

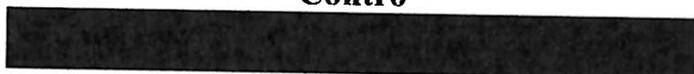
TRIBUNALE DI CALTAGIRONE



**ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE
DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI.**

Oggetto: **INTEGRAZIONE** E.I n. 14/07 + 83/12 del R.G.E,
promossa da

Contro



INDICE

1. mandato: _____ pag.2
2. premessa: _____ pag.2
3. costituzione dei nuovi lotti A + B: _____ pag.4
4. descrizione sintetica e valore lotto A: _____ pag.5
5. descrizione sintetica e valore lotto B: _____ pag.8
6. osservazione sulle trascrizioni: _____ pag.9
7. conclusioni: _____ pag.10



MANDATO:

Con conferimento d'incarico integrativo avuto all'udienza del 20.09.2019, al sottoscritto CTU, veniva richiesto di determinare il valore di stima della villetta censita al foglio 77 particella 712 sub.4 e sub.5, detraendo le spese di regolarizzazione urbanistico-catastale, nonché di eventuali demolizioni, costituendo un lotto autonomo, mentre per quanto riguarda la particella 942, trattandosi di un immobile non sanabile, determini il valore di stima dell'area di sedime al netto della demolizione.

PREMESSA:

Il sottoscritto ctu Geom. Giuseppe Scacciante visto
Che nella relazione deposita in data 19.09.2019 a pag.27, punto 4), aveva previsto la demolizione ed il ripristino dell'intero tetto di copertura della villetta censita al foglio 77 particella 712 sub.4 e sub.5;
che il capo ripartizione della sezione condono edilizio del Comune di Niscemi, con attestato del 11.01.2008, certificava che tra le varie opere abusive, vi era anche l'intero piano secondo della villetta fg.77 part. 712 sub.4 e sub.5;
che sia negli atti d'acquisto del 10/07/1996 e del 18/08/1988 non veniva citata nè l'esistenza del secondo piano della villetta, e né l'esistenza dell'attuale copertura modificata da quattro a due falde;
che nella relazione di stima, di cui all'allegato "C" n° 9286, redatto dal Geom. Salvatore Reale di Niscemi ed allegato

all'atto di compravendita del 18/08/1988 a favore degli ex proprietari [REDACTED] e [REDACTED], l'immobile viene descritto ai soli piani terra e primo con struttura portante in muratura di conci tufacei elevati su fondazioni a platea in calcestruzzo ciclopico e solai di copertura in prefabbricati; tutto ciò premesso, si ritiene che tra le spese occorrenti per la conformità urbanistica della villetta pignorata e censita al catasto urbano di Niscemi al foglio 77 particella 712 sub.4 e sub.5, debbano essere escluse quelle necessarie per la realizzazione del nuovo tetto, in quanto, non era esistente al momento della richiesta della sanatoria del 03/10/1986 ma che potrà comunque essere realizzato successivamente alla vendita giudiziaria, previo presentazione della documentazione tecnica al competente ufficio nonché previo calcolo e successivo dimensionamento in funzione della struttura portante dell'edificio.

Per quanto sopra esposto, il costo complessivo per la regolarizzazione urbanistica riportata a pagina 29 della mia relazione del 19.09.2019, viene ridotto da €.100.000 ad €.90.000 circa di cui €.65.000 destinati alla demolizione e ripristino dei luoghi del deposito pignorato e censito al catasto urbano di Niscemi al foglio 77 particella 942 ed €.25.000 destinati alla demolizione delle opere abusive, alla ricostruzione delle opere conformi ed al costo tecnico, ivi compresa l'oblazione, gli oneri dovuti e l'adeguamento catastale, al fine dell'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.47/85.



COSTITUZIONE LOTTI:

Per quanto sopra premesso ed a seguito del mandato ricevuto, visto che gli immobili sono sia catastalmente che realmente già divisi in quanto costituiti da due corpi di fabbrica posti solo a confine tra di loro, si procederà alla creazione di due lotti denominati lotto A lotto B, così composti:

Lotto A:

Villetta con corte ai piani terra, primo e secondo in Niscemi (CL), contrada Valle Niglio sn, SP 11, Km. 3, foglio 77 part.712 sub.4 e sub.5, costituita da un locale commerciale a piano terra di mq.113, da un appartamento di vani 5 a piano primo e da un soprastante piano secondo con tetto in legno a due falde.

Lotto B:

Capannone a piano terra diviso in tre ambienti per complessivi mq.704 dati dall'area di sedime, mq.978 dati dall'area di sedime più l'annessa corte e mq.849 dati dalla superficie utile dell'intero capannone ai piani terra e primo fg.77 particella 942



Lotto A:

Villetta con corte ai piani terra, primo e secondo in Niscemi (CL), contrada Valle Niglio sn, SP 11, Km. 3, foglio 77 part.712 sub.4 e sub.5, costituita da un locale commerciale a piano terra di mq.113, da un appartamento di vani 5 a piano primo e da un soprastante piano secondo con tetto in legno a due falde.

Il lotto A, è costituito da una villetta avente un ingresso pedonale dato da un cancelletto in ferro posto lungo la strada Provinciale 11 di contrada Valle Niglio ed un ingresso carrabile dato da un cancello scorrevole in ferro posto a sud della stradella interpodereale giusta descrizione a pag.376 dell'atto del 18.08.1988 rep.17.460 rogato dal notaio Pisa, vedi atto allegato e foto n.3, 4.

Al fine di ottenere la conformità urbanistica del suddetto lotto, per come già scritto nella precedente relazione, occorre che vengano eseguite le seguenti opere:

- 1) demolizione e trasporto in discarica autorizzata degli inerti della scala esterna sul lato sud e delle pareti interne in cartongesso realizzate all'interno del piano terra dell'immobile oggetto di condono e censito al foglio 77 particella 712 sub.4;
- 2) realizzazione dell'originaria scala a due rampe posta nel muro interno del fabbricato dal lato ovest;
- 3) demolizione e trasporto in discarica autorizzata degli inerti dell'intera copertura a due falde del piano secondo e dei pannelli in cartongesso;
- 4) realizzazione di una fossa settica conforme, in quanto



quella attuale che non è ispezionabile, sembra essere costituita da un pozzo nero non a norma;

- 5) Pagamento a saldo della differenza dell'oblazione dovuta e gli oneri concessori nella misura stimata di €.5.000 circa già comprensivi di interessi legali dal 2008 ad oggi ;
- 6) Presentazione di tutta documentazione tecnica per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria del fabbricato particella 712 ;
- 7) Calcoli, collaudo e nulla osta da parte del Genio Civile di Caltanissetta per le opere edili da realizzarsi e consistenti nella ricostruzione della scala a due rampe che si dovrà realizzare sul lato ovest del piano terra e che arriverà nell'attuale vano cucina del piano primo, previa demolizione di parte del solaio, vedi architettonico allegato con evidenziate in rosso le zone d'intervento ;
- 8) Cambio destinazione d'uso del piano terra f.77 p.712 sub.4 dalla categoria C/1 alla categoria C/2, in modo che quest'ultima possa essere associata alla soprastante abitazione e di cui si è richiesta la sanatoria per i piani terra e primo;
- 9) Muratura dell'attuale ingresso interno che si trova al piano terra della villetta e che serve per l'accesso al lotto B, vedi foto n.7 e realizzare due piccole recinzioni dalla larghezza di circa mt.2 dal vertice s/e del fabbricato al confine e dal vertice n/e del fabbricato al confine, al fine di separare sia l'attuale corte che il fabbricato distinto dal lotto A con quello distinti dal lotto B.





Il costo complessivo per la realizzazione delle seguenti opere, ivi compresa l'oblazione e gli oneri dovuti nonché del costo tecnico per l'istruzione della pratica da parte di un tecnico esterno da nominare dal futuro acquirente, viene stimato in €.25.000.

Per quanto sopra, visto che il lotto A, ovvero la villetta con corte censita al foglio 77 di Niscemi, particella 721 sub.4 e sub.5, era stata stimata dal sottoscritto ctu in €.208.430 dati dalla somma di €.92.400 + €.5.600 + €.9.280 + €.92.400 + €.8.750 e che si arrotonda per comodità di calcoli ad €.210.000, il valore del lotto A sarà pari a €.210.000 - €.25.000 = 185.000 mentre il valore della quota pignorata di ½ indiviso, sarà pari a €. 92.500.

VALORE LOTTO: A (quota di ½) = €. 92.500



Lotto B:

Capannone a piano terra diviso in tre ambienti per complessivi mq.704 dati dall'area di sedime, mq.978 dati dall'area di sedime più l'annessa corte e mq.849 dati dalla superficie utile dell'intero capannone ai piani terra e primo fg.77 particella 942

Il lotto B, è costituito da un capannone diviso in tre ambienti e dotati di due ingressi autonomi dati da una porta in alluminio a doppie ante e da una saracinesca metallica posti a sud dell'immobile ed aventi l'accesso dalla limitrofa stradella interpodereale censita al catasto terreni al foglio 77 particelle 713, 721, e 719, vedi foto n.47 e 48.

Il lotto B, è censito al catasto urbano di Niscemi al foglio 77 particella 942 e comprende una corte di are 2,74 e un'area di sedime di are 7,04 che ricopre la superficie lorda dei tre depositi a piano terra mentre la superficie utile catastale dei piani terra e primo è pari a mq.849.

A seguito delle verifiche sulla conformità urbanistica del suddetto capannone, è emerso che lo stesso è abusivo ed insanabile.

Il costo per la demolizione dell'intero capannone, per il trasporto in discarica degli inerti e per il riallineamento catastale con il passaggio della categoria C/2 alla nuova categoria del catasto terreni, è stato stimato complessivamente in € 75.000.

Visto che il valore dell'area di sedime è stato stimato in € 19.560 nella precedente ctu a pag.36, si riferisce che il valore del lotto B è pari a € 19.560 - € 75.000 = - € 55.440,00.

VALORE LOTTO: B (quota di ½) = - € 55.440,00



OSSERVAZIONI SULLE TRASCRIZIONI:



1) nella trascrizione della sentenza n.600 di diritto dichiarativo presso il Tribunale di Caltagirone del 24.10.2007 n.16494/11744, viene stabilito che l'immobile pignorato si appartiene in separazione dei beni per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ tra l'esecutato [REDACTED] e l'ex [REDACTED] [REDACTED] la quale è tra l'altro anche creditrice nel pignoramento n.83/12 riunito alla presente procedura d'esecuzione immobiliare.

2) nella trascrizione del pignoramento immobiliare del 31.03.2007 registrato ai nn. 5588/4323, il creditore mobili, aveva pignorato l'intera quota degli immobili censiti in Niscemi al foglio 77 particella 712 sub.4 e sub.5 ex sub.1,2,3;

3) nella trascrizione del pignoramento immobiliare del 24.05.2012 registrato ai nn. 5976/5020, il creditore [REDACTED], aveva pignorato la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ degli immobili censiti in Niscemi al foglio 77 particella 712 sub.4 e sub.5 e particella 942.



CONCLUSIONI:

Lotto A:

Villetta con corte ai piani terra, primo e secondo in Niscemi (CL), contrada Valle Niglio sn, SP 11, Km. 3, foglio 77 part.712 sub.4 e sub.5, costituita da un locale commerciale a piano terra di mq.113, da un appartamento di vani 5 a piano primo e da un soprastante piano secondo con tetto in legno a due falde.

Il lotto A, è costituito da una villetta ai piani terra, primo e secondo con tetto in legno a doppie falde inclinate da demolire mentre al catasto urbano di Niscemi si trova censita al foglio 77 particella 712 sub.4 e sub.5 ed ha un valore complessivo di €.185.000 ed **€.95.500** dati dalla quota pignorata di ½.

Lotto B:

Capannone a piano terra diviso in tre ambienti per complessivi mq.704 dati dall'area di sedime, mq.978 dati dall'area di sedime più l'annessa corte e mq.849 dati dalla superficie utile dell'intero capannone ai piani terra e primo fg.77 particella 942

Il lotto B, è costituito da un capannone completamente abusivo e insanabile censito al foglio 77 particella 942 che dovrà essere demolito con trasporto in discarica autorizzata degli inerti ed il cui costo è stato stimato in €.75.000 circa mentre il valore dell'intero lotto B, è dato dal valore dell'area di sedime stimata in €.19.560 meno il costo per la demolizione parti a €.75.000, ovvero: - **€.55.440,00.**



Osservazioni sulle trascrizioni



1) nella trascrizione della sentenza n.600 di diritto dichiarativo presso il Tribunale di Caltagirone del 24.10.2007 n.16494/11744, viene stabilito che l'immobile pignorato si appartiene in separazione dei beni per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ tra l'esecutato [REDACTED] e l'ex [REDACTED], la quale è tra l'altro anche creditrice nel pignoramento n.83/12 riunito alla presente procedura d'esecuzione immobiliare.

2) nella trascrizione del pignoramento immobiliare del 31.03.2007 registrato ai nn. 5588/4323, il creditore [REDACTED] aveva pignorato l'intera quota degli immobili censiti in Niscemi al foglio 77 particella 712 sub.4 e sub.5 ex sub.1,2,3;



3) nella trascrizione del pignoramento immobiliare del 24.05.2012 registrato ai nn. 5976/5020, il creditore [REDACTED], aveva pignorato la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ degli immobili censiti in Niscemi al foglio 77 particella 712 sub.4 e sub.5 e particella 942.



Nel ringraziare la s.v. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, dichiarando di non avere nient'altro da aggiungere.

Si allegano:

n.3 trascrizioni

n.4 fotografie.

n.1 copia dell'atto di vendita del 18.08.1988 rep.17.460 in cui vi è allegata alla lettera "C" la relazione redatta dal Geom. Salvatore Reale di Niscemi in cui a pag.403 si dice che i solaio del piano terra e primo sono in refabbricati e soprattutto, non viene citato l'attuale tetto di copertura.

Caltagirone lì 19.10.2019

St.u.
Geom. Giuseppe Scacciante



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE
DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI.

Oggetto: **INTEGRAZIONE** E.I n. 14/07 + 83/12 del R.G.E,
promossa da

.....
Contro

INDICE

1. mandato: _____ pag.2
2. premessa: _____ pag.2
3. costituzione dei nuovi lotti A + B: _____ pag.4
4. descrizione sintetica e valore lotto A: _____ pag.5
5. descrizione sintetica e valore lotto B: _____ pag.8
6. osservazione sulle trascrizioni: _____ pag.9
7. conclusioni: _____ pag.10

1

il c.t.u: Geom. Giuseppe Scacciante



MANDATO:

Con conferimento d'incarico integrativo avuto all'udienza del 20.09.2019, al sottoscritto CTU, veniva richiesto di determinare il valore di stima della villetta censita al foglio 77 particella 712 sub.4 e sub.5, detraendo le spese di regolarizzazione urbanistico-catastale, nonché di eventuali demolizioni, costituendo un lotto autonomo, mentre per quanto riguarda la particella 942, trattandosi di un immobile non sanabile, determini il valore di stima dell'area di sedime al netto della demolizione.

PREMESSA:

Il sottoscritto ctu Geom. Giuseppe Scacciante visto

Che nella relazione deposita in data 19.09.2019 a pag.27, punto 4), aveva previsto la demolizione ed il ripristino dell'intero tetto di copertura della villetta censita al foglio 77 particella 712 sub.4 e sub.5;

che il capo ripartizione della sezione condono edilizio del Comune di Niscemi, con attestato del 11.01.2008, certificava che tra le varie opere abusive, vi era anche l'intero piano secondo della villetta fg.77 part. 712 sub.4 e sub.5;

che sia negli atti d'acquisto del 10/07/1996 e del 18/08/1988 non veniva citata nè l'esistenza del secondo piano della villetta, e né l'esistenza dell'attuale copertura modificata da quattro a due falde;

che nella relazione di stima, di cui all'allegato "C" n° 9286, redatto dal Geom. Salvatore Reale di Niscemi ed allegato



all'atto di compravendita del 18/08/1988 a favore degli ex proprietari [REDACTED] e [REDACTED], l'immobile viene descritto ai soli piani terra e primo con struttura portante in muratura di conci tufacei elevati su fondazioni a platea in calcestruzzo ciclopico e solai di copertura in prefabbricati; tutto ciò premesso, si ritiene che tra le spese occorrenti per la conformità urbanistica della villetta pignorata e censita al catasto urbano di Niscemi al foglio 77 particella 712 sub.4 e sub.5, debbano essere escluse quelle necessarie per la realizzazione del nuovo tetto, in quanto, non era esistente al momento della richiesta della sanatoria del 03/10/1986 ma che potrà comunque essere realizzato successivamente alla vendita giudiziaria, previo presentazione della documentazione tecnica al competente ufficio nonché previo calcolo e successivo dimensionamento in funzione della struttura portante dell'edificio.

Per quanto sopra esposto, il costo complessivo per la regolarizzazione urbanistica riportata a pagina 29 della mia relazione del 19.09.2019, viene ridotto da €.100.000 ad €.90.000 circa di cui €.65.000 destinati alla demolizione e ripristino dei luoghi del deposito pignorato e censito al catasto urbano di Niscemi al foglio 77 particella 942 ed €.25.000 destinati alla demolizione delle opere abusive, alla ricostruzione delle opere conformi ed al costo tecnico, ivi compresa l'oblazione, gli oneri dovuti e l'adeguamento catastale, al fine dell'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.47/85.



COSTITUZIONE LOTTI:

Per quanto sopra premesso ed a seguito del mandato ricevuto, visto che gli immobili sono sia catastalmente che realmente già divisi in quanto costituiti da due corpi di fabbrica posti solo a confine tra di loro, si procederà alla creazione di due lotti denominati lotto A lotto B, così composti:

Lotto A:

Villetta con corte ai piani terra, primo e secondo in Niscemi (CL), contrada Valle Niglio sn, SP 11, Km. 3, foglio 77 part.712 sub.4 e sub.5, costituita da un locale commerciale a piano terra di mq.113, da un appartamento di vani 5 a piano primo e da un soprastante piano secondo con tetto in legno a due falde.

Lotto B:

Capannone a piano terra diviso in tre ambienti per complessivi mq.704 dati dall'area di sedime, mq.978 dati dall'area di sedime più l'annessa corte e mq.849 dati dalla superficie utile dell'intero capannone ai piani terra e primo fg.77 particella 942



Lotto A:

Villetta con corte ai piani terra, primo e secondo in Niscemi (CL), contrada Valle Niglio sn, SP 11, Km. 3, foglio 77 part.712 sub.4 e sub.5, costituita da un locale commerciale a piano terra di mq.113, da un appartamento di vani 5 a piano primo e da un soprastante piano secondo con tetto in legno a due falde.

Il lotto A, è costituito da una villetta avente un ingresso pedonale dato da un cancelletto in ferro posto lungo la strada Provinciale 11 di contrada Valle Niglio ed un ingresso carrabile dato da un cancello scorrevole in ferro posto a sud della stradella interpodereale giusta descrizione a pag.376 dell'atto del 18.08.1988 rep.17.460 rogato dal notaio Pisa, vedi atto allegato e foto n.3, 4.

Al fine di ottenere la conformità urbanistica del suddetto lotto, per come già scritto nella precedente relazione, occorre che vengano eseguite le seguenti opere:

- 1) demolizione e trasporto in discarica autorizzata degli inerti della scala esterna sul lato sud e delle pareti interne in cartongesso realizzate all'interno del piano terra dell'immobile oggetto di condono e censito al foglio 77 particella 712 sub.4;
- 2) realizzazione dell'originaria scala a due rampe posta nel muro interno del fabbricato dal lato ovest;
- 3) demolizione e trasporto in discarica autorizzata degli inerti dell'intera copertura a due falde del piano secondo e dei pannelli in cartongesso;
- 4) realizzazione di una fossa settica conforme, in quanto



quella attuale che non è ispezionabile, sembra essere costituita da un pozzo nero non a norma;

- 5) Pagamento a saldo della differenza dell'oblazione dovuta e gli oneri concessori nella misura stimata di €.5.000 circa già comprensivi di interessi legali dal 2008 ad oggi ;
- 6) Presentazione di tutta documentazione tecnica per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria del fabbricato particella 712 ;
- 7) Calcoli, collaudo e nulla osta da parte del Genio Civile di Caltanissetta per le opere edili da realizzarsi e consistenti nella ricostruzione della scala a due rampe che si dovrà realizzare sul lato ovest del piano terra e che arriverà nell'attuale vano cucina del piano primo, previa demolizione di parte del solaio, vedi architettonico allegato con evidenziate in rosso le zone d'intervento ;
- 8) Cambio destinazione d'uso del piano terra f.77 p.712 sub.4 dalla categoria C/1 alla categoria C/2, in modo che quest'ultima possa essere associata alla soprastante abitazione e di cui si è richiesta la sanatoria per i piani terra e primo;
- 9) Muratura dell'attuale ingresso interno che si trova al piano terra della villetta e che serve per l'accesso al lotto B, vedi foto n.7 e realizzare due piccole recinzioni dalla larghezza di circa mt.2 dal vertice s/e del fabbricato al confine e dal vertice n/e del fabbricato al confine, al fine di separare sia l'attuale corte che il fabbricato distinto dal lotto A con quello distinti dal lotto B.





Il costo complessivo per la realizzazione delle seguenti opere, ivi compresa l'oblazione e gli oneri dovuti nonché del costo tecnico per l'istruzione della pratica da parte di un tecnico esterno da nominare dal futuro acquirente, viene stimato in €.25.000.

Per quanto sopra, visto che il lotto A, ovvero la villetta con corte censita al foglio 77 di Niscemi, particella 721 sub.4 e sub.5, era stata stimata dal sottoscritto ctu in €.208.430 dati dalla somma di €.92.400 + €.5.600 + €.9.280 + €.92.400 + €.8.750 e che si arrotonda per comodità di calcoli ad €.210.000, il valore del lotto A sarà pari a €.210.000 - €.25.000 = 185.000 mentre il valore della quota pignorata di ½ indiviso, sarà pari a €. 92.500.

VALORE LOTTO: A (quota di ½) = €. 92.500



Lotto B:

Capannone a piano terra diviso in tre ambienti per complessivi mq.704 dati dall'area di sedime, mq.978 dati dall'area di sedime più l'annessa corte e mq.849 dati dalla superficie utile dell'intero capannone ai piani terra e primo fg.77 particella 942

Il lotto B, è costituito da un capannone diviso in tre ambienti e dotati di due ingressi autonomi dati da una porta in alluminio a doppie ante e da una saracinesca metallica posti a sud dell'immobile ed aventi l'accesso dalla limitrofa stradella interpodereale censita al catasto terreni al foglio 77 particelle 713, 721, e 719, vedi foto n.47 e 48.

Il lotto B, è censito al catasto urbano di Niscemi al foglio 77 particella 942 e comprende una corte di are 2,74 e un'area di sedime di are 7,04 che ricopre la superficie lorda dei tre depositi a piano terra mentre la superficie utile catastale dei piani terra e primo è pari a mq.849.

A seguito delle verifiche sulla conformità urbanistica del suddetto capannone, è emerso che lo stesso è abusivo ed insanabile.

Il costo per la demolizione dell'intero capannone, per il trasporto in discarica degli inerti e per il riallineamento catastale con il passaggio della categoria C/2 alla nuova categoria del catasto terreni, è stato stimato complessivamente in €75.000.

Visto che il valore dell'area di sedime è stato stimato in €19.560 nella precedente ctu a pag.36, si riferisce che il valore del lotto B è pari a $€19.560 - €75.000 = - €55.440,00$.

VALORE LOTTO: B (quota di ½) = - €55.440,00



OSSERVAZIONI SULLE TRASCRIZIONI:



1) nella trascrizione della sentenza n.600 di diritto dichiarativo presso il Tribunale di Caltagirone del 24.10.2007 n.16494/11744, viene stabilito che l'immobile pignorato si appartiene in separazione dei beni per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ tra l'esecutato [REDACTED] e l'ex [REDACTED] [REDACTED] la quale è tra l'altro anche creditrice nel pignoramento n.83/12 riunito alla presente procedura d'esecuzione immobiliare.

2) nella trascrizione del pignoramento immobiliare del 31.03.2007 registrato ai nn. 5588/4323, il [REDACTED] aveva pignorato l'intera quota degli immobili censiti in Niscemi al foglio 77 particella 712 sub.4 e sub.5 ex sub.1,2,3;

3) nella trascrizione del pignoramento immobiliare del 24.05.2012 registrato ai nn. 5976/5020, il creditore [REDACTED], aveva pignorato la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ degli immobili censiti in Niscemi al foglio 77 particella 712 sub.4 e sub.5 e particella 942.



CONCLUSIONI:

Lotto A:

Villetta con corte ai piani terra, primo e secondo in Niscemi (CL), contrada Valle Niglio sn, SP 11, Km. 3, foglio 77 part.712 sub.4 e sub.5, costituita da un locale commerciale a piano terra di mq.113, da un appartamento di vani 5 a piano primo e da un soprastante piano secondo con tetto in legno a due falde.

Il lotto A, è costituito da una villetta ai piani terra, primo e secondo con tetto in legno a doppie falde inclinate da demolire mentre al catasto urbano di Niscemi si trova censita al foglio 77 particella 712 sub.4 e sub.5 ed ha un valore complessivo di €.185.000 ed **€.95.500** dati dalla quota pignorata di ½.

Lotto B:

Capannone a piano terra diviso in tre ambienti per complessivi mq.704 dati dall'area di sedime, mq.978 dati dall'area di sedime più l'annessa corte e mq.849 dati dalla superficie utile dell'intero capannone ai piani terra e primo fg.77 particella 942

Il lotto B, è costituito da un capannone completamente abusivo e insanabile censito al foglio 77 particella 942 che dovrà essere demolito con trasporto in discarica autorizzata degli inerti ed il cui costo è stato stimato in €.75.000 circa mentre il valore dell'intero lotto B, è dato dal valore dell'area di sedime stimata in €.19.560 meno il costo per la demolizione parti a €.75.000, ovvero: - **€.55.440,00.**



Osservazioni sulle trascrizioni



1) nella trascrizione della sentenza n.600 di diritto dichiarativo presso il Tribunale di Caltagirone del 24.10.2007 n.16494/11744, viene stabilito che l'immobile pignorato si appartiene in separazione dei beni per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ tra l'esecutato [REDACTED] e l'ex [REDACTED], la quale è tra l'altro anche creditrice nel pignoramento n.83/12 riunito alla presente procedura d'esecuzione immobiliare.

2) nella trascrizione del pignoramento immobiliare del 31.03.2007 registrato ai nn. 5588/4323, aveva pignorato l'intera quota degli immobili censiti in Niscemi al foglio 77 particella 712 sub.4 e sub.5 ex sub.1,2,3;

3) nella trascrizione del pignoramento immobiliare del 24.05.2012 registrato ai nn. 5976/5020, il creditore [REDACTED], aveva pignorato la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ degli immobili censiti in Niscemi al foglio 77 particella 712 sub.4 e sub.5 e particella 942.



Nel ringraziare la s.v. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, dichiarando di non avere nient'altro da aggiungere.

Si allegano:

n.3 trascrizioni

n.4 fotografie.

n.1 copia dell'atto di vendita del 18.08.1988 rep.17.460 in cui vi è allegata alla lettera "C" la relazione redatta dal Geom. Salvatore Reale di Niscemi in cui a pag.403 si dice che i solaio del piano terra e primo sono in refabbricati e soprattutto, non viene citato l'attuale tetto di copertura.

Caltagirone lì 19.10.2019

Il c.t.u.
Geom. Giuseppe Scacciante

