativo	4		244	52	2	17	00	33,62	8,97
E.I. 79/91	-	Terreni	Seminativo	4	AA	244	53	1	92	02	29,75	7,93
E.I. 79/91	-	Terreni	Mandorieto	3	AB	244	53		24	98	12,9	8,39
E.I. 79/91	-	Terreni	Seminativo	4		244	55	4	34	00	67,24	17,93
E.I. 79/91	-	Terreni	Uliveto	2	AA	244	92		14	44	8,77	5,58
E.I. 79/91	-	Terreni	Frutt. Irriguo	U	AB	244	92		89	26	183,93	110,64
E.I. 79/91	-	Terreni	Seminativi	4	AA	244	119		11	01	1,71	0,45
E.I. 79/91	-	Terreni	Frutt. Irriguo	U	AB	244	119	2	28	99	471,87	283,83
E.I. 79/91	91	Terreni	Agrumeto	2	AA	244	363		06	12	15,8	7,27
E.I. 79/91	91	Terreni	Seminativo	4	AB	244	363		25	93	4,02	1,07
E.I. 79/91	91	Terreni	Uliveto	2	AC	244	363		70	40	39,99	25,45

Particelle ricadenti nel Comune di Caltanissetta - Catasto Fabbricati

Esecuzione Imm.re	part.gen.te da	Catasto Urbano	zona censuaria	Piano - Note	Porzione	Riferimenti catastali			Superficie [mq.]		Rendita
Esecuzione Imm.re	part.gen.te da	Catasto Urbano	zona censuaria	Piano	Categoria	Foglio	Particella	Sub.	consistenz	Sup. Catastale	Rendita
E.I. 79/91	91	Urbano	2	BCNC	BCNC	244	295	4			
E.I. 79/91	91	Urbano	2	T	A/3	244	295	5	4,5 vani	Totale: 136 m ² Tot. escl. Scoperte 135 m ²	Euro 195,22
E.I. 79/91	91	Urbano	2	T	C/2	244	295	6	142 m ²	Totale 160 m ²	Euro 425,35
E.I. 79/91	91	Urbano	2	Collabenti	Collabenti	244	295	7			

ANALISI CATASTALE DEL LOTTO:

Da un'attenta analisi della documentazione catastale, visure e planimetrie, si conferma la corretta identificazione dei dati catastali (**Allegato 9**) riportati nell'atto di pignoramento.

Si evidenzia che la **particella 91** del **Foglio di mappa 244** ha generato:

- **La particella 295 al Catasto Urbano** nella quale i subalterni 1, 2 e 3 risultano soppressi ed i successivi subalterni sono:

- **Sub 4** Bene Comune Non Censibile –BCNC;
- **Sub 5** fabbricato Piano Terra e Piano Primo di 4,5 Vani, Classe A/3, Sup. Totale 136,00 mq., Tot. escl. scoperte 135,00 mq., Rendita 195,2;
- **Sub 6** fabbricato Piano Terra di 142,00 mq., Classe C/1, Sup. Totale 160,00 mq., Rendita 425,35;
- **Sub 7** beni collabenti.

- **La particella 363 al Catasto Terreni** con destinazione Agrumeto per Are 06 e Ca 12, destinazione Seminativo per Are 29 e Ca 93, destinazione Uliveto per Are 70 e Ca 40.
Complessivamente di Ha 01 Are 02 Ca 45.

▪ **VALORE DEL LOTTO:**

Valore del Fabbricato: Euro 22.200,00

Valore del Terreno di HA 17.43.08: Euro 141.500,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 3

Euro 163.700,00 (Centosessantatremilasettecento/00)

VENDITA DEI BENI RICADENTI NEL LOTTO 3:

Si conferma la procedibilità alla vendita dei beni ricadenti nel Lotto 3 terreni e fabbricato.

➤ In riferimento al quesito **“E - Rif. Nota del professionista delegato del 30.11.2020 – Lotto 6”** e non lotto 4 come erroneamente indicato dal professionista delegato, il CTU ha riportato lo schema aggiornato delle particelle da porre in vendita, essendo alcune di esse oramai sopresse ed espropriate, al fine della effettiva corrispondenza tra l’ordinanza di vendita ed il bando.

ANALISI CATASTALE DEL LOTTO:

Da un’attenta analisi della documentazione catastale, visure e planimetrie, si evidenzia la corretta identificazione dei dati catastali (**Allegato 10**) riportati nell’atto di pignoramento.

Ad oggi non è disponibile la planimetria del foglio 8/A della particella 834 sub.1, Piano Terra, Categoria C/1 di mq. 20.

Dal sopralluogo effettuato si evince che la superficie di 20,00 mq. della particella 834 sub. 1 è di fatto fusa con la particella 837 sub. 1 del medesimo foglio catastale 8/A, Piano Terra, Categoria C/1 di mq. 42,00, costituendo le due particelle un tutt’uno ossia un’unica unità immobiliare con una superficie complessiva di 62,00 mq.

Ai fini della traslazione del bene ad un qualsiasi acquirente a seguito di Asta telematica Pubblica **risulta necessaria la presentazione della planimetria al Catasto Urbano del Comune di Delia, ai sensi della legge 78/2010 art.19 comma 8 e successivi.**

In occasione della presentazione della planimetria della particella 834 sub.1 di 20,00 mq. verrà effettuata la fusione con la particella 837 sub 1 di 42,00 mq., divenendo il tutto un'unica unità immobiliare urbana (UIU).

Inoltre, si è potuto appurare in fase di sopralluogo che la particella 837 sub 2 al piano primo è fusa con la particella posizionata al piano primo in corrispondenza della particella 834 che verrà censita come sub. 2, stessa cosa per il piano superiore, al piano secondo dove la particella 837 sub 3 è fusa con la particella 834 che verrà censita come sub.3

EVIDENZE CATASTALI

Da quanto sopra risulta necessaria:

- La redazione e presentazione della denuncia di variazione catastale per fusione delle unità immobiliari a piano terra già censite al foglio di mappa 8 part. 837 sub 1 e 834 sub 1. (u.i.u. Foglio 8 p.IIIa 834/1 mancante la planimetria)
- Redazione e presentazione della denuncia di variazione catastale per sopraelevazione al 1° ed al 2° piano (part. 834) e fusione con le unità immobiliari a primo e secondo piano già censite al foglio .8 particelle 837 sub 2 e sub 3 (da censire in categoria F3 – in corso di costruzione).

Si chiede al G.E. l'autorizzazione al fine di procedere all'accatastamento del bene sopra menzionato.

- Spese per Servizi Tecnici:
- Spese del sistema Telematico Agenzia delle Entrate:

Totale spesa da autorizzare:

VENDITA DEI BENI RICADENTI NEL LOTTO

6:

La vendita dei beni ricadenti nel Lotto 6 potrà essere effettuata successivamente alla regolarizzazione catastale. Allo stato attuale i beni non possono essere trasferiti per le evidenze sopra riscontrate e meglio dettagliate nella apposita sezione "evidenze catastali" della presente relazione.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa in aggiunta alle tabelle sintetiche di cui al Capitolo 1.

Con il colore **rosso sono indicati i lotti per i quali NON è possibile** momentaneamente procedere alla vendita, mentre con il **verde sono indicati i lotti per i quali è possibile procedere alla vendita** anche in maniera frazionata.

N .LOTTO	INDIRIZZO	Regolarizzazione Catastale	STIMA - VALORE DEL LOTTO AL 15/11/2021 [Euro]	STIMA - VALORE DEL LOTTO Post regolarizzazione con corrette consistenze	STIMA - VALORE DEL LOTTO AL 2011 [Euro]	STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	REGOLARIZZAZIONE DENUNCIA DI SUCESSIONE - "RISPOSTA AL QUESITO B":	VENDITA DEI BENI RICADENTI NEL LOTTO
LOTTO 1	Comune di Delia prov. (CL) - Foglio 8 Particella 823 sub.10 -2 -3 Delia, Corso Umberto I° n. 255 - 253 A - Piano T	Diverse incertezze generate dalla non aggiornata situazione catastale e dalle imprecisioni riscontrate. Risulta necessaria la redazione e presentazione della denuncia di variazione catastale per fusione, per cambio di destinazione d'uso e per variazione di superficie delle unità immobiliari a piano terra già censite al foglio di mappa 8 part. 832 sub 10 – sub 2 – sub 3. Si chiede al G.E. l'autorizzazione al fine di procedere all'accatastamento del bene menzionato. Totale spesa da autorizzare:	112.000,00	140.000,00	95.400,00	Dal sopralluogo effettuato si evince che il locale al piano terra risulta locato, non sono stati rintracciati i titoli di locazione ed attualmente si svolge l'attività di esercizio pubblico di Macelleria.	Il CTU conferma che il bene ricadente nel perimetro del Lotto 1 - "Foglio 8/A particella 823 sub 3 è intestato alla sola Si chiede al G.E. di voler accordare sin da adesso al CTU a titolo di acconto spese al fine di operare l'integrazione della denuncia di successione.	La vendita dei beni ricadenti nel Lotto 1 potrà essere effettuata successivamente alla regolarizzazione catastale ed alla regolarizzazione della denuncia di successione.
LOTTO 2	Comune di Delia c.da Campo di Mele prov. (CL) Foglio 3 – 1 Particelle 5 - 383 -385-30 -29 Superficie del Lotto HA. 01. 83. 39 Terreni agricoli ricadenti in C.da Campo di Mele – Delia (prov. CL)	Per quanto riguarda il FABBRICATO RURALE censito al catasto terreni Foglio 2 Particella 29 di mq.150,00 compressivo della corte al fabbricato, esso non risulta censito al Catasto Fabbricati. Si chiede al G.E. l'autorizzazione al fine di procedere all'accatastamento del bene sopra menzionato. Attività catastali necessarie: Procedura PREGEO: Tipo mappale per conferma di mappa e soppressione dell'unità immobiliare censita al catasto Rurale – già dichiarata rurale. Procedura DOCA: Redazione e presentazione denuncia di Nuova Unità Immobiliare al Catasto Urbano (n.1 u.i.u.) Totale spesa da autorizzare: Euro 1.200,00	VALORE ATTUALE DEL LOTTO ESCLUDENDO DALLA VENDITA IL FABBRICATO Euro 33.300,00 VALORE ATTUALE DEL LOTTO INCLUDENDO NELLA VENDITA IL FABBRICATO Euro 40.300,00 (Il valore del Fabbricato è stato stimato in Euro 7.000,00)	N.A.	Valore del Fabbricato: Euro 37.500,00 Valore del Terreno: Euro 23.000,00 Totale Valore del Lotto Euro 60.500,00	Nessuna evidenza è stata riscontrata.	N.A.	Si conferma la vendita frazionata dei beni ricadenti nel lotto 2.
LOTTO 3	Terreni agricoli ricadenti in C.da Ramilia – Caltanissetta (prov. CL) Foglio 244 part. 51,54,19,50,52,53,55,92, 119,363,295. Superficie del Lotto HA. 17. 44. 05	SI ATTESTA LA CONFORMITA' CATASTALE DEI BENI RICADENTI NEL "LOTTO 3"	163.700,00	N.A.	204.250,00	Nessuna evidenza è stata riscontrata.	N.A.	Si conferma la procedibilità alla vendita dei beni ricadenti nel Lotto 3 terreni e fabbricato.
LOTTO 6	Delia prov. (CL), Corso Umberto I n. 94 -96 -98 Piano: T – I - II e sottotetto. Foglio 8 Particella 834 sub 1 ed 837 sub 1, 2, 3.	Risulta necessaria: - la redazione e presentazione della denuncia di variazione catastale per fusione delle unità immobiliari a piano terra già censite al foglio di mappa 8 part. 837 sub 1 e 834 sub 1. (u.i.u. Foglio 8 p.lla 834/1 mancante la planimetria); - la redazione e presentazione della denuncia di variazione catastale per sopraelevazione al 1° ed al 2° piano (part. 834) e fusione con le unità immobiliari al primo e secondo piano già censite al foglio .8 particelle 837 sub 2 e sub 3 (da censire in categoria F3 – in corso di costruzione). Si chiede al G.E. l'autorizzazione al fine di procedere all'accatastamento del bene sopra menzionato. - Spese per Servizi Tecnici: - Spese del sistema Telematico Agenzia delle Entrate: Totale spesa da autorizzare:	46.000,00	81.000,00	49.937,00	Dal sopralluogo effettuato si evince che il locale al piano terra risulta locato, non sono stati rintracciati i titoli di locazione ed attualmente si svolge l'attività di esercizio pubblico di Bar.	N.A.	La vendita dei beni ricadenti nel Lotto 6 potrà essere effettuata successivamente alla regolarizzazione catastale. Allo stato attuale i beni non possono essere trasferiti per le evidenze riscontrate e meglio dettagliate nella apposita sezione "evidenze catastali" della presente relazione.
LOTTO 9	Delia prov. (CL), Via Alpi n. 56 Piano:T – I Foglio 8 Particella 76 sub.10	SI ATTESTA LA CONFORMITA' CATASTALE DEI BENI RICADENTI NEL "LOTTO 9"	45.000,00	N.A.	50.000,00	Nessuna evidenza è stata riscontrata.	N.A.	Si conferma la vendita dei beni ricadenti nel lotto 9.
LOTTO 11	Delia prov. (CL) - Corso Umberto n. 257 Piano: T Foglio 8 Particella 823 sub.4	SI ATTESTA LA CONFORMITA' CATASTALE DEI BENI RICADENTI NEL "LOTTO 11"	29.400,00	N.A.	49.500,00	Nessuna evidenza è stata riscontrata.	N.A.	Si conferma la vendita dei beni ricadenti nel lotto 11.
LOTTO 12	Delia prov. (CL) , Corso Umberto I n. 253 Piano: T – I° Foglio 8/A part.823 sub. 11 – 14 -15.	Si evidenzia che in riferimento ai beni ricadenti nel "Lotto 12" al foglio 8 particella 823: - al subalterno 14 la planimetria estratta al catasto urbano non mostra la scala di accesso da Corso Umberto agli appartamenti presenti al primo piano, censiti al sub. 15 e sub 11, mostrando invece la scala di accesso da Via Pagliarello. - al subalterno 11 non vi è una esatta corrispondenza tra lo stato di fatto e quello che risulta nella planimetria catastale in data 20/02/1970 con particolare riferimento all'area destinata a terrazza nella quale si rileva una sovrapposizione con il subalterno 15. Quest'ultimo subalterno necessita di ulteriori approfondimenti in quanto accatastato per divisione ed ampliamento del foglio 8/a part.823 sub. 8 che ha generato gli attuali sub.14 e sub. 15. Si chiede al G.E. l'autorizzazione al fine di procedere all'accatastamento del bene sopra menzionato. Spese per Servizi Tecnici: -Spese del sistema Telematico Agenzia delle Entrate: Totale spesa da autorizzare:	160.000,00	215.000,00	177.262,50	Si evidenzia che in data 14/10/2020 il G.E. ha autorizzato il Custode Giudiziario a stipulare con la Signora un contratto di locazione, avente ad oggetto l'appartamento di Via Pagliarello n.27 Delia ex sub 8 (attuali sub 14 e sub 15) dalla stessa occupato, di durata annuale, rinnovabile di anno in anno, con la previsione di un canone mensile pari a 100,00 euro. Si segnala che la Signora è (Allegato 19). Da quanto risulta dal certificato anagrafico l'appartamento di via Pagliarello 27 – Delia (Sub 14 - 15 ex sub 8) è attualmente occupato dalla Signora nata a Delia e dalla sua famiglia dal 1991(Allegato 19A). Inoltre è ivi residente il Signor nato a Delia il 30/08/1971 dal 1991 (Allegato 19A).	N.A.	La vendita dei beni ricadenti nel Lotto 12 potrà essere effettuata successivamente alla regolarizzazione catastale.
LOTTO 13	Villetta in Territorio di Caltanissetta C./da Galassi Foglio 292 Part. 223	Nessuna Evidenza Catastale, la villetta risulta "BENE COLABENTE" al Catasto Fabbricati ed ENTE URBANO al Catasto Terreni con una superficie di mq.1.216,00,	93.500,00	N.A.	110.566,67	Nessuna evidenza è stata riscontrata.	N.A.	Si conferma la vendita del bene ricadente nel lotto 13

Da quanto sopra si potrà procedere in tempi brevi alla vendita dei seguenti lotti: **2,3,9,11 e 13** il cui valore complessivo stimato al 15/11/2021 è pari a:

Euro 364.900,00 (Trecentosessantaquattromilaezero/00).

I rimanenti lotti **1, 6 e 12** verranno posti in vendita successivamente alla regolarizzazione catastale e alla integrazione della denuncia di successione, per i quali è stato previsto un costo complessivo, che dovrà essere autorizzato dal G.E., di **Euro**

Si stima che il valore complessivo di questi ultimi tre lotti (1,6,12), post regolarizzazione catastale e integrazione della denuncia di successione, possa essere pari a circa **Euro 445.000,00 (Quattrocentoquarantacinquemila/00)**. Il valore dei singoli lotti verrà confermato non appena verranno definite le consistenze catastali ed effettuate le regolarizzazioni.

Da quanto sopra il patrimonio complessivo da porre in vendita ammonta a circa Euro 810.000.00.

Si fa presente che in data 18/10/2021 il CTU ha chiesto all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate territoriale di Caltanissetta la certificazione, se esistente, dei contratti di locazione in essere a nome degli esecutati. Solamente in data 16/11/2021 si è avuta conferma che non vi è alcun contratto attivo sugli immobili oggetto di pignoramento e che sono in corso ulteriori accertamenti per i contratti non disponibili nella sede di Caltanissetta.

Su segnalazione dello stesso Ufficio, Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, il CTU ha chiesto in data 5/11/2021 la medesima documentazione all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Agrigento, Canicattì e Palermo. Ad oggi non si è avuta alcuna risposta in merito ai contratti registrati nella sede di Palermo, mentre le sedi di Canicattì ed Agrigento hanno risposto che i contratti non sono più attivi. Non appena il CTU riceverà dagli uffici le informazioni ad oggi mancanti depositerà le eventuali attestazioni separatamente alla presente relazione.

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

L' Esperto ex art.568 c.p.c.

Caltanissetta li 17.11.2021

ALLEGATI

Allegato 1	Relazione del Custode depositata il 30.11.2021
Allegato 2	Relazione integrativa del CTU del 17.09.2020
Allegato 3	Sopralluogo 13.10.2021
Allegato 4	Atto di trascrizione Successione Sig.
Allegato 5	Atto di Provenienza foglio 8 part 823 sub 3 -11
Allegato 6A	Successione Sig.
Allegato 6B	Ispezione Ipotecaria in Favore della Signora
Allegato 6C	Ispezione Ipotecaria in Favore della Signora
Allegato 7	Visura e planimetria catastale beni ricadenti nel lotto 1
Allegato 8A	Visura e planimetria catastale beni ricadenti nel lotto 2 - FG.2
Allegato 8B	Visura e planimetria catastale beni ricadenti nel lotto 2 - FG.3
Allegato 09A	Visura e planimetria catastale beni ricadenti nel lotto 3 - terreni
Allegato 09B	Visura e planimetria catastale beni ricadenti nel lotto 3 - fabbricato
Allegato 10	Visura e planimetria catastale beni ricadenti nel lotto 6
Allegato 11	Visura e planimetria catastale beni ricadenti nel lotto 9
Allegato 12	Visura e planimetria catastale beni ricadenti nel lotto 11
Allegato 13	Visura e planimetria catastale beni ricadenti nel lotto 12
Allegato 14	Visura e planimetria catastale beni ricadenti nel lotto 13
Allegato 15	Determina dirigenziale oneri di urbanizzazione 2021
Allegato 16A	Certificato di destinazione urbanistica proprietà ricadenti nel territorio di Caltanissetta
Allegato 16B	Certificato di destinazione urbanistica C.da Galassi Caltanissetta
Allegato 17	Certificato di destinazione urbanistica proprietà ricadenti nel territorio di Delia (prov. CL) Contratti
Allegato 18	di Locazione in essere – Agenzia delle Entrate
Allegato 19A	Attestazioni Anagrafiche Stato di Famiglia, Residenza, Morte - Comune di Delia (prov. CL)
Allegato 19B	Attestazioni Anagrafiche Estratti di Matrimonio - Comune di Delia (prov. CL)
Allegato 20	Report fotografico vari lotti 1,2,3,6,9,11,12,13
Allegato 21A	Attestato di prestazione energetica APE – “Residenziale” - Via Alpi n. 123 - Delia
Allegato 21B	Attestato di prestazione energetica APE - “Negozio” - Fg. 8 part 823 sub 4 – Corso Umberto I Delia.