

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione n. 123/1997 più 51/2000

Promossa da: B.C.C. San Michele

Contr



Oggetto:

***Integrazione alla Relazione di Consulenza
Tecnica d'Ufficio***



Giudice Esecutore: **Delegato a Ilardo Giovanna**

C.T.U. : Arch. Maurilio Maria Milano

Data di consegna: 26 gennaio 2016

Udienza: 24 febbraio 2016



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare n. 123/1997 più 51/2000

Giudice Esecutore: **Delegato a Ilardo Giovanna**

Udienza: 24 febbraio 2016

Contro: _____, C _____ a _____

Promossa da: B.C.C. San Michele



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Dott. Arch. Maurilio Maria Milano con studio in Via Santi Amato n°2/C, Siracusa, in data 11 febbraio 2015, ricevo p.e.c. dal Tribunale di Caltanissetta in merito alla suddetta pratica. Per un mio errore non noto l'allegato del verbale di udienza dove mi venivano comunicate le integrazioni da produrre per permettere la vendita dei beni disposta in sede esecutiva.

In seguito in data 29 dicembre 2015, ricevo p.e.c. dal Tribunale di Caltanissetta, con allegato il nuovo verbale di udienza e il sollecito nei miei confronti a procedere in tempi brevi al deposito dell'integrazione.

Accorgendomi in questo momento del mio errore nella lettura della mail del 11 febbraio 2015 mi metto immediatamente a svolgere il mandato affidatomi consistente in:

- a) Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica dei terreni;
- b) Riqualficazione catastale del compendio pignorato per rendere conforme quest'ultimo allo stato dei luoghi;

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO



QUESITO a)

I beni immobili, oggetto di accertamento tramite il certificato di destinazione urbanistica sono due, identificati al N.C.T al foglio 94 Particella 250 Particella 438 (dove insiste l'immobile su due livelli oggetto della precedente stima).



Tale certificato 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 identificato al N.C.T. al foglio 94, la p.lla 250, ricade in parte in zona C1 "Zone di edilizia rada esistenti e da completare", in parte in zona I2 "Attrezzature amministrative, sanitarie e culturali" e in parte in zona E2 "Verde agricolo dei feudi" e in parte in Strada di PRG; la p.lla 438, ricade interamente in zona C1 "zone di edilizia rada esistenti e da completare".

(allego certificato di destinazione urbanistica)

QUESITO b)

I beni interessati dal provvedimento sono censiti al N.C.E.U. di Caltanissetta al foglio 94, particella 438, cat. A/2, rendita catastale € 542,28; (certificazione catastale del 06/06/2012). E' presente una lieve difformità nelle planimetrie catastali della casa unifamiliare, più precisamente al piano terra (N.C.E.U. di Caltanissetta al foglio 94, particella 438 Sub. 2) non vi è rappresentato il portico, ma come si evince dalla mappa catastale si rileva la presenza di una corte davanti al fabbricato, ciò per cui non si rende necessario l'aggiornamento catastale della particella sopra descritta.

Al piano primo (N.C.E.U. di Caltanissetta al foglio 94, particella 438 Sub. 3) vi sono alcune variazioni nella distribuzione interna e non è rappresentato il portico sul lato sud - est. Per questa particella si è provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura Docfa. (allego ricevuta di avvenuta denuncia di variazione e modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali)

Siracusa 26 gennaio 2016

L'esperto

Dott. Arch. Maurizio Maria Milano

ALLEGATI:

- 1) Certificato di destinazione Urbanistica
- 2) Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione;
- 3) Modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali.

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione n. 123/1997 più 51/2000

Promossa da: B.B.B. SAN MICHELE

Contro:

L'esperto **Arch Maurilio Maria Milano** deposita in cancelleria

- Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio;
- Copia della Relazione Tecnica d'Ufficio;
- Specifica di liquidazione;
- 2 cd.



M. Milano
ASTE
GIUDIZIARIE.it
ORDINE A.P.C. DI SIRACUSA
No 1004

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione n. 123/1997 più 51/2000

Promossa da: B.C.C. San Michele

Contro:



Oggetto:

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio




ORDINE A. P. P. C. DI SIRACUSA
N° 2004

Giudice Esecutore: Dott. Patrizia Mirenda

C.T.U. : Arch. Maurilio Maria Milano

Data giuramento: 14 maggio 2012

Data di consegna: 02 novembre 2012

Udienza: 31/10/2012



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 123/1997 più 51/2000

Giudice Esecutore: **Dott. Patrizia Mirenda**

Data giuramento: 14 maggio 2012

Udienza: 31/10/2012

Contro: C

Promossa da: B.C.C. San Michele


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Dott. Arch. Maurilio Maria Milano con studio in Via Santi Amato n°2/C, Siracusa in data 14 maggio 2012 ha prestato giuramento in qualità di esperto per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
- c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento;
- d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;


ASTE
GIUDIZIARIE.it



O. A. P. P. C. DI SIRACUSA

N° 1004 2

- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) indichi **previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorie;
- i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
- k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
- l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del giudice;
- m) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- n) accerti nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote

- indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 131.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- q) dica l'esperto se l'immobile sia dotato di attestato di certificazione energetica e allegghi alla relazione. Ove non esista compia una valutazione energetica dell'immobile e


O.A.P.P.C. DI SIRACUSA
n° 1004

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO a)

Il bene immobile, oggetto di stima è una casa unifamiliare, su due livelli, con annesso terreno:

- Comune: Caltanissetta
- Provincia: Caltanissetta
- Contrada "Xiboli -Gibbara" (Villaggio S. Barbara)

così composto:

- dal sopralluogo il sottoscritto C.T.U. ha potuto constatare che i beni sottoposti a pignoramento sono costituiti da un lotto di terreno di 5.987 mq. su cui insistono:
 1. un lotto di 256 mq. con una casa unifamiliare su due livelli, dove il piano terra è destinato a magazzino ed il primo piano a civile abitazione;
 2. terreno agricolo contiguo e comunicante con il lato sud-est al sopraccitato, esteso 5731 mq.;

Il fabbricato si trova in un discreto stato di conservazione, necessita di alcuni lavori di manutenzione in particolar modo nel terrazzo di copertura visto che al piano sottostante sono presenti macchie di umidità nei vari ambienti.



Nel lotto di cui al punto 1 accanto all'edificio nella zona a nord-est sono presenti dei depositi costruiti con strutture precarie i quali non risultano negli atti comunali.

Il complesso confina:

con terre di [redacted] e con proprietà dello [redacted]

È censito al N.C.E.U. al foglio 94, particella 438, cat. A/2, rendita catastale € 542,28; e al N.C.T. al foglio 94, particella 250 porz. AA reddito dominicale € 14,87, agricolo € 7,44; porz. AB reddito dominicale € 12,18 agricolo € 5,08 - (certificazione catastale del 06/06/2012)

QUESITO b)

L'intero complesso industriale sopra descritto risulta proprietà esclusiva della ditta [redacted] nato a [redacted]. Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risulta nella piena disponibilità dell'esecutato.

QUESITO c) f)

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie, a nome di [redacted] (allego ispezione ipotecaria meccanografica che copre un ventennio):

tipo: **ipoteca volontaria**

iscritta in data:07/03/1994

derivante da IPOTECA VOLONTARIA

al numero particolare: 199 Registro Generale 2439

tipo: **ipoteca giudiziale**

iscritta in data:05/03/1996

derivante da GIUDIZIALE

al numero particolare: 152 Registro Generale 2524

- Elenco delle trascrizioni a favore, a nome di [redacted]:

tipo: **atto tra vivi**

iscritta in data:17/08/1982

derivante da COMPRAVENDITA

al numero particolare: 7643 Registro Generale 8800

tipo: **atto amministrativo**

iscritta in data:01/09/1984

derivante da ATTO AMMINISTRATIVO

al numero particolare: 9385 Registro Generale 10864

tipo: **atto tra vivi**

ASTE GIUDIZIARIE.IT

C. A. P. P. C. DI SIRACUSA
N° 2004

iscritta in data:22/10/1986

derivante da COMPRAVENDITA

al numero particolare: 9276 Registro Generale 11065

- Elenco delle trascrizioni contro, a nome di

tipo: **atto tra vivi**

iscritta in data:17/03/1980

derivante da COMPRAVENDITA

al numero particolare: 2831 Registro Generale 3249

tipo: **atto tra vivi**

iscritta in data:24/08/1984

derivante da COMPRAVENDITA

al numero particolare: 9203 Registro Generale 10666

tipo: **atto amministrativo**

iscritta in data:15/10/1990

derivante da COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA

al numero particolare: 10314 Registro Generale 12047

tipo: **atto tra vivi**

iscritta in data:17/03/1992

derivante da COMPRAVENDITA

al numero particolare: 2933 Registro Generale 3409

tipo: **atto tra vivi**

iscritta in data:21/04/1992

derivante da ATTO TRA VIVI

al numero particolare: 4048 Registro Generale 4778

tipo: **atto tra vivi**

iscritta in data:12/01/1994

derivante da COMPRAVENDITA

al numero particolare: 396 Registro Generale 442

tipo: **atto tra vivi**

iscritta in data:05/07/1994

derivante da COMPRAVENDITA

al numero particolare: 5906 Registro Generale 7000

tipo: **atto amministrativo**

iscritta in data:30/10/1995

derivante da DECRETO DI ESPROPRIO

al numero particolare: 9184 Registro Generale 11025

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



O. A. P. P. C. DI SIRACUSA
N° 1004

tipo: **atto giudiziario**

iscritta in data:22/03/1997

derivante da VERBALE DI CONCILIAZIONE COSTITUTIVO DI DIRITTI REALI

al numero particolare: 2227 Registro Generale 2653

tipo: **atto esecutivo o cautelare**

iscritta in data:14/10/1997

derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

al numero particolare: 7492 Registro Generale 8804

tipo: **atto esecutivo o cautelare**

iscritta in data:06/07/2000

derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

al numero particolare: 4989 Registro Generale 6062

tipo: **atto giudiziario**

iscritta in data:23/02/2004

derivante da VERBALE DI CONCILIAZIONE COSTITUTIVO DI DIRITTI REALI

al numero particolare: 2591 Registro Generale 3269

tipo: **atto tra vivi**

iscritta in data:17/07/2009

derivante da COMPRAVENDITA

al numero particolare: 8101 Registro Generale 11631

tipo: **atto tra vivi**

iscritta in data:06/07/2010

derivante da COMPRAVENDITA

al numero particolare: 6694 Registro Generale 9373

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie, a nome di _____ (allego
ispezione ipotecaria meccanografica che copre un ventennio):

tipo: **ipoteca volontaria**

iscritta in data:07/03/1994

derivante da IPOTECA VOLONTARIA

al numero particolare: 199 Registro Generale 2439

tipo: **ipoteca giudiziale**

iscritta in data:05/03/1996

derivante da GIUDIZIALE

al numero particolare: 152 Registro Generale 2524

- Elenco delle trascrizioni a favore, a nome di _____

tipo: **atto tra vivi**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

M. C. C.
C. A. P. P. C. DI SIRACUSA
N° 1006

ASTE
GIUDIZIARIE.it

iscritta in data:17/08/1982

derivante da COMPRAVENDITA

al numero particolare: 7643 Registro Generale 8800

tipo: **atto amministrativo**

iscritta in data:01/09/1984

derivante da ATTO AMMINISTRATIVO

al numero particolare: 9385 Registro Generale 10864

tipo: **atto per causa di morte**

iscritta in data:06/06/1986

derivante da CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

al numero particolare: 4909 Registro Generale 5892

tipo: **atto tra vivi**

iscritta in data:22/10/1986

derivante da COMPRAVENDITA

al numero particolare: 9276 Registro Generale 11065

tipo: **atto per causa di morte**

iscritta in data:25/01/2003

derivante da CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

al numero particolare: 1290 Registro Generale 1444

• Elenco delle trascrizioni contro, a nome di

tipo: **atto tra vivi**

iscritta in data:24/08/1984

derivante da COMPRAVENDITA

al numero particolare: 9203 Registro Generale 10666

tipo: **atto tra vivi**

iscritta in data:07/10/1988

derivante da COMPRAVENDITA

al numero particolare: 10010 Registro Generale 11865

tipo: **atto amministrativo**

iscritta in data:15/10/1990

derivante da COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA

al numero particolare: 10314 Registro Generale 12047

tipo: **atto tra vivi**

iscritta in data:21/04/1992

derivante da ATTO TRA VIVI

al numero particolare: 4048 Registro Generale 4778



[Firma]
D. A. P. P. C. DI BIDACUSA
N° 1004

tipo: **atto tra vivi**

iscritta in data:12/01/1994

derivante da COMPRAVENDITA

al numero particolare: 396 Registro Generale 442

tipo: **atto tra vivi**

iscritta in data:05/07/1994

derivante da COMPRAVENDITA

al numero particolare: 5906 Registro Generale 7000

tipo: **atto amministrativo**

iscritta in data:30/10/1995

derivante da DECRETO DI ESPROPRIO

al numero particolare: 9184 Registro Generale 11025

tipo: **atto tra vivi**

iscritta in data:06/05/1996

derivante da COMPRAVENDITA

al numero particolare: 4162 Registro Generale 4780

tipo: **domanda giudiziale**

iscritta in data:07/12/1996

derivante da ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI

al numero particolare: 10402 Registro Generale 11841

tipo: **atto giudiziario**

iscritta in data:22/03/1997

derivante da VERBALE DI CONCILIAZIONE COSTITUTIVO DI DIRITTI REALI

al numero particolare: 2227 Registro Generale 2653

tipo: **atto esecutivo o cautelare**

iscritta in data:14/10/1997

derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

al numero particolare: 7492 Registro Generale 8804

tipo: **atto esecutivo o cautelare**

iscritta in data:06/07/2000

derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

al numero particolare: 4989 Registro Generale 6062

tipo: **atto giudiziario**

iscritta in data:23/02/2004

derivante da VERBALE DI CONCILIAZIONE COSTITUTIVO DI DIRITTI REALI

al numero particolare: 2591 Registro Generale 3269

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

M. M. M.
C. A. P. P. C. DI SIRAC
N° 1004

tipo: **atto tra vivi**

iscritta in data: 17/07/2009

derivante da COMPRAVENDITA

al numero particolare: 8101 Registro Generale 11631

tipo: **atto tra vivi**

iscritta in data: 06/07/2010

derivante da COMPRAVENDITA

al numero particolare: 6694 Registro Generale 9373

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO d)

L'intera documentazione necessaria per accertamento è stata reperita e non vi è incompletezza nella documentazione prodotta.

QUESITO e)

I beni interessati dal provvedimento sono censiti al N.C.E.U. di Caltanissetta al foglio 94, particella 438, cat. A/2, rendita catastale € 542,28; e al N.C.T. al foglio 94, particella 250 porz. AA reddito dominicale € 14,87, agricolo € 7,44; porz. AB reddito dominicale € 12,18 agricolo € 5,08 - (certificazione catastale del 06/06/2012). E' presente una lieve difformità nelle planimetrie catastali della casa unifamiliare, più precisamente al piano terra (N.C.E.U. di Caltanissetta al foglio 94, particella 438 Sub. 2) non vi è rappresentato il portico, e al piano primo (N.C.E.U. di Caltanissetta al foglio 94, particella 438 Sub. 3) vi sono alcune variazioni nella distribuzione interna e non vi è rappresentato il portico sul lato sud est. Si allegano le planimetrie catastali aggiornate.

QUESITO g)

- La casa unifamiliare su due livelli di cui al punto uno del quesito "a" è stata realizzata con Licenza Edilizia n° 5457/966 V del 19/09/1967. In data 23/04/1988 viene rilasciata l'autorizzazione alla realizzazione di un portico adiacente agli ingressi dei magazzini del piano terra e di una terrazza coperta sovrastante.

Le costruzioni sono state realizzate in conformità alle leggi urbanistiche.

ASTE
GIUDIZIARIE.it


O. A. P. P. C. DI SIRACUSA
N° 1004



Sovrapposizione fra Mappa Catastale e P.R.G.

[Signature]
O. A. P. P. C. DI SIRACUSA
N° 2004

QUESITO h)

Dagli accertamenti svolti risulta che i fabbricati pignorati risultano conformi alle norme in materia urbanistico-edilizia come sotto indicato:

- La casa unifamiliare su due livelli di cui al punto uno del quesito "a" è stata realizzata con Licenza Edilizia n° 5457/966 V del 19/09/1967. In data 23/04/1988 viene rilasciata l'autorizzazione alla realizzazione di un portico adiacente agli ingressi dei magazzini del piano terra e di una terrazza coperta sovrastante. L'appartamento è ubicato al piano primo, l'unità immobiliare ha una superficie coperta di 206 mq. composto da: quattro camere da letto un salone una cucina soggiorno due servizi igienici e un ripostiglio i vari ambienti sono messi in comunicazione fra di loro da un corridoio, il pavimento dell'intero appartamento è in gres, le pareti e i soffitti sono tinteggiati in ducotone, i bagni hanno le pareti rivestite in gres, gli infissi sono in alluminio anodizzato con vetro singolo e avvolgibile. Dal sopralluogo è emerso che la planimetria presente in catasto (vedi allegato) è difforme allo stato di fatto, poiché è stata modificata la distribuzione interna senza compromettere in nessun modo la struttura portante

e senza alterare il prospetto esterno del fabbricato. Per meglio evidenziare tale immobile, sono stati effettuati i rilievi dello stato di fatto sul posto e sono state redatte le planimetrie dell'immobile interessato (vedi allegato).

- Nel lotto di terreno adiacente l'abitazione sono presenti due depositi realizzati con struttura precaria che non risultano autorizzati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO i)

Attualmente i beni pignorati sono occupati dei debitori

QUESITO j)

I beni immobili, oggetto di stima sono un abitazione unifamiliare su due livelli con annesso terreno, sito nel Comune di Caltanissetta (CL) in contrada "Xiboli - Gibbara" (Villaggio S. Barbara), costituito da un lotto di terreno complessivo di 5.987 mq. composto da:

- un lotto di 256 mq. con una casa unifamiliare su due livelli, dove il piano terra è destinato a magazzino ed il primo piano a civile abitazione;
- terreno agricolo contiguo e comunicante con il lato sud- est al sopracitato , esteso 5731 mq.;

Il fabbricato si trova in un discreto stato di conservazione, necessita di alcuni lavori di manutenzione in particolar modo nel terrazzo di copertura dove andranno effettuati dei lavori di impermeabilizzazione visto che al piano sottostante sono presenti macchie di umidità nei vari ambienti.


O.A. P.P. C. DI SIRACUSA
N° 2004

QUESITO k)

La stima del più probabile valore di mercato degli immobili siti in Contrada "Xiboli - Gibbara" (Villaggio S. Barbara)

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della sua destinazione, del discreto stato di conservazione, delle caratteristiche intrinseche e delle condizioni di mercato immobiliare locale, lo scrivente adotta il criterio di stima diretto e per confronto con beni simili oggetto di recenti contrattazioni nella zona, ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

In particolare si farà riferimento:

alle caratteristiche tipologiche della zona di ubicazione, alla presenza di servizi, alle caratteristiche intrinseche del complesso.

- **Valutazione dell'immobile**

Valore di mercato:

appartamento mq. 206,00 x € 715,00=	€ 147.290,00
box mq. 206,00 x € 450,00=	€ 92.700,00
terrazzo mq. 57,00 x € 300,00=	€ 17.100,00
	<hr/>
	€ 257.090,00

Per la valutazione del lotto di terreno si è utilizzato il valore delle aree fabbricabili 2012 emanato dal Comune di Caltanissetta.



- **Valutazione del lotto di terreno**

Valore di mercato:

Zona C1 mq. 1193 x € 16,60 =	€ 19.803,80
Zona I2 mq. 4538 x € 26,60 =	€ 120.710,80
	<hr/>
	€ 140.514,60

Dopo aver determinato il valore commerciale del bene in € 397.514,60, si è provveduto ad una riduzione del 20% tenuto conto che trattasi di bene oggetto di procedura esecutiva.

VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

PREZZO BASE: EURO 318.000,00


O. A. P. P. C. DI SIRACUSA
N° 2004

QUESITO I)

Considerando la conformazione dei lotti di terreno e la collocazione dell'abitazione, conviene vende in un unico lotto.



QUESITO m)



Vista del lotto di terreno al punto 2 del quesito "a"



Vista esterna dell'abitazione al punto 1 del quesito "a"

ASTE
GIUDIZIARIE.it

M. M. M.
O.A. P.P.C. DI SIRACUSA
N° 1004



Vista interna del magazzino presente nel piano terra dell'abitazione



Vista interna del appartamento al piano primo dell'abitazione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

M. S. M.

O. A. P. P. C. DI SIRACUSA

N° 1004



Vista interna del appartamento al piano primo dell'abilitazione



Vista interna del appartamento al piano primo dell'abilitazione



M. M. M.
 O.A. P.P.C. DI SIRACUSA
 N° 2004



Vista del portico al piano primo dell'abitazione



Vista dei depositi non autorizzati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

M. Ala
O. A. P. P. C. DI SIRACUSA
N° 1004

QUESITO n)

L'intero complesso sopra descritto risulta proprietà esclusiva della ditta
. Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risulta nella piena disponibilità
dell'esecutato.

QUESITO o)

I beni pignorati non sono soggetti al pagamento dell'IVA.



QUESITO p)

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti e vi è
corrispondenza tra gli atti.



QUESITO q)

Come da Attestato di Certificazione Energetica da me prodotto l'appartamento risulta di
classe G (allego A.C.E. con validità decennale)

Caltanissetta 28 ottobre 2012



L'esperto

Dott. Arch. **Maurilio Maria Milano**

O. A. P. P. C. DI SIRACUSA

N° 1004

Pres. 1205

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Verbale di deposito

del 2012 Addì 29 ottobre

presso il Tribunale di Caltanissetta

il sottoscritto **Maurilio Maria Milano**

incaricato dell'incarico di

perizia tecnica redatta

IN PRESENZA DI

IN PRESENZA DI

