

---

# TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Formica Fiorella, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2017 del R.G.E.

promossa da

contro

## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Bene N° 1 - Capannone ad uso deposito ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Xirbi snc, piano Terra ..	3
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Xirbi snc, piano T,1 .....	3
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Xirbi snc, piano T,1 .....	4
Lotto 1 .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli .....	8
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Lotto 2 .....	11
Completezza documentazione ex art. 567 .....	11
Titolarità .....	12
Confini .....	12
Consistenza .....	13
Cronistoria Dati Catastali .....	13
Dati Catastali .....	14
Stato conservativo .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	15
Stato di occupazione .....	16
Provenienze Ventennali .....	17
Formalità pregiudizievoli .....	19
Regolarità edilizia .....	20
Vincoli od oneri condominiali .....	23
Stima / Formazione lotti .....	23
Lotto 1 .....	24
Lotto 2 .....	25
Riepilogo bando d'asta .....	29
Lotto 1 .....	29
Lotto 2 .....	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 21/2017 del R.G.E. ....	30
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 216.300,00 .....	30
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 144.000,00 .....	30

## INCARICO

---

All'udienza del 30/10/2017, la sottoscritta Arch. Formica Fiorella, con studio in Via Don Minzoni, 140 - 93100 - Caltanissetta (CL), email arch.fiorellaformica@hotmail.it, PEC fiorella.formica@archiworldpec.it, Tel. 348 9180718, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/11/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ad uso deposito ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Xirbi snc, piano Terra (Coord. Geografiche: 37,314063 N; 14,030051 E)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Xirbi snc, piano T,1 (Coord. Geografiche: 37,314101 N; 14,025969 E)
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Xirbi snc, piano T,1 (Coord. Geografiche: 37,314101 N; 14,025969 E)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - CAPANNONE AD USO DEPOSITO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA XIRBI SNC, PIANO TERRA**

---

Trattasi di capannone ad uso magazzino per prodotti alimentari, sito in C.da Xirbi del Comune di Caltanissetta. Appartenente alla Zona E2 del Piano Regolatore Generale della città, questa viene definita "Verde Agricolo dei Feudi". Al lotto si accede per mezzo di un cancello automatico, ad una corte esclusiva ben rifinita con aiuole ricche di piante, pavimentazione in battuto di cemento, muretti in c.c.a. con altezza variabile, con una recinzione in ferro e con impianto di illuminazione esterno.

L'immobile si articola su una elevazione e presenta una pianta rettangolare di dimensioni di circa (13,00\*60,00) metri, con una consistenza complessiva di circa 780,00 mq lordi. Internamente l'immobile si articola in un grande vano unico di circa 690,00 mq netti, con altri piccoli ambienti quali: un ingresso di circa 6,40 mq netti, un deposito di circa 13,60 mq netti, un locale contatori di circa 2,40 mq netti, un ufficio di circa 15,80 mq netti, un corpo bagni di circa 6,40 mq netti e uno spogliatoio di circa 3,80 mq netti. L'impianto strutturale risulta moderno ed in buono stato conservativo, realizzato in calcestruzzo di cemento armato con copertura in acciaio a due falde.

Si precisa che il capannone, ad oggi presenta un'altezza differente da quella autorizzata, pertanto le operazioni necessarie per la determinazione della conformità sono descritte nell'apposito paragrafo.

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA XIRBI SNC, PIANO T,1**

---

Trattasi di un locale ad uso magazzino sito in C.da Xirbi del Comune di Caltanissetta. Appartenente alla Zona E2 del Piano Regolatore Generale della città, questa viene definita "Verde Agricolo dei Feudi". Al lotto si accede per mezzo di un cancello, ad una corte esclusiva ben rifinita con aiuole ricche di piante, pavimentazione in battuto di cemento, muretti in c.c.a. e con impianto di illuminazione esterno.

L'immobile fa parte di uno stabile a due elevazioni costituito da diverse unità immobiliari. Presenta un ingresso a piano terra che ospita una scala in muratura attraverso la quale si accede al piano superiore

composto da quattro vani e da due blocchi di servizi igienici. La pianta è rettangolare e presenta una consistenza di circa 250,00 mq lordi. L'immobile pur avendo destinazione magazzino, presenta delle ottime rifiniture quali pavimenti, infissi, porte, sistema di illuminazione, finiture dei bagni, finiture delle pareti etc. come è possibile constatare dal Corredo fotografico (Allegato 1).

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA XIRBI SNC, PIANO T,1**

---

Trattasi di un locale ad uso magazzino sito in C.da Xirbi del Comune di Caltanissetta. Appartenente alla Zona E2 del Piano Regolatore Generale della città, questa viene definita "Verde Agricolo dei Feudi". Al lotto è possibile accedere per mezzo di un cancello posto all'interno della corte esclusiva della particella 397 sub 19 (Bene 2 - appartenente allo stesso lotto 2).

L'immobile è posto al piano primo di uno stabile costituito da diverse unità immobiliari, ed è posto in adiacenza al sub. 19 (Bene 2)

All'immobile si accede per mezzo di una scala esterna in ferro prefabbricata. La pianta è rettangolare e presenta una consistenza di circa 121,00 mq lordi. Il locale presente caratteristiche e finiture di ottima qualità, assimilabili a quelle di un appartamento. Si compone di un ampio vano ingresso, tre stanze e due bagni.

### **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Capannone ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Xirbi snc, piano Terra**

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### **TITOLARITÀ**

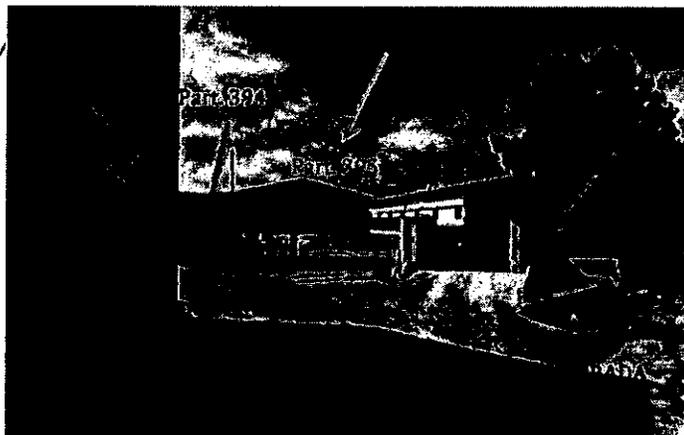
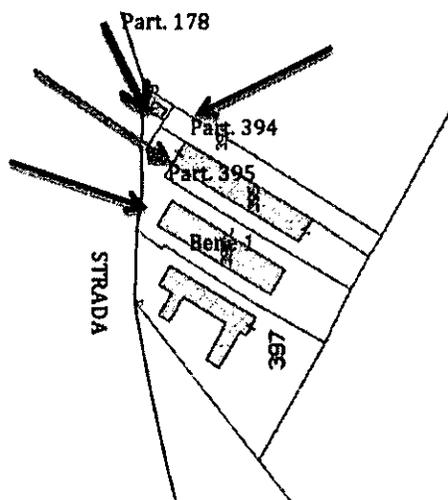
---

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

### **CONFINI**

---

L'immobile in oggetto si costituisce di un fabbricato con una corte esclusiva. Quest'ultima confina con la strada e le corti esclusive della particella 397, subalterni 19 e 20, oltre alle particelle 395, 394 e 78. Si precisa che nello stato di fatto il cancello d'accesso è posto internamente rispetto al limite della proprietà, consentendo in tal modo l'accesso alle particelle 394, 395, 178 (cabina Enel) che altrimenti risulterebbero intercluse, così come indicato nello schema sottostante.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino per prodotti alimentari	730,00 mq	780,00 mq	1,00	780,00 mq	5,60 m	Terra
Corte esclusiva	2200,00 mq	2200,00 mq	0,178	220,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1000,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1000,00 mq</b>		

Nella definizione della superficie convenzionale si è applicato un coefficiente dello 0,1 da applicare alla consistenza della corte esclusiva del bene, in modo da definirne un valore proporzionale al valore dell'immobile, in quanto questa svolge una funzione strettamente connessa all'uso dell'immobile stesso.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/12/1995 al 17/07/2009		Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 396, Sub. 1-2.3 Categoria D8
Dal 17/07/2009 al 15/02/2018.		Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 396, Sub. 4, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 4.958,00

		Piano Terra
--	--	-------------

I titolari catastali corrispondono con quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	83	396	4	2	D8				4958	Terra	

### Corrispondenza catastale

Durante le fasi di sopralluogo la scrivente ha rilevato una corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, tranne che per quanto concerne l'altezza e la suddivisione interna del locale, consistente nella realizzazione di una parete divisoria del vano principale, e la realizzazione di un ulteriore vano deposito. Si precisa, però, che per tali interventi di divisione interna realizzati in difformità, sono state utilizzate pareti in cartongesso facilmente smontabili con il conseguente ripristino dello stato di fatto. In tal senso la scrivente, nei paragrafi seguenti ha indicato le operazioni da effettuare per il ripristino dello stato dei luoghi, calcolandone le relative spese. Si precisa che una volta effettuate tali operazioni, non sarà necessari effettuare alcuna variazione catastale, essendo la planimetria conforme con quanto autorizzato.

Esiste corrispondenza anche per quanto indicato nell'atto di pignoramento, poiché in quest'ultimo i beni pignorati si configurano in:

- "Corpo di fabbrica sito a Caltanissetta in C.da Xirbi s.n. costituito da un'unità immobiliare al piano terra composta da un ampio locale destinato ad uso commerciale e produttivo con annessi due vani destinati ad uffici, un ripostiglio e un WC e da un'unità immobiliare a piano terra composta da tre vani destinati a uso commerciale e produttivo con annessi locali destinati ad uffici, deposito, ripostiglio, saletta e W.C., con annesso un circostante appezzamento di terreno, che del corpo di fabbrica costituisce pertinenza esclusiva come le parti dichiarano, esteso, unitamente al fabbricato che vi insiste, metri quadrati tremilatretantanove (..) censito al NCF del Comune di Caltanissetta al foglio 83, particelle 396/1, 396/2 e 396/3".

Come si evince dalla cronistoria catastale, le particelle precedentemente indicate 396/1, 396/2 e 396/3 sono state oggetto di una fusione adeguatamente autorizzata, che ha generato la nuova part. 396 sub. 4, che presenta l'attuale configurazione.

## STATO CONSERVATIVO

L'edificio si trova in discreto stato conservativo.

Internamente presenta strutture e finiture di buona qualità in buono stato conservativo poiché 'è stato oggetto di ristrutturazione in epoca recente. Anche esternamente si trova in buone condizioni conservative, a parte alcune aree sui prospetti in cui manca la tinteggiatura.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Se pur nell'atto di vendita (Allegato 2) non viene precisata l'esistenza di una servitù che garantisca l'accesso alle particelle 178 e 394 e 395, nello stato di fatto sono presenti gli accessi con i relativi cancelli alle particelle attraverso la corte esclusiva dell'immobile oggetto di pignoramento (part. 396 sub. 4).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si compone di un capannone ad uso deposito per generi alimentari. E' stato realizzato con struttura intelaiata in c.c.a., caratterizzata da un sistema di travi e pilastri. La tamponatura esterna è caratterizzata da laterizi forati intonacati e pitturati sia esternamente che internamente. Come già accennato in precedenza, durante il sopralluogo è emersa una difformità tra le altezze previste dal progetto autorizzato e quelle rilevate nello stato di fatto. In particolare ad oggi l'immobile presenta un'altezza minima di circa 4,80 metri ed un'altezza massima di circa 6,50 metri, con un conseguente aumento dell'altezza dell'intera copertura di circa 1,50 metri rispetto al progetto originario. Analizzando la struttura dall'esterno, risulta chiaro che tale intervento è stato effettuato successivamente alla realizzazione dell'impianto originario. Infatti in corrispondenza dell'estremità delle pareti in muratura, sono state inserite delle travi in ferro sopra le quali sono stati installati dei pannelli prefabbricati di circa 1,50 metri di altezza, su cui risulta collocata la copertura. Quest'ultima è caratterizzata da un sistema di capriate in acciaio collegate a dei pilastri anch'essi in acciaio, il tutto sovrastato da pannelli coibentati prefabbricati, lisci e intonacati internamente, mentre grecati esternamente. Tela sistema di copertura consente il ripristino dello stato di fatto alla configurazione prevista da progetto, con una operazione di smontaggio e rimontaggio, che sarà approssimativamente computata dalla scrivente e decurtata dal valore complessivo finale.

Internamente la pavimentazione è costituita da piastrelle di cemento; i bagni sono piastrellati in ceramica. Gli infissi sono di diverse dimensioni in alluminio anodizzato con vetro-camera. L'impianto idrico è predisposto per il collegamento alla condotta pubblica, ed è presente una vasca d'accumulo. Sia l'impianto idrico che quello elettrico sono funzionanti, ma sottobraccio pertanto la scrivente non ha potuto verificarne lo stato di manutenzione. L'impianto di scarico fognario previsto da progetto si configura in una fossa Imhoff collegata ad una fossa disperdente. Si precisa che l'autorizzazione relativa a tale scarico risulta scaduta pertanto ne necessità il rinnovo.

L'edificio presenta una corte esclusiva di circa 3.000,00 mq compresa l'area del fabbricato. E' necessario precisare che ad oggi le corti esclusive delle particelle 396 sub 4, 397 sub. 19 e 20 non risultano realmente divise e delimitate da recinzioni, poiché ad oggi sono state ad uso di un unico proprietario.

## STATO DI OCCUPAZIONE

- L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo, la sottoscritta non ha rilevato lo svolgimento di alcuna attività, pertanto l'immobile risulta libero. Si precisa, però, che internamente il locale non risulta del tutto sgombero da cose.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1995 al 23/01/2008					
Dal 23/01/2008 al 15/02/2018					

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

**Si precisa che nella Certificazione Notarile** sostitutiva del Certificato Ipotecale, redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, è indicato che:

*gli immobili erano pervenuti giusto atto di assegnazione di immobili (già part. 396/2- 396/3 -397/2 -397/3 -397/4- 397/ 5 -397/6) a socio di cooperativa edilizia in Notar Mazzara Gaspare del 29.12.1995 rep. n. 4145 trascritto il 24.01.1996 ai nn. 1029/926, da patere di*

Inoltre la corte esclusiva Sub. 1 viene costituita ed identificata come "Bene comune non censibile" l' 11.12.1995 anteriormente alla data dell'atto. Come si evince, il sub di tale corte non viene citato nella certificazione precedentemente riportata, pertanto se pure il bene comune non censibile sia strettamente legato al bene oggetto di vendita, per ovviare ad eventuali incongruenze la scrivente ha richiesto con numerosi solleciti di verificare la provenienza, non ottenendo alcuna risposta in merito.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto rilevato dalla Certificazione Notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, sugli immobili oggetto di consulenza, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- 

- 

- 

#### ***Iscrizioni***

- 

- 

- 

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile oggetto di consulenza consiste in un capannone ad uso magazzino realizzato alla fine degli anno '60.

Fa parte di un originario complesso edilizio caratterizzato da tre principali corpi di fabbrica, la cui realizzazione è stata effettuata gradualmente negli anni, per mezzo dell'originaria concessione edilizia e delle successive modifiche.

L'originaria Concessione Edilizia n° 18067/3025 V°, rilasciata alla ditta

prevedeva la realizzazione del primo corpo di fabbrica che comprende l'attuale part. 397 sub. 19 e 20. Con la successiva variante del 20.01.1967 n° 35875/5472, veniva realizzato un capannone in ampliamento a quello esistente che consiste nell'attuale part. 396 sub 4. Con la successiva variante del 12.12.1969 n° 29562/4302 V°, si completa la realizzazione dell'intero complesso edilizio e si apportano ulteriori modifiche a quelli già esistenti.

Successivamente è stata rilasciata ulteriore Concessione Edilizia n. 1867 del 06.03.1990, alla nuova

S.R.L., con la quale si realizzava un frazionamento dei locali.

Successivamente con Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L.R. 724/94, n.ri 12213/62349/56888 rilasciata il 15.12.2004 alla ditta facente capo il precedente provvedimento, per la variazione della destinazione d'uso di alcuni locali e l'ampliamento di altri.

Successivamente, per gli immobili oggetto della presente consulenza identificate con le part. 396 sub 4 (ex sub. 2 e 3 ) e part. 397 sub 19 e 20 (ex sub. 15 e 16) , è stata effettuata dalla nuova ditta di proprietà

comunicazione di opere interne ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85. Tali operazioni identificano gli immobili nella nuova configurazione e per cui è stato rilasciato in data 27.07.2009 Certificato di Agibilità n° 40283. Si precisa, però, che ad oggi lo stato di fatto presenta alcune difformità che sono approfondite di seguito.

L'ultima autorizzazione certifica che gli immobili destinati ad attività commerciale, risultano agibili e constano di:

- Capannone denominato "A"- piano primo (Lotto 2):

unità immobiliare censita al foglio 83 part. 397 sub 19 costituita da quattro vani, due wc, un anti wc, ingresso e corridoio;

unità immobiliare censita al foglio 83 part. 397 sub 20 costituita da cinque vani, un wc, ingresso e corridoio.

- Capannone denominato "B"- piano terra (Lotto 1):

censito al foglio 83 part, 396 sub 4 costituito da un unico grande vano, un piccolo deposito, un locale contatore ed un blocco wc con antibagno, locale spogliatoio, un ufficio.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Durante il sopralluogo la scrivente ha riscontrato due tipologie di difformità tra lo stato di fatto e le previsioni del progetto autorizzato, quali:

- la realizzazione di un tramezzo che divide l'immobile a metà, e per l'esistenza di un piccolo vano deposito. Tali opere sono stata realizzate con pannelli di gesso. La scrivente per tanto ritiene che l'intervento sia di semplice ripristino con un'operazione di smontaggio dei pannelli prefabbricati, che possono essere recuperati e non smaltiti, per tanto prevede una spesa presuntiva di Euro 700,00 al

fine di riportare l'immobile nella configurazione originaria.

- la copertura risulta rialzata di circa 1,50 metri rispetto alle altezze previste, pertanto risulta indispensabile il ripristino delle altezze originali, attraverso un intervento di smontaggio ed eliminazione dei pannelli laterali; smontaggio dei pannelli di copertura e delle capriate in acciaio; diminuzione delle altezze dei pilastri in acciaio disposti sui lati dell'edificio; riassetto della copertura all'altezza adeguata. Tale intervento si configura con una spesa presuntiva di circa 40.000,00 Euro.

Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato nel 2009 pertanto lo stato degli impianti è stato verificato a quella data. Poiché risultano sottotraccia, la scrivente non ha potuto verificarne lo stato attuale. In merito allo scarico, la scrivente ha rilevato l'esistenza di una autorizzazione rilasciata il 27.07.2009 n. 40283 alla ditta \_\_\_\_\_ a potere scaricare i reflui provenienti dal proprio stabilimento, ma che ad oggi risulta scaduto e pertanto ne necessita il rinnovo. In definitiva, la scrivente prevede una spesa presuntiva di circa Euro 3.000,00 per la verifica, l'eventuale adeguamento degli impianti e le spese tecniche per il rilascio delle autorizzazioni necessarie.

La scrivente, agli atti e presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, CEFA, servizio on line mediante il quale il Dipartimento Energia della Regione Siciliana gestisce l'archiviazione e la consultazione informatizzata dei dati degli APE, Attestati di Prestazione Energetica, redatti dai soggetti certificatori, non ha rilevato l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile in oggetto. Pertanto la sottoscritta ha provveduto a realizzarlo individuando la classe energetica F con EPgl 214,92 KWh/mqanno, e ha provveduto a inviare telematicamente l'APE redatto sul Portale del Catasto Energetico della Regione Sicilia (Allegato 8 -APE e Ricevuta di avvenuto deposito presso il Catasto Energetico della Regione Sicilia).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Ad oggi il Lotto 1 e il Lotto 2, essendo stati ad uso di un unico proprietario, presentano una configurazione uniforme senza l'esistenza di elementi di divisione delle parti esclusive. Pertanto nella visione di vendita dei due Lotti separati, è necessario che i nuovi acquirenti, se ritenuto opportuno, prevedano la possibilità di effettuare delle spese ripartite in maniera proporzionale, relative alla divisione effettiva dei lotti, garantendone l'autonomia.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Xirbi snc, piano T,1
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Xirbi snc, piano T,1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA XIRBI SNC, PIANO T,1**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBIcato A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA XIRBI SNC, PIANO T,1**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

**TITOLARITÀ**

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBIcato A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA XIRBI SNC, PIANO T,1**

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

•

Dalla Visura Ordinaria Società di Persone si evince che la società

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBIcato A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA XIRBI SNC, PIANO T,1**

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

•

**CONFINI**

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBIcato A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA XIRBI SNC, PIANO T,1**

L'immobile in oggetto si costituisce di un fabbricato con una corte esclusiva. Quest'ultima confina con strada, corti esclusive delle particella 396, subalterni 4, e 397 sub 20.

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBIcato A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA XIRBI SNC, PIANO T,1**

L'immobile in oggetto si costituisce di un fabbricato con una corte esclusiva. Quest'ultima confina con strada, corti esclusive della particella 396, subalterni 4, e 397 sub 19.

## CONSISTENZA

### BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA XIRBI SNC, PIANO T,1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	227,00 mq	250,00 mq	1,00	250,00 mq	3,00 m	Terra-Primo
Corte esclusiva	391,00 mq	391,00 mq	0,10	39,10 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>289,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>289,10 mq</b>		

### BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA XIRBI SNC, PIANO T,1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	106,00 mq	121,00 mq	1,00	121,00 mq	3,00 m	Primo
Corte esclusiva	1255,00 mq	1255,00 mq	0,10	125,50 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>246,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>246,50 mq</b>		

Nella definizione delle superfici convenzionali si è previsto un coefficiente dello 0,1 da applicare alla consistenza della corte esclusiva del bene, in modo da definirne un valore proporzionale al valore dell'immobile, in quanto questa svolge una funzione strettamente connessa all'uso dell'immobile stesso

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA XIRBI SNC, PIANO T,1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/2004 al 23/01/2008		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 83, Part. 397, Sub. 15-16, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2
Dal 23/01/2008 al 17/07/2009		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 83, Part. 397, Sub. 15-16, Zc. 2 Categoria C2
Dal 17/07/2009 al 19/02/2018		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 83, Part. 397, Sub. 19, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 217 Superficie catastale 287 Rendita € 650,01

		Piano T,1
--	--	-----------

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA XIRBI SNC, PIANO T,1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/2004 al 23/01/2008		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 2, Fg. 83, Part. 397, Sub. 15-16, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2 Superficie catastale 287
Dal 23/01/2008 al 17/07/2009		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 83, Part. 397, Sub. 15-16, Zc. 2 Categoria C2
Dal 17/07/2009 al 19/02/2018		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 2, Fg. 83, Part. 397, Sub. 20, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 106 Superficie catastale 247 Rendita € 317,52 Piano 1

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA XIRBI SNC, PIANO T,1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	83	397	19	2	C2	2	217	287	650,01	T,1	

**Corrispondenza catastale**

Esiste perfetta corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In particolare gli immobili che ad oggi sono identificati dalla particella 397 sub. 19 e 20 scaturiscono dalla variazione catastale del 17/07/2009 protocollo n. CL0079230 in atti dal 17/07/2009 (DIVISIONE- FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI n. 2715.1/2009), dell'originaria particella 397 sub 15 e 16, così come vengono indicate nell'atto di pignoramento. Pertanto la consistenza complessiva dei sub. 15 e 16 (particelle originarie pignorate) coincide con quella complessiva degli attuali sub. 19 e 20.

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA XIRBI SNC, PIANO T,1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	83	397	20	2	C2	2	106	247	317,52	1	

**Corrispondenza catastale**

Durante le operazioni di sopralluogo la scrivente ha riscontrato delle difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, relativamente alla divisione interna degli ambienti. Pertanto si è proceduto con la realizzazione del rilievo dello stato di fatto e la conseguente rettifica della planimetria catastale.

Nella identificazione dei beni nell'atto di pignoramento esiste corrispondenza indiretta con l'identificazione catastale, poichè gli immobili che ad oggi sono identificati dalla particella 397 sub. 19 e 20 scaturiscono dalla variazione catastale del 17/07/2009 protocollo n. CL0079230 in atti dal 17/07/2009 (DIVISIONE- FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI n. 2715.1/2009), dell'originaria particella 397 sub 15 e 16, così come vengono indicate nell'atto di pignoramento. Pertanto la consistenza complessiva degli originali sub. 15 e 16 coincide con quella complessiva degli attuali sub. 19 e 20.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA XIRBI SNC, PIANO T,1**

L'immobile presenta ottime rifiniture e risulta in buono stato conservativo, pur presentando delle lesioni nelle pareti, così come si evince dalle foto 33, 34 e 35 del Corredo Fotografico (Allegato 1).

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA XIRBI SNC, PIANO T,1**

L'immobile risulta con ottime rifiniture e in buono stato conservativo.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA XIRBI SNC, PIANO T,1**

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile oggetto di consulenza, risale agli anni '60, e scaturisce da una serie di interventi realizzati negli anni. Si compone di due elevazioni fuori terra e si articola in diverse unità immobiliari.

E' caratterizzato da una struttura intelaiata costituita da un sistema di travi e pilastri in c.c.a., con una tamponatura esterna in laterizi forati e una copertura a falde con tegole in cotto.

L'accesso all'immobile è posto al piano terra, dal quale per mezzo di una scala in muratura rifinita con lastre di marmo, si accede al piano primo in cui si sviluppa l'intero locale deposito.

Internamente il locale risulta ristrutturato in tempi recenti e presenta delle ottime rifiniture, quali pavimenti in ceramica, pareti intonacate con finitura a gesso scagliola e tinteggiatura lavabile. I bagni sono piastrellati in ceramica fino ad un'altezza di circa due metri, per garantirne l'igiene. Sono presenti due bagni oltre ad un bagno disabili. Gli infissi sono in alluminio anodizzato con vetro camera. Le porte interne sono in legno tamburato e di buona qualità.

Non è presente impianto di riscaldamento, mentre l'acqua calda sanitaria nei servizi igienici è garantita da boiler elettrici. L'approvvigionamento idrico, ad oggi, è collegato ad una vasca di accumulo che si trova nella pertinenza esclusiva della particella 396 sub. 4, ed è ad uso comune con quest'ultima e con la part. 397 sub. 20, pertanto la scrivente ha previsto una spesa presuntiva da detrarre al valore finale necessaria al fine di rendere indipendenti gli immobili. Inoltre si precisa che la zona è fornita dalla condotta idrica comunale con la predisposizione di allaccio. Sia l'impianto idrico che quello elettrico sono funzionanti, ma sottotraccia pertanto la scrivente non ha potuto verificarne lo stato di manutenzione. L'impianto di scarico fognario previsto da progetto è unico con quello del sub. 20, e si configura in una fossa Imhoff collegata ad un sistema di sub-irrigazione. Si precisa che l'autorizzazione relativa a tale scarico risulta scaduta pertanto ne necessità il rinnovo.

L'immobile presenta una corte esclusiva di circa 391,00 mq, caratterizzata da aiuole.

E' necessario precisare che ad oggi le corti esclusive delle particelle 396 sub 4, 397 sub. 19 e 20 non risultano realmente divise e delimitate da recinzioni, poiché ad oggi sono state ad uso dello stesso proprietario.

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA XIRBI SNC, PIANO T,1**

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile oggetto di consulenza, risale agli anni '60, e scaturisce da una serie di interventi realizzati negli anni. Si compone di due elevazioni fuori terra e si articola in diverse unità immobiliari.

E' caratterizzato da una struttura intelaiata costituita da un sistema di travi e pilastri in c.c.a., con una tamponatura esterna in laterizi forati e una copertura a falde con tegole in cotto.

L'accesso al locale è garantito da una scala esterna prefabbricata in ferro. Internamente il locale risulta ristrutturato in tempi recenti e presenta delle ottime rifiniture, quali pavimenti in ceramica, pareti intonacate con finitura a gesso scagliola e tinteggiatura lavabile. I bagni sono piastrellati in ceramica fino ad un'altezza di circa due metri, per garantirne l'igiene. Gli infissi sono in alluminio anodizzato con vetro camera. Le porte interne sono in legno tamburato e di buona qualità.

Come impianto di riscaldamento è presente un camino a legna, mentre l' acqua calda sanitaria nei bagni è garantita da boiler elettrici. L'approvvigionamento idrico, ad oggi, è collegato ad una vasca di accumulo che si trova nella pertinenza esclusiva della particella 396 sub. 4, ed è ad uso comune con quest'ultima e con la part. 397 sub. 19, pertanto la scrivente ha previsto una spesa presuntiva da detrarre al valore finale al fine di rendere indipendenti gli immobili. Inoltre si precisa che la zona è fornita dalla condotta idrica comunale con la predisposizione di allaccio. Sia l'impianto idrico che quello elettrico sono funzionanti, ma sottotraccia pertanto la scrivente non ha potuto verificarne lo stato di manutenzione. L'impianto di scarico fognario previsto da progetto è unico con quello del sub. 19, e si configura con una fossa Imhoff collegata ad un sistema di sub-irrigazione. Si precisa che l'autorizzazione relativa a tale scarico risulta scaduta pertanto ne necessità il rinnovo.

L'immobile presenta una corte esclusiva di 1.255,00 mq, caratterizzata da un ampio spiazzale ed aiuole curate.

E' necessario precisare che ad oggi le corti esclusive delle particelle 396 sub 4, 397 sub. 19 e 20 non risultano realmente divise e delimitate da recinzioni, poiché ad oggi sono state ad uso dello stesso proprietario.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA XIRBI SNC, PIANO T,1**

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo, la sottoscritta non ha rilevato lo svolgimento di alcuna attività, pertanto l'immobile risulta libero. Si precisa che internamente il locale non risulta del tutto sgombero da cose.

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA XIRBI SNC, PIANO T,1**

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo, la sottoscritta non ha rilevato lo svolgimento di alcuna attività, pertanto l'immobile risulta libero. Si precisa che internamente il locale non risulta del tutto sgombero da cose.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA XIRBI SNC, PIANO T,1**

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 29/12/1995 al 23/01/2008		
Dal 23/01/2008 al 15/02/2018		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA XIRBI SNC, PIANO T,1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1995 al 23/01/2008		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gaspare Mazzara	29/12/1995	4145	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Caltanissetta	27/01/1996	1029	926
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 23/01/2008 al 15/02/2018		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gaspare Mazzara	23/01/2008	17407	6416
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Caltanissetta	01/02/2008	1419	1017
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza redatto di Notaio Gaspare Mazzara di San Cataldo, n. 17407/6416 con cui la  
s

sarà allegato alla presente consulenza, (Allegato2)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA XIRBI SNC, PIANO T,1

Da quanto rilevato dalla Certificazione Notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, per gli immobili oggetto di consulenza, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Trascrizioni*

- 

#### *Iscrizioni*

- 

- 

- 

### BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA XIRBI SNC, PIANO T,1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 15/03/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Trascrizioni**

- 

### **Iscrizioni**

- 

- 

- 

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA XIRBI SNC, PIANO T,1**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile oggetto di consulenza consiste in un locale ad uso magazzino realizzato alla fine degli anni '60.

Fa parte di un originario complesso edilizio caratterizzato da tre principali corpi di fabbrica, la cui realizzazione è stata effettuata gradualmente negli anni, per mezzo dell'originaria concessione edilizia e delle successive modifiche.

L'originaria Concessione Edilizia n° 18067/3025 V°, rilasciata alla ditta

prevedeva la realizzazione del primo corpo di fabbrica che comprende l'attuale part. 397 sub. 19 e 20. Con la successiva variante del 20.01.1967 n° 35875/5472, veniva realizzato un capannone in ampliamento a quello esistente che consiste nell'attuale part. 396 sub 4. Con la successiva variante del 12.12.1969 n° 29562/4302 V°, si completa la realizzazione dell'intero complesso edilizio e si apportano ulteriori modifiche a quelli già

esistenti.

Successivamente è stata rilasciata ulteriore Concessione Edilizia n. 1867 del 06.03.1990, alla nuova Ditta proprietaria quale

S.R.L., con la quale si realizzava un frazionamento dei locali.

Successivamente con Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L.R. 724/94, n.ri 12213/62349/56888 rilasciata il 15.12.2004 alla ditta facente capo il precedente provvedimento, per la variazione della destinazione d'uso di alcuni locali e l'ampliamento di altri.

Successivamente, per gli immobili oggetto della presente consulenza identificate con le part. 396 sub 4 (ex sub. 2 e 3 ) e part. 397 sub 19 e 20 (ex sub. 15 e 16) , è stata effettuata dalla nuova ditta di proprietà

qualità di Amministratore della ditta comunicazione di opere interne ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85. Tali operazioni identificano gli immobili nella configurazione attuale, e per cui è stato rilasciato in data 27.07.2009 Certificato di Agibilità n° 40283.

Tale autorizzazione certifica che gli immobili destinati ad attività commerciale, risultano agibili e constano di:

- Capannone denominato "A"- piano primo (Lotto 2):

unità immobiliare censita al foglio 83 part. 397 sub 19 costituita da quattro vani, due wc, un anti wc, ingresso e corridoio;

unità immobiliare censita al foglio 83 part. 397 sub 20 costituita da cinque vani, un wc, ingresso e corridoio.

- Capannone denominato "B"- piano terra (Lotto 1)

censito al foglio 83 part, 396 sub 4 costituito da un unico grande vano, un piccolo deposito, un locale contatore ed un blocco wc con antibagno, locale spogliatoio, un ufficio.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Durante il sopralluogo la scrivente ha riscontrato una perfetta corrispondenza tra lo stato di fatto e il progetto autorizzato (Allegati 3 e 4- Concessione Edilizia e Certificato di Agibilità).

Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato nel 2009 pertanto lo stato degli impianti è stato verificato a quella data. Poiché risultano sottotraccia, la scrivente non ha potuto verificarne lo stato attuale. In merito allo scarico, la scrivente ha rilevato l'esistenza di una autorizzazione rilasciata il 27.07.2009 n. 40283 alla ( ) potere scaricate i reflui provenienti dal proprio stabilimento, ma che ad oggi risulta scaduto e pertanto ne necessita il rinnovo. In definitiva, la scrivente prevede una spesa presuntiva di circa Euro 1.500,00 per la verifica, l'eventuale adeguamento degli impianti e le spese tecniche per il rilascio delle autorizzazioni necessarie.

Si precisa che ad oggi il sistema di fornitura e di accumulo dell'acqua risulta comune a quello delle particelle 397 sub. 20 e 396 sub.4 , pertanto nell'ottica di rendere gli immobili autonomi e vendibili separatamente, la scrivente ha previsto una spesa presuntiva di 3.000,00 Euro da dividere equamente alle tre unità immobiliari.

L'immobile in oggetto essendo destinato a locale deposito rientra nella categoria prevista dalla legge per cui risulta **esente dall'obbligo di redazione del Certificato di Prestazione Energetica (APE).**

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA XIRBI SNC, PIANO T,1**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile oggetto di consulenza consiste in un capannone ad uso magazzino realizzato alla fine degli anni '60.

Fa parte di un originario complesso edilizio caratterizzato da tre principali corpi di fabbrica, la cui realizzazione è stata effettuata gradualmente negli anni, per mezzo dell'originaria concessione edilizia e delle successive modifiche.

L'originaria Concessione Edilizia n° 18067/3025 V°, rilasciata alla ditta

, prevedeva la realizzazione del primo corpo di fabbrica che comprende l'attuale part. 397 sub. 19 e 20. Con la successiva variante del 20.01.1967 n° 35875/5472, veniva realizzato un capannone in ampliamento a quello esistente che consiste nell'attuale part. 396 sub 4. Con la successiva variante del 12.12.1969 n° 29562/4302 V°, si completa la realizzazione dell'intero complesso edilizio e si apportano ulteriori modifiche a quelli già esistenti.

Successivamente è stata rilasciata ulteriore Concessione Edilizia n. 1867 del 06.03.1990, alla nuova Ditta proprietaria quale

S.R.L., con la quale si realizzava un frazionamento dei locali.

Successivamente con Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L.R. 724/94, n.ri 12213/62349/56888 rilasciata il 15.12.2004 alla ditta facente capo il precedente provvedimento, per la variazione della destinazione d'uso di alcuni locali e l'ampliamento di altri.

Successivamente, per gli immobili oggetto della presente consulenza identificate con le part. 396 sub 4 (ex sub. 2 e 3 ) e part. 397 sub 19 e 20 (ex sub. 15 e 16) , è stata effettuata dalla nuova ditta di proprietà

comunicazione di opere interne ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85. Tali operazioni identificano gli immobili nella nuova configurazione e per cui è stato rilasciato in data 27.07.2009 Certificato di Agibilità n° 40283. Si precisa, però, che ad oggi lo stato di fatto presenta alcune difformità che sono approfondite di seguito.

L'ultima autorizzazione certifica che gli immobili destinati ad attività commerciale, risultano agibili e constano di:

- Capannone denominato "A"- piano primo:

unità immobiliare censita al foglio 83 part. 397 sub 19 costituita da quattro vani, due wc, un anti wc, ingresso e corridoio;

unità immobiliare censita al foglio 83 part. 397 sub 20 costituita da cinque vani, un wc, ingresso e corridoio.

- Capannone denominato "B"- piano terra censito al foglio 83 part, 396 sub 4 costituito da un unico grande vano, un piccolo deposito, un locale contatore ed un blocco wc con antibagno, locale spogliatoio, un ufficio.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Avendo la scrivente riscontrato delle difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, nonché con il progetto autorizzato, ai sensi dell'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016, per la mancata comunicazione delle opere interne è previsto il pagamento di una sanzione che con le spese tecniche si commisurano approssimativamente in € 1.000,00, che saranno decurtati dal valore complessivo dell'immobile.

Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato nel 2009 pertanto lo stato degli impianti è stato verificato a quella data. Poiché questi risultano sottotraccia, la scrivente non ha potuto verificarne lo stato attuale. In merito allo scarico, la scrivente ha rilevato l'esistenza di una autorizzazione rilasciata il 27.07.2009 n. 40283 alla ditta \_\_\_\_\_ a potere scaricate i reflui provenienti dal proprio stabilimento, ma che ad oggi risulta scaduto e pertanto ne necessita il rinnovo. In definitiva, la scrivente prevede una spesa presuntiva di circa Euro 1.500,00 per la verifica, l'eventuale adeguamento degli impianti e le spese tecniche per il rilascio delle autorizzazioni necessarie.

Si precisa che ad oggi il sistema di fornitura e di accumulo dell'acqua risulta comune a quello delle particelle 397 sub. 20 e 396 sub.4 , pertanto nell'ottica di rendere gli immobili autonomi e vendibili separatamente, la scrivente ha previsto una spesa presuntiva di 3.000,00 Euro da dividere equamente alle tre unità immobiliari.

L'immobile in oggetto essendo destinato a locale deposito rientra nella categoria prevista dalla legge per cui **risulta esente dall'obbligo di redazione del Certificato di Prestazione Energetica (APE).**

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

##### BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA XIRBI SNC, PIANO T,1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Ad oggi il Lotto 1 e il Lotto 2, essendo stati ad uso di un unico proprietario, presentano una configurazione uniforme senza la presenza di elementi di divisione delle parti esclusive. Pertanto nella visione di vendita dei due Lotti separati, è necessario che i nuovi acquirenti, se ritenuto opportuno, prevedano la possibilità di effettuare delle spese ripartite in maniera proporzionale, relative alla divisione effettiva dei lotti, garantendone l'autonomia.

##### BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA XIRBI SNC, PIANO T,1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Ad oggi il Lotto 1 e il Lotto 2, essendo stati ad uso di un unico proprietario, presentano una configurazione uniforme senza la presenza di elementi di divisione delle parti esclusive. Pertanto nella visione di vendita dei due Lotti separati, è necessario che i nuovi acquirenti, se ritenuto opportuno, prevedano la possibilità di effettuare delle spese ripartite in maniera proporzionale, relative alla divisione effettiva dei lotti, garantendone l'autonomia.

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il cespite di immobili oggetto di consulenza si costituisce di tre beni, due dei quali presentano le medesime caratteristiche e sono posti in adiacenza, mentre l'altro presenta caratteristiche sia costruttive, che di destinazione d'uso completamente differenti. Pertanto la sottoscritta ritiene opportuno definire i seguenti due lotti:

-Lotto 1 costituito dal Bene 1 - Capannone deposito di prodotti alimentari-

- Lotto 2 costituito dal Bene 2 e dal Bene 3 - entrambi con destinazione deposito-  
In tal modo, a parere della scrivente, i due lotti possono generare una maggiore appetibilità nel mercato immobiliare, potendo soddisfare le esigenze di una maggiore quantità di potenziali acquirenti. Si precisa inoltre, che la divisione effettiva delle proprietà, risulterebbe un'operazione estremamente semplice e non dispendiosa poiché gli accessi risultano, già ad oggi, indipendenti.

In merito a quanto descritto, la scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

## **LOTTO 1**

- **Bene N° 1 - Capannone** ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Xirbi snc, piano Terra  
Trattasi di capannone ad uso magazzino per prodotti alimentari, sito in C.da Xirbi del Comune di Caltanissetta. Appartenente alla Zona E2 del Piano Regolatore Generale della città, definita "Verde Agricolo dei Feudi". Al lotto si accede attraverso un cancello automatico, ad una corte esclusiva ben rifinita con aiuole ricche di piante, pavimentazione in battuto di cemento, muretti in c.c.a. con altezza variabile sovrastati da recinzione in ferro schermata, e con impianto di illuminazione esterno. L'immobile si articola su una elevazione e presenta una pianta rettangolare di dimensioni di circa (13,00\*60,00) metri, con una consistenza complessiva di circa 780,00 mq lordi. Internamente risulta diviso in un grande vano unico di circa 690,00 mq netti, con altri piccoli ambienti quali: un ingresso di circa 6,40 mq netti, un deposito di circa 13,60 mq netti, un locale contatori di circa 2,40 mq netti, un ufficio di circa 15,80 mq netti, un corpo bagni di circa 6,40 mq netti e uno spogliatoio di circa 3,80 mq netti. L'impianto strutturale risulta moderno ed in buono stato conservativo, realizzato in calcestruzzo di cemento armato con copertura a due falde. Si precisa che il capannone, ad oggi presenta un'altezza differente da quella autorizzata, pertanto le operazioni necessarie per la determinazione della conformità sono descritte nell'apposito paragrafo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 396, Sub. 4, Zc. 2, Categoria D8.

Al fine di giungere al più probabile valore di mercato, si ritiene opportuno applicare il criterio di stima sintetico, comparando il bene da stimare ad altri aventi caratteristiche simili sulla base di criteri di ordinarietà ed apportare al valore ottenuto i necessari correttivi considerando le caratteristiche peculiari del bene, avvalendosi nella determinazione del valore di mercato, delle quotazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Il valore di mercato di immobili simili sulla base di criteri di ordinarietà varia da 225,00 €/mq a 320,00 €/mq per le aree extraurbane e per il settore produttivo. Per una maggiore precisione, la scrivente nella individuazione del più probabile valore di mercato da applicare, ha ritenuto opportuno effettuare una valutazione più dettagliata, tenendo conto delle seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

- caratteristiche posizionali estrinseche legate strettamente alla posizione del bene in relazione al territorio, ai collegamenti con le principali vie di comunicazione e alla presenza di servizi;
- caratteristiche posizionali intrinseche legate alle caratteristiche proprie dell'immobile come la panoramicità, la luminosità, il soleggiamento, le finiture e la distribuzione interna;
- caratteristiche tecnologiche legate alla tecnologia costruttiva dell'immobile ed alla situazione dei sistemi tecnologici;

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle valutazioni ufficiali, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare come più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima, il valore di 260,00 €/mq,

considerato con criteri di ordinarietà, con uno stato conservativo "normale" e nella piena legittimità urbanistica.

In tal modo, considerando la superficie convenzionale complessiva calcolata di 1.000 mq comprensiva dell'immobile e della quota parte relativa alla corte esclusiva, si determina un valore di 260.000,00 €, al quale è necessario detrarre tutte le spese presuntive per determinarne la legittimità.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Caltanissetta (CL) - Contrada Xirbi snc, piano Terra	1000,00 mq	260,00 €/mq	€ 260.000,00	100,00	€ 260.000,00
				Valore di stima:	€ 260.000,00

Valore di stima: € 260.000,00

#### **Spese necessarie da decurtare al valore di stima:**

In merito alla bene 1, le spese necessarie per rendere l'immobile conforme sono state approssimativamente quantificate dalla scrivente in:

-700,00 € per il ripristino della divisione interna con un'operazione di smontaggio dei pannelli prefabbricati, che possono essere recuperati;

-40.000,00 € per il ripristino delle altezze originali, attraverso un intervento di smontaggio ed eliminazione dei pannelli laterali, smontaggio dei pannelli di copertura e delle capriate in acciaio, diminuzione delle altezze dei pilastri in acciaio disposti sui lati dell'edificio, riassetto della copertura all'altezza adeguata;

-3.000,00 € per eventuale adeguamento degli impianti e le spese tecniche per il rilascio delle autorizzazioni necessarie.

In definitiva la stima presuntiva delle spese necessarie per rendere l'immobile urbanisticamente conforme, a parere della scrivente è di circa 43.700,00 €. Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di consulenza al netto delle spese configurate è:

	Valore Complessivo	Spese presuntive da decurtare	Valore Complessivo finale
Bene 1	€ 260.000,00	43.700,00 €	216.300,00 €
Valore complessivo finale Lotto 1			216.300,00 €

**Valore finale di stima: € 216.300,00**

#### **LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Xirbi snc, piano T,1  
Trattasi di un locale ad uso magazzino, sito in C.da Xirbi del Comune di Caltanissetta. Appartenente alla Zona E2 del Piano Regolatore Generale della città, definita "Verde Agricolo dei Feudi". Al lotto si accede attraverso un cancello, ad una corte esclusiva ben rifinita con aiuole ricche di piante, pavimentazione in battuto di cemento, muretti in c.c.a. e con impianto di illuminazione esterno. L'immobile fa parte di uno stabile a due elevazioni costituito da diverse unità immobiliari. Presenta un ingresso a piano terra e per mezzo di una scala in muratura si accede al piano superiore composto da quattro vani e da due blocchi di servizi

igienici. La pianta è rettangolare e presenta una consistenza di circa 250,00 mq lordi. L'immobile pur avendo destinazione magazzino, presenta delle ottime rifiniture quali pavimenti, infissi, porte, sistema di illuminazione, finiture dei bagni, finiture delle pareti etc. come è possibile rilevare dal Corredo fotografico (Allegato 1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 397, Sub. 19, Zc. 2, Categoria

Al fine di giungere al più probabile valore di mercato, si ritiene opportuno applicare il criterio di stima sintetico, comparando il bene da stimare ad altri aventi caratteristiche simili sulla base di criteri di ordinarietà ed apportare al valore ottenuto i necessari correttivi considerando le caratteristiche peculiari del bene, avvalendosi nella determinazione del valore di mercato, delle quotazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Il valore di mercato di immobili simili sulla base di criteri di ordinarietà varia da 225,00 €/mq a 320,00 €/mq per le aree extraurbane e per il settore produttivo. Per una maggiore precisione, la scrivente nella individuazione del più probabile valore di mercato da applicare, ha ritenuto opportuno effettuare una valutazione più dettagliata, tenendo conto delle seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

- caratteristiche posizionali estrinseche legate strettamente alla posizione del bene in relazione al territorio, ai collegamenti con le principali vie di comunicazione e alla presenza di servizi;
- caratteristiche posizionali intrinseche legate alle caratteristiche proprie dell'immobile come la panoramicità, la luminosità, il soleggiamento, le finiture e la distribuzione interna;
- caratteristiche tecnologiche legate alla tecnologia costruttiva dell'immobile ed alla situazione dei sistemi tecnologici;

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle valutazioni ufficiali, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare come più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima, il valore di 260,00 €/mq, considerato con criteri di ordinarietà, con uno stato conservativo "normale" e nella piena legittimità urbanistica.

La scrivente ritiene di dovere attribuire un coefficiente correttivo al valore precedentemente individuato, determinato dalla particolare cura e qualità della scelta delle finiture, che sicuramente non sono tipiche di un immobile destinato a deposito, quanto più ad uso ufficio o abitativo. In tal senso il coefficiente migliorativo attribuito è pari a circa l'8%, definendo così il valore di 280,00 €/mq da applicare alla superficie convenzionale complessiva individuata.

In definitiva, considerando la superficie convenzionale complessiva calcolata di 289,10 mq dell'immobile, compresa la quota relativa alla corte esclusiva, si determina un valore in c.t. di 81.000,00 €, al quale è necessario detrarre tutte le spese precedentemente calcolate al fine di determinarne la legittimità.

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Xirbi snc, piano T,1  
Trattasi di un locale ad uso magazzino, sito in C.da Xirbi del Comune di Caltanissetta. Appartenente alla Zona E2 del Piano Regolatore Generale della città, definita "Verde Agricolo dei Feudi". Al lotto è possibile accedere da un cancello ricadente all'interno della corte esclusiva della particella 397 sub 19 (Bene 2 - appartenente allo stesso lotto 2). L'immobile è posto al piano primo di uno stabile costituito da diverse unità immobiliari, ed è posto in adiacenza al sub. 19. Si accede per mezzo di una scala in ferro prefabbricata. Il locale presenta caratteristiche e finiture di ottima qualità, assimilabili a quelle di un appartamento, anche con la presenza di un camino. Si compone di un vano d'ingresso molto ampio, ulteriori tre vani e due bagni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 397, Sub. 20, Zc. 2, Categoria

Al fine di giungere al più probabile valore di mercato, si ritiene opportuno applicare il criterio di stima sintetico, comparando il bene da stimare ad altri aventi caratteristiche simili sulla base di criteri di ordinarietà ed apportare al valore ottenuto i necessari correttivi considerando le caratteristiche peculiari del bene, avvalendosi nella determinazione del valore di mercato, delle quotazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Il valore di mercato di immobili simili sulla base di criteri di ordinarietà varia da 225,00 €/mq a 320,00 €/mq per le aree extraurbane e per il settore produttivo. Per una maggiore precisione, la scrivente nella individuazione del più probabile valore di mercato da applicare, ha ritenuto opportuno effettuare una valutazione più dettagliata, tenendo conto delle seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

- caratteristiche posizionali estrinseche legate strettamente alla posizione del bene in relazione al territorio, ai collegamenti con le principali vie di comunicazione e alla presenza di servizi;
- caratteristiche posizionali intrinseche legate alle caratteristiche proprie dell'immobile come la panoramicità, la luminosità, il soleggiamento, le finiture e la distribuzione interna;
- caratteristiche tecnologiche legate alla tecnologia costruttiva dell'immobile ed alla situazione dei sistemi tecnologici;

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle valutazioni ufficiali, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare come più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima, il valore di 260,00 €/mq, considerato con criteri di ordinarietà, con uno stato conservativo "normale" e nella piena legittimità urbanistica.

La scrivente ritiene di dover attribuire un coefficiente correttivo al valore precedentemente individuato, determinato dalla particolare cura e qualità della scelta delle finiture, che sicuramente non sono tipiche di un immobile destinato a deposito, quanto più ad uso ufficio o abitativo. In tal senso il coefficiente migliorativo attribuito è pari a circa l'8%, definendo così il valore di 280,00 €/mq da applicare alla superficie convenzionale complessiva individuata.

In definitiva, considerando la superficie convenzionale complessiva calcolata di 246,50 mq dell'immobile, compresa la quota relativa alla corte esclusiva, si determina un valore in c.t. di 69.000,00 €, al quale è necessario detrarre tutte le spese precedentemente calcolate al fine di determinarne la legittimità.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Deposito Caltanissetta (CL) - Contrada Xirbi snc, piano T,1	289,10 mq	280,00 €/mq	€ 81.000,00	100,00	€ 81.000,00
Bene N° 3 - Deposito Caltanissetta (CL) - Contrada Xirbi snc, piano T,1	246,50 mq	280,00 €/mq	€ 69.000,00	100,00	€ 69.000,00
Valore di stima:					€ 150.000,00

Valore di stima: € 150.000,00

**Spese necessarie da decurtare al valore di stima:**

In merito al bene 2, le spese necessarie per rendere l'immobile conforme sono state approssimativamente quantificate dalla scrivente in:

-1.500,00 € per eventuale adeguamento degli impianti e le spese tecniche per il rilascio delle autorizzazioni necessarie;

-1.000,00 € quota parte necessaria per rendere indipendente il sistema di approvvigionamento e di accumulo dell'acqua, per ogni singola unità immobiliare.

La stima presuntiva delle spese necessarie per rendere l'immobile urbanisticamente conforme, a parere della scrivente è di circa 2.500,00 €. Pertanto il più probabile valore di mercato del bene 2 al netto delle spese è di circa 78.500,00 €.

In merito al bene 3, le spese necessarie per rendere l'immobile conforme sono state approssimativamente quantificate dalla scrivente in:

-1.000,00 € sanzione per la mancata comunicazione delle opere interne.

-1.500,00 € per eventuale adeguamento degli impianti e le spese tecniche per il rilascio delle autorizzazioni necessarie;

-1.000,00 € quota parte necessaria per rendere indipendente il sistema di approvvigionamento e di accumulo dell'acqua, per ogni singola unità immobiliare.

La stima presuntiva delle spese necessarie per rendere l'immobile urbanisticamente conforme, a parere della scrivente è di circa 3.500,00 €. Pertanto il più probabile valore di mercato del bene 3 al netto delle spese è di circa 65.500,00 €.

	Valore Complessivo	Spese presuntive da decurtare	Valore Complessivo finale
Bene 2	€ 81.000,00	2.500,00 €	78.500,00 €
Bene 3	€ 69.000,00	3.500,00 €	65.500,00 €
Valore complessivo finale Lotto 2			144.000,00 €

In definitiva il **valore finale di stima del lotto 2 costituito dai beni 2 e 3 è di circa 144.000,00 €.**

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

Caltanissetta, li 26/02/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Formica Fiorella

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Corredo Fotografico
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - unico per i Beni 1, 2 e 3
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - unico per i Beni 1, 2 e 3
- ✓ N° 4 Certificato di agibilità / abitabilità - Unico per i Beni 1,2 e 3
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - unico per i Beni 1, 2 e 3
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Beni 1,2 e 3
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Beni 1, 2 e 3
- ✓ N° 8 Altri allegati - APE Bene 1 e Ricevuta di avvenuta avvenuta deposito presso il Catasto Energetico della Regione Sicilia

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Xirbi snc, piano Terra  
Trattasi di capannone ad uso magazzino per prodotti alimentari, sito in C.da Xirbi del Comune di Caltanissetta. Appartenente alla Zona E2 del Piano Regolatore Generale della città, definita "Verde Agricolo dei Feudi". Al lotto si accede attraverso un cancello automatico, ad una corte esclusiva ben rifinita con aiuole ricche di piante, pavimentazione in battuto di cemento, muretti in c.c.a. con altezza variabile sovrastati da recinzione in ferro schermata, e con impianto di illuminazione esterno. L'immobile si articola su una elevazione e presenta una pianta rettangolare di dimensioni di circa (13,00\*60,00) metri, con una consistenza complessiva di circa 780,00 mq lordi. Internamente risulta diviso in un grande vano unico di circa 690,00 mq netti, con altri piccoli ambienti quali: un ingresso di circa 6,40 mq netti, un deposito di circa 13,60 mq netti, un locale contatori di circa 2,40 mq netti, un ufficio di circa 15,80 mq netti, un corpo bagni di circa 6,40 mq netti e uno spogliatoio di circa 3,80 mq netti. L'impianto strutturale risulta moderno ed in buono stato conservativo, realizzato in calcestruzzo di cemento armato con copertura a due falde. Si precisa che il capannone, ad oggi presenta un'altezza differente da quella autorizzata, pertanto le operazioni necessarie per la determinazione della conformità sono descritte nell'apposito paragrafo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 396, Sub. 4, Zc. 2, Categoria D8

**Prezzo base d'asta: € 236.300,00**

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Xirbi snc, piano T,1  
Trattasi di un locale ad uso magazzino, sito in C.da Xirbi del Comune di Caltanissetta. Appartenente alla Zona E2 del Piano Regolatore Generale della città, definita "Verde Agricolo dei Feudi". Al lotto si accede attraverso un cancello, ad una corte esclusiva ben rifinita con aiuole ricche di piante, pavimentazione in battuto di cemento, muretti in c.c.a. e con impianto di illuminazione esterno. L'immobile fa parte di uno stabile a due elevazioni costituito da diverse unità immobiliari. Presenta un ingresso a piano terra e per mezzo di una scala in muratura si accede al piano superiore composto da quattro vani e da due blocchi di servizi igienici. La pianta è rettangolare e presenta una consistenza di circa 250,00 mq lordi. L'immobile pur avendo destinazione magazzino, presenta delle ottime rifiniture quali pavimenti, infissi, porte, sistema di illuminazione, finiture dei bagni, finiture delle pareti etc. come è possibile rilevare dal Corredo fotografico (Allegato 1). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 397, Sub. 19, Zc. 2, Categoria C2
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Xirbi snc, piano T,1. Trattasi di un locale ad uso magazzin, sito in C.da Xirbi del Comune di Caltanissetta. Appartenente alla Zona E2 del Piano Regolatore Generale della città, definita "Verde Agricolo dei Feudi". Al lotto è possibile accedere da un cancello ricadente all'interno della corte esclusiva della particella 397 sub 19 (Bene 2 - appartenente allo stesso lotto 2). L'immobile è posto al piano primo di uno stabile costituito da diverse unità immobiliari, ed è posto in adiacenza al sub. 19. Si accede per mezzo di una scala in ferro prefabbricata. Il locale presente caratteristiche e finiture di ottima qualità, assimilabili a quelle di un appartamento, anche con la presenza di un camino. Si compone di un vano d'ingresso molto ampio, ulteriori tre vani e due bagni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 397, Sub. 20, Zc. 2, Categoria C2

**Prezzo base d'asta: € 144.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 21/2017 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 216.300,00**

Bene N° 1 - Capannone			
<b>Ubicazione:</b>	Caltanissetta (CL) - Contrada Xirbi snc, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 396, Sub. 4, Zc. 2, Categoria D8	<b>Superficie</b>	1000,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'edificio si trova in discreto stato conservativo. Internamente presenta finiture di buona qualità e in buono stato conservativo poiché 'è stato oggetto di ristrutturazione in epoca recente. Anche esternamente si trova in buone condizioni conservative, a parte alcune aree sui prospetti in cui manca la tinteggiatura.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di capannone ad uso magazzino per prodotti alimentari, sito in C.da Xirbi del Comune di Caltanissetta. Appartenente alla Zona E2 del Piano Regolatore Generale della città, definita "Verde Agricolo dei Feudi". Al lotto si accede attraverso un cancello automatico, ad una corte esclusiva ben rifinita con aiuole ricche di piante, pavimentazione in battuto di cemento, muretti in c.c.a. con altezza variabile sovrastati da recinzione in ferro schermata, e con impianto di illuminazione esterno. L'immobile si articola su una elevazione e presenta una pianta rettangolare di dimensioni di circa (13,00*60,00) metri, con una consistenza complessiva di circa 780,00 mq lordi. Internamente risulta diviso in un grande vano unico di circa 690,00 mq netti, con altri piccoli ambienti quali: un ingresso di circa 6,40 mq netti, un deposito di circa 13,60 mq netti, un locale contatori di circa 2,40 mq netti, un ufficio di circa 15,80 mq netti, un corpo bagni di circa 6,40 mq netti e uno spogliatoio di circa 3,80 mq netti. L'impianto strutturale risulta moderno ed in buono stato conservativo, realizzato in calcestruzzo di cemento armato con copertura a due falde. Si precisa che il capannone, ad oggi presenta un'altezza differente da quella autorizzata, pertanto le operazioni necessarie per la determinazione della conformità sono descritte nell'apposito paragrafo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 144.000,00**

Bene N° 2 - Deposito			
<b>Ubicazione:</b>	Caltanissetta (CL) - Contrada Xirbi snc, piano T,1		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 397, Sub. 19, Zc. 2, Categoria C2	<b>Superficie</b>	289,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta con ottime rifiniture e in buono stato conservativo, pur presentando delle lesioni nelle pareti, così come si evince dalle foto 33, 34 e 35 del Corredo Fotografico (Allegato 1).		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale ad uso magazzino per prodotti alimentari, sito in C.da Xirbi del Comune di Caltanissetta. Appartenente alla Zona E2 del Piano Regolatore Generale della città, definita "Verde Agricolo dei Feudi". Al lotto si accede attraverso un cancello, ad una corte esclusiva ben rifinita con aiuole ricche di piante, pavimentazione in battuto di cemento, muretti in c.c.a. e con impianto di illuminazione esterno. L'immobile fa parte di uno stabile a due elevazioni costituito da diverse unità immobiliari. Presenta un ingresso a piano terra e per mezzo di una scala in muratura si accede al piano superiore composto da quattro vani e da due blocchi di servizi igienici. La pianta è rettangolare e presenta una consistenza di circa 250,00 mq lordi. L'immobile pur avendo destinazione magazzino, presenta delle ottime rifiniture quali		

	pavimenti, infissi, porte, sistema di illuminazione, finiture dei bagni, finiture delle pareti etc. come è possibile rilevare dal Corredo fotografico (Allegato 1).
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Caltanissetta (CL) - Contrada Xirbi snc, piano T,1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 397, Sub. 20, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	246,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta con ottime rifiniture e in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di un locale ad uso magazzino per prodotti alimentari, sito in C.da Xirbi del Comune di Caltanissetta. Appartenente alla Zona E2 del Piano Regolatore Generale della città, definita "Verde Agricolo dei Feudi". Al lotto è possibile accedere da un cancello ricadente all'interno della corte esclusiva della particella 397 sub 19 (Bene 2 - appartenente allo stesso lotto 2). L'immobile è posto al piano primo di uno stabile costituito da diverse unità immobiliari, ed è posto in adiacenza al sub. 19. Si accede per mezzo di una scala in ferro prefabbricata. Il locale presenta caratteristiche e finiture di ottima qualità, assimilabili a quelle di un appartamento, anche con la presenza di un camino. Si compone di un vano d'ingresso molto ampio, ulteriori tre vani e due bagni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		