

Ing. Andrea S. Scarpulla - via Ferdinando I n. 12 - 93100 Caltanissetta
tel. fax. 0934.596270 - cell. 347.4967052 - PEC: andreasalvatore.scarpulla@ingpec.eu

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Ufficio esecuzioni immobiliari

PROC. ESEC. IMM. N° 105/16 R.G.Es udienza: 03/04/2019

DoBANK SpA

(Avv. Giuseppe SPAMPINATO)

contro

—OMISSIS—

Consulenza Tecnica d'Ufficio

RELAZIONE

Caltanissetta, 08 marzo 2019

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scarpulla Andrea Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 105/2016 del R.G.E.

promossa da

DoBank SpA

contro

1

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cataldo (CL) - via Cristoforo Colombo n. 12/D, edificio D, piano 3	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Cataldo (CL) - via Cristoforo Colombo n. 12/D, piano T	6
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cataldo (CL) - via Cristoforo Colombo n. 12/D, edificio D, piano 3	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Cataldo (CL) - via Cristoforo Colombo n. 12/D, piano T	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cataldo (CL) - via Cristoforo Colombo n. 12/D, edificio D, piano 3	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Cataldo (CL) - via Cristoforo Colombo n. 12/D, piano T	6
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cataldo (CL) - via Cristoforo Colombo n. 12/D, edificio D, piano 3	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Cataldo (CL) - via Cristoforo Colombo n. 12/D, piano T	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cataldo (CL) - via Cristoforo Colombo n. 12/D, edificio D, piano 3	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Cataldo (CL) - via Cristoforo Colombo n. 12/D, piano T	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cataldo (CL) - via Cristoforo Colombo n. 12/D, edificio D, piano 3	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Cataldo (CL) - via Cristoforo Colombo n. 12/D, piano T	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cataldo (CL) - via Cristoforo Colombo n. 12/D, edificio D, piano 3	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Cataldo (CL) - via Cristoforo Colombo n. 12/D, piano T	11
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cataldo (CL) - via Cristoforo Colombo n. 12/D, edificio D, piano 3	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Cataldo (CL) - via Cristoforo Colombo n. 12/D, piano T	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cataldo (CL) - via Cristoforo Colombo n. 12/D, edificio D, piano 3	12

Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla

Bene N° 2 - Garage ubicato a San Cataldo (CL) - via Cristoforo Colombo n. 12/D, piano T	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cataldo (CL) - via Cristoforo Colombo n. 12/D, edificio D, piano 3	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Cataldo (CL) - via Cristoforo Colombo n. 12/D, piano T	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cataldo (CL) - via Cristoforo Colombo n. 12/D, edificio D, piano 3	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Cataldo (CL) - via Cristoforo Colombo n. 12/D, piano T	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cataldo (CL) - via Cristoforo Colombo n. 12/D, edificio D, piano 3	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Cataldo (CL) - via Cristoforo Colombo n. 12/D, piano T	17
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cataldo (CL) - via Cristoforo Colombo n. 12/D, edificio D, piano 3	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Cataldo (CL) - via Cristoforo Colombo n. 12/D, piano T	18
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cataldo (CL) - via Cristoforo Colombo n. 12/D, edificio D, piano 3	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Cataldo (CL) - via Cristoforo Colombo n. 12/D, piano T	18
Vincoli od oneri condominiali	18
Stima / Formazione lotti	19
Riserve e particolarità da segnalare	21
Riepilogo bando d'asta	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 105/2016 del R.G.E.	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 86.813,25	25



INCARICO

All'udienza del 28/09/2017, il sottoscritto Ing. Scarpulla Andrea Salvatore, con studio in Via Ferdinando I, 12 - 93100 - Caltanissetta (CL), email andreascarpulla@alice.it, PEC andreasalvatore.scarpulla@ingpec.eu, Tel. 347 49 67 052, Fax 0934 596 270, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/10/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

In data 30-31/10/2017 ho comunicato alle parti, con lettera racc. A.R. e con PEC, la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 14/11/2017 alle ore 09.30, con appuntamento sui luoghi, in San Cataldo (CL) via Cristoforo Colombo n. 12/D, presso gli immobili pignorati.

Non essendosi presentato nessuno all'appuntamento, in data 05/12/2017 ho inviato ulteriore raccomandata R.R. ai debitori esecutati per avvisarli che mi sarei recato nuovamente sui luoghi in data 14/12/2017 alle ore 10.00 per accedere all'appartamento ed al garage pignorati.

In tale occasione ho avuto la presenza della debitrice esecutata sig.ra

, la quale mi ha consentito di eseguire la ricognizione dei beni pignorati ed un dettagliato rilievo fotografico (all.1).

In corso di sopralluogo, la sig.ra ha prodotto copia della sentenza di separazione dal proprio coniuge

Nei giorni 03-08-14-23 novembre, 23-28 dicembre 2017 e numerose volte durante tutto l'anno 2018, mi sono recato presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta e presso la sezione Urbanistica e la sezione Patrimoni del Comune di San Cataldo per eseguire le necessarie ricerche in merito alla conformità catastale, alla regolarità urbanistica dei beni pignorati nonché alla rimozione dei vincoli residuali per la vendibilità dei beni sul libero mercato, essendo gli stessi costruiti e ceduti in regime di convenzione agevolata.

In data 03/11/2017, presso l'ufficio Stato Civile del Comune di San Cataldo ho richiesto il certificato matrimoniale con regime patrimoniale della debitrice esecutata, qui allegato. (All.11)

In armonia all'incarico ricevuto, esperiti tutti i necessari accertamenti ed adempimenti tecnici,

Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla

ho redatto la presente relazione. I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - APPARTAMENTO ubicato a San Cataldo (CL) - via Cristoforo Colombo n. 12/D, edificio D, piano 3
- **Bene N° 2** - GARAGE ubicato a San Cataldo (CL) - via Cristoforo Colombo n. 12/D, piano T

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE LOTTO:

L'appartamento ed il garage pignorati ricadono in un complesso residenziale costituito da tre edifici, per complessivi 60 alloggi di edilizia agevolata ai sensi della L.457/78 e da relativo corpo accessorio, siti in zona Decano, ricadente in "Z.T.O. C/1" nell'ambito del Programma Costruttivo "Decano-Mimiani", realizzati dall'Impresa "BIANCUCCI CALOGERO" di Caltanissetta.

Il complesso è ubicato nella zona periferica del paese di San Cataldo (CL), c.da Decano, via Cristoforo Colombo n. 12/D; interamente recintato, è dotato di ampia corte interna condominiale, asfaltata, destinata a parcheggio e a strade di accesso sia alle abitazioni che ai corpi box; l'ingresso è dotato di cancello pedonale e di cancello carrabile in ferro con apertura automatica; la costruzione è stata realizzata nel periodo 2005/08.

L'appartamento risulta identificato nell'Edificio 2 - Corpo D - piano terzo; il garage risulta identificato nel "Corpo Box Accessorio" con il n°33.

L'edificio di che trattasi è composto da n.6 piani fuori terra; il pianterreno è occupato da box privati e dall'androne condominiale che si prospettano su portico condominiale; i piani superiori, serviti da ascensore, sono destinati a civile abitazione.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CATALDO (CL) - VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 12/D, EDIFICIO D, PIANO 3

APPARTAMENTO sito in San Cataldo via Cristoforo Colombo n. 12/D, c.da Decano, censito in catasto fabbricati di San Cataldo al foglio 79 (già fg 152 CL) particelle 1073 sub 12, A/2, di vani 6,5.

L'appartamento è ubicato al piano 3° dell'edificio denominato "CORPO D", con ingresso

Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla



salendo la scala a destra. E' costituito da ingresso-soggiorno, tre vani utili (camere da letto), cucina, bagno, lavanderia, disimpegno, ripostiglio e due balconi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN CATALDO (CL) - VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 12/D, PIANO T

GARAGE sito in San Cataldo via Cristoforo Colombo n. 12/D, c.da Decano, censito in catasto fabbricati di San Cataldo al foglio 79 (già fg 152 CL) particelle 1069 sub 33, C/6, di mq 16.

Ubicato nel CORPO ACCESSORIO del complesso condominiale, al n. 33.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - APPARTAMENTO ubicato a San Cataldo (CL) - via Cristoforo Colombo n. 12/D, edificio D, piano 3
- **Bene N° 2** - GARAGE ubicato a San Cataldo (CL) - via Cristoforo Colombo n. 12/D, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CATALDO (CL) - VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 12/D, EDIFICIO D, PIANO 3

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN CATALDO (CL) - VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 12/D, PIANO T

In atti è presente certificazione notarile redatta in data 10/02/2017 dal Notaio Dott. Maria Angela MESSANA di Palermo e pertanto si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CATALDO (CL) - VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 12/D, EDIFICIO D, PIANO 3

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN CATALDO (CL) - VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 12/D, PIANO T

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

-

•

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

•

•

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Il diritto reale di proprietà superficiaria è pervenuto giusto atto di compravendita in Notar Nino Italo Amico del 23/02/2010 rep. n. 22413/9893, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 26/02/2010 ai n.ri 3203/2045 da potere di _____ nato a Caltanissetta i

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CATALDO (CL) - VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 12/D, EDIFICIO D, PIANO 3

L'appartamento confina con vano scala, con proprietà _____, con proprietà _____
 .. e, da più lati, con corte condominiale.

BEI _____ A SAN CATALDO (CL) - VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 12/D, EDIFICIO D, PIANO 3

Il box confina con corte condominiale, con proprietà _____ e con proprietà _____

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CATALDO (CL) - VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 12/D, EDIFICIO D, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	116,24 mq	1,00	116,24 mq	2,70 m	3
Balcone	16,29 mq	16,29 mq	0,30	4,89 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				121,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla



Superficie convenzionale complessiva:	121,13 mq	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN CATALDO (CL) - VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 12/D, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	15,97 mq	18,73 mq	1,00	18,73 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				18,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CATALDO (CL) - VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 12/D, EDIFICIO D, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/09/1998 al 10/02/2006	Amministrazione del fondo per il culto, diritto del concedente fino al 05/09/1998; Livellario per 1/2 fino al 05/09/1998; GRACI Pasquale, Livellario per 1/2 fino al 05/09/1998. Tipo mappale del 05/09/1998 in atti dal 05/09/1998 n. 1280.1/1998.	Catasto Terreni Fg. 152, Part. 670 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are e ca) 0.04.80
Dal 10/02/2006 al 25/06/2008	Amministrazione del fondo per il culto, diritto del concedente fino al 05/09/1998; Livellario per 1/2 fino al 05/09/1998; GRACI Pasquale, Livellario per 1/2 fino al 05/09/1998. Frazionamento del 10/02/2006 prot. CL0011639 in atti dal 10/02/2006 n. 11639.1/2005.	Catasto Terreni Fg. 152, Part. 897 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are e ca) 0.02.14
Dal 25/06/2008 al 22/12/2008	Amministrazione Comunale San Cataldo, Proprietà per 1/1 fino al 09/11/2006. Costituzione del 25/06/2008 protocollo n. CL0063592 in atti dal 25/06/2008 Costituzione n. 760.1/2008.	Catasto Fabbricati Fg. 152, Part. 897 Categoria F1, Cons. 214 mq
Dal 22/12/2008 al 11/11/2013	Amministrazione Comunale San Cataldo proprietà per l'area 1/1; Impresa superficiaria per la quota di 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 152, Part. 1073, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani

Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla

	Soppressione E.U. e Den. n.c. n. 10114.1/2008	Rendita € 402,84 Piano 3
Dal 11/11/2013 al 13/12/2013	Amministrazione Comunale San Cataldo proprietà per l'area 1/1; proprietà superficiaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni; proprietà superficiaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni. VARIAZIONE TERRITORIALE del 17/02/1987 in atti dal 11/11/2013 L.N. 6 proveniente dal comune B429; trasferito al comune H792 (n. 8/2013)	Catasto Fabbricati Fg. 79, Part. 1073, Sub. 12 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 251,77 Piano 3
Dal 13/12/2013 al 04/03/2019	Amministrazione Comunale San Cataldo proprietà per l'area 1/1; proprietà superficiaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni; proprietà superficiaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni. VARIAZIONE del 13/12/2013 protocollo n. CL0119349 in atti dal 13/12/2013 RIDETERMINAZIONE CLS V.C.T. (n. 28640.1/2013)	Catasto Fabbricati Fg. 79, Part. 1073, Sub. 12 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 121 mq Rendita € 302,13 Piano 3

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN CATALDO (CL) - VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 12/D, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/09/1998 al 10/02/2006	Amministrazione del fondo per il culto, diritto del concedente fino al 05/09/1998; Livellario per 1/2 fino al 05/09/1998; GRACI Pasquale, Livellario per 1/2 fino al 05/09/1998. Tipo mappale del 05/09/1998 in atti dal 05/09/1998 n. 1280.1/1998.	Catasto Terroni Fg. 152, Part. 670 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 0.04.80
Dal 10/02/2006 al 25/06/2008	Amministrazione del fondo per il culto, diritto del concedente fino al 05/09/1998; GRACI Pasquale, Livellario per 1/2 fino al 05/09/1998; GRACI Pasquale, Livellario per 1/2 fino al 05/09/1998. Frazionamento del 10/02/2006 prot. CL0011639 in atti dal 10/02/2006 n. 11639.1/2005.	Catasto Terroni Fg. 152, Part. 897 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 0.02.14
Dal 25/06/2008 al 22/12/2008	Amministrazione Comunale San Cataldo, Proprietà per 1/1 fino al 09/11/2006. Costituzione del 25/06/2008 protocollo n. CL0063592 in atti dal 25/06/2008 Costituzione n. 760.1/2008.	Catasto Fabbricati Fg. 152, Part. 897 Categoria F1, Cons. 214 mq
Dal 22/12/2008 al 23/02/2010	Amministrazione Comunale San Cataldo proprietà per l'area 1/1; Impresa proprietà superficiaria per la quota di 1/1. Soppressione E.U. e Den. n.c. n. 10114.1/2008	Catasto Fabbricati Fg. 152, Part. 1069, Sub. 33, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 mq Rendita € 60,32 Piano T

Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla

Dal 23/02/2010 al 11/11/2013	Amministrazione Comunale San Cataldo proprietà per l'area 1/1; proprietà superficiaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni; VARIAZIONE TERRITORIALE del 17/02/1987 in atti dal 11/11/2013 L.N. 6 proveniente dal comune B429; trasferito al comune H792 (n. 8/2013).	Catasto Fabbricati Fg. 152, Part. 1069, Sub. 33, Zc. 2 Categoria C6
Dal 11/11/2013 al 13/12/2013	Amministrazione Comunale San Cataldo proprietà per l'area 1/1; proprietà superficiaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni; VARIAZIONE TERRITORIALE del 17/02/1987 in atti dal 11/11/2013 L.N. 6 proveniente dal comune B429; trasferito al comune H792 (n. 8/2013).	Catasto Fabbricati Fg. 79, Part. 1069, Sub. 33 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 mq Rendita € 31,40 Piano T
Dal 13/12/2013 al 04/03/2019	Amministrazione Comunale San Cataldo proprietà per l'area 1/1; proprietà superficiaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni; VARIAZIONE del 13/12/2013 protocollo n. CL0119349 in atti dal 13/12/2013 RIDETERMINAZIONE CLS V.C.T. (n. 28640.1/2013)	Catasto Fabbricati Fg. 79, Part. 1069, Sub. 33 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 mq Rendita € 36,36 Piano T

10

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CATALDO (CL) - VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 12/D, EDIFICIO D, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	79	1073	12		A2	2	6,5 vani	121 mq	302,13	3	

Corrispondenza catastale

Si precisa che a seguito variazione territoriale (giusta variazione territoriale del 17/02/1987 in atti dal 11/11/2013 L.N. 6), gli immobili oggetto del pignoramento catastalmente sono stati trasferiti dal foglio 152 del Comune di Caltanissetta (B429) al foglio 79 del Comune di San Cataldo (H792).

Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN CATALDO (CL) - VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 12/D, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffino
	79	1069	33		C6	3	16 mq	19 mq	36,36	T	

Corrispondenza catastale

Si precisa che a seguito variazione territoriale (giusta variazione territoriale del 17/02/1987 in atti dal 11/11/2013 L.N. 6), gli immobili oggetto del pignoramento catastalmente sono stati trasferiti dal foglio 152 del Comune di Caltanissetta (B429) al foglio 79 del Comune di San Cataldo (H792)

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CATALDO (CL) - VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 12/D, EDIFICIO D, PIANO 3**

Lo stato di conservazione è mediocre, nel salone d'ingresso risulta incompleta la controsoffittatura del tetto. Ritengo opportuno riferire che, da comunicazione ricevuta dall'amministratore condominiale pro-tempore (qui allegata: all.14), risulta che il proprietario dell'appartamento sottostante, sig. _____, lamenta danni da infiltrazione d'acqua proveniente dall'appartamento oggetto di stima.

L'episodio si è verificato in data 12/12/2017. Tanto rimane convalidato dal rapporto dei Vigili del Fuoco (qui allegato: all.14), appositamente chiamati ad intervenire, dove si legge che "la presumibile causa del sinistro è da imputare all'infiltrazione d'acqua proveniente dal bagno superiore".

In merito, in corso di sopralluogo (effettuato il 21/12/2017), nell'appartamento dei debitori eseguiti non ho rilevato visivamente alcuna anomalia; in assenza di mirate indagini tecniche, posso soltanto ipotizzare che i danni potrebbero essere stati causati da guasti nelle tubazioni d'acqua sottotraccia nel solaio che separa i due appartamenti o da accidentale inondazione dell'appartamento del debitore eseguito o da anomalie a carico di condutture condominiali.

Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN CATALDO (CL) - VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 12/D, PIANO T

Il box si presenta in buono stato di conservazione.

**PARTI COMUNI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CATALDO (CL) - VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 12/D, EDIFICIO D, PIANO 3****BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN CATALDO (CL) - VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 12/D, PIANO T**

Gli immobili pignorati ricadono nel complesso denominato "CONDOMINIO BIANCUCCI" ubicato nella zona periferica del paese di San Cataldo (CL), c.da Decano, via Cristoforo Colombo n. 12/D; interamente recintato, è dotato di ampia corte interna condominiale, asfaltata, destinata a parcheggio e strade di accesso sia alle abitazioni che ai corpi box; il complesso è dotato di due ingressi con cancello pedonale e di cancello carrabile in ferro con apertura automatica; la costruzione è stata realizzata nel periodo 2005/08.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante *dell'edificio* è realizzata con fondazioni, pilastri e travi in c.a.; la compagnatura esterna è realizzata con blocchi forati in laterizio; l'intonaco esterno è del tipo cementizio con finitura minerale; la copertura dell'edificio è a padiglione con falde inclinate a e manto di copertura impermeabile.

L'androne e le scale sono pavimentati in marmo; le pareti ed i soffitti sono rifiniti con idropittura.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CATALDO (CL) - VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 12/D, EDIFICIO D, PIANO 3

L'appartamento è ubicato al piano 3° dell'edificio denominato "CORPO D", con ingresso salendo la scala a destra. E' costituito da ingresso-soggiorno, tre vani utili (camere da letto), cucina, bagno, lavanderia, disimpegno, ripostiglio e due balconi.

I tramezzi interni sono in laterizi forati rivestiti al civile; le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con idropittura lavabile; la pavimentazione è in mattoni di ceramica; gli infissi esterni sono costituiti da monoblocchi in lamiera zincata con serramenti in alluminio anodizzato ed avvolgibili in plastica; le porte interne sono in legno tamburato del tipo industriale; le pareti

Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla



del bagno e della lavanderia sono piastrellate fino a m. 1,80 circa dal pavimento; il bagno è dotato dei servizi essenziali (lavabo, vasca, vaso e bidet); il secondo servizio è dotato di piatto doccia, lavabo, pila e vaso.

L'appartamento è dotato di impianto autonomo con caldaia a gas metano sia per il riscaldamento a termosifoni che per la produzione di acqua calda.

La superficie lorda dell'appartamento misura circa mq 116,24 con altezza di m. 2,70; quella dei due balconi circa mq 16,29.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN CATALDO (CL) - VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 12/D, PIANO T

Il garage è ubicato nel CORPO ACCESSORIO del complesso condominiale, al n. 33. E' composto da un vano avente planimetria rettangolare di m 5,30 x m 3,00 circa con altezza di m 2,40. L'ingresso è dotato di saracinesca in ferro di m 2,10.

Il pavimento è in mattoni di grès; le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e rifiniti a gesso scagliola.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CATALDO (CL) - VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 12/D, EDIFICIO D, PIANO 3

L'appartamento, al momento del sopralluogo, risulta occupato dalla debitrice esecutata, sig.ra _____, e dalla figlia, _____ da provvedimento _____ con sentenza di separazione personale tra coniugi n. 447/2015 del 09/07/2015.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN CATALDO (CL) _____ 30 N. 12/D, PIANO T

Il box, al momento del sopralluogo, risulta nella disponibilità della debitrice esecutata, sig.ra _____.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CATALDO (CL) - VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 12/D, EDIFICIO D, PIANO 3



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/2005 al 23/02/2010	Impresa Proprietario per la quota 1/1 fg. 152 p.lle 11-10-216-267-670- 4-211-2-213	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Generale di San Cataldo	25/05/2005	5385	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Caltanissetta	12/10/2005	16273	10875
Dal 09/11/2006 al 23/02/2010	Impresa Proprietario per la quota 1/1 fg. 152 p.lle 845-846-849-854-8 79-894-897	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Generale di San Cataldo	09/11/2006	6051	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Caltanissetta	20/11/2006	20419	13133
Dal 09/11/2006 al 23/02/2010	Impresa P.IVA UT Diritto di superficie per la quota di 1/1	Atto di convenzione edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Generale di San Cataldo	09/11/2006	6051	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Caltanissetta	06/03/2007	3808	2939
Dal 23/02/2010		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

della proprietà superficiaria in regime di comunione legale.	Notaio Nino Italo Amico di San Cataldo	23/02/2010	22413	9893
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	CC.RR.II. di Caltanissetta	26/02/2010	3203	2045
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN CATALDO (CL) - VIA CRISTOFORO COLOMBO
N. 12/D, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/2005 al 23/02/2010	Proprietario per la quota 1/1 fg. 152 p.lle 11-10-216-267-670-4-211-2-213	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Generale di San Cataldo	25/05/2005	5385	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Caltanissetta	12/10/2005	16273	10875
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/11/2006 al 23/02/2010	Diritto di superficie per la quota di 1/1	Atto di convenzione edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Generale di San Cataldo	09/11/2006	6051	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Caltanissetta	06/03/2007	3808	2939
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			

Dal 09/11/2006 al 23/02/2010	Proprietario per la quota 1/1 fg. 152 p.lle 845-846-849-854-879-894-897	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Generale di San Cataldo	09/11/2006	6051	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Caltanissetta	20/11/2006	20419	13133
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 23/02/2010	per 1/2 l'usufrutto della proprietà superficaria in regime di comunione legale.	Notaio Nino Italico Amico di San Cataldo	23/02/2010	22413	9893
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Caltanissetta	26/02/2010	3203	2045
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CATALDO (CL) - VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 12/D, EDIFICIO D, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 10/02/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo condizionato
 Iscritto a Caltanissetta il 24/01/2007
 Reg. gen. 1318 - Reg. part. 124
 Quota: 1/1 del diritto di superficie
 Importo: € 6.414.395,00
 A favore di BANCO DI SICILIA SpA
 Contro Impresa

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Caltanissetta il 14/06/2013
Reg. gen. 5903 - Reg. part. 473
Quota: 1/2 + 1/2 della proprietà superficaria
Importo: € 1.863,66
A favore di



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caltanissetta il 12/01/2017
Reg. gen. 269 - Reg. part. 238
Quota: 1/2 + 1/2 della proprietà superficaria
A favore di DoBank SpA
Contro

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN CATALDO (CL) - VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 12/D, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 10/02/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo condizionato
Iscritto a Caltanissetta il 24/01/2007
Reg. gen. 1318 - Reg. part. 124
Quota: 1/1 del diritto di superficie
Importo: € 6.414.395,00
A favore di
Contro Impresa

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caltanissetta il 12/01/2017
Reg. gen. 269 - Reg. part. 238
Quota: 1/2 + 1/2 della proprietà superficaria
A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CATALDO (CL) - VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 12/D, EDIFICIO D, PIANO 3



Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN CATALDO (CL) - VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 12/D, PIANO T

Da visura effettuata presso la sezione urbanistica del Comune di San Cataldo, si rileva che l'immobile ricade in zona "C1" nell'ambito del programma costruttivo "Decano-Mimiani".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CATALDO (CL) - VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 12/D, EDIFICIO D, PIANO 3

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN CATALDO (CL) - VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 12/D, PIANO T

L'immobile oggetto di stima (appartamento e box) è stato edificato in forza di CONCESSIONE EDILIZIA N. 04354/2005 del 15/07/2005 intestata all'impresa Biancucci Calogero, avente per oggetto "Costruzione di n. 3 edifici per complessivi n. 60 alloggi di edilizia agevolata ai sensi della L.457/78 e da relativo corpo accessorio, siti in zona Decano, ricadente in "Z.T.O. C/1" nell'ambito del Programma Costruttivo "Decano-Mimiani" e successiva CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 04768/2008 del 11/09/2008.

In data 26/03/2009 è stato rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità n. 15/2009.

18

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In atto, alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., l'immobile pignorato risulta CONFORME al progetto approvato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'amministrazione condominiale pro tempore è gestita dallo Studio A.I.CO. s.r.l.s. di Caltanissetta (mail: studioaico@pec.it).

Gli oneri condominiali ordinari, dovuti per la gestione delle parti comuni, ammontano a circa € 43,00 mensili per l'appartamento (millesimi 14,688) ed € 1,00 mensile per il garage (millesimi 0,429).

Dalla documentazione ricevuta dall'amministratore condominiale (estratto conto del 28/12/2017, qui allegato: all.14) si rileva un debito maturato, nei confronti del Condominio, di € 6.261,55 per mancato pagamento delle quote condominiali relative ad anni passati ed €

Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla

288,59 per registrazione decreto ingiuntivo promosso dal Condominio c/ +
 1. Si rileva altresì un debito di € 424,00 per lavori di manutenzione al prospetto per
 eliminazione di infiltrazione d'acqua, come da riparto preventivo del 24-25/01/2018.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si ritiene di applicare il **metodo di stima sintetico-comparativo**, attribuendo agli immobili da valutare l'equo valore, in analogia ai prezzi di mercato normalmente praticati per quegli immobili, già venduti, che più si avvicinano all'immobile in esame sulla base delle seguenti variabili: caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicazione territoriale, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, ad un'attenta e puntuale ricerca di mercato presso i competenti Uffici pubblici, studi di enti di ricerca ed operatori immobiliari, alla consultazione delle valutazioni riportate nelle pubblicazioni specializzate, nelle banche dati dei siti internet www.agenziadelterritorio.it, www.asteannunci.it e www.astegiudiziarie.it, ed infine alla personale conoscenza del mercato immobiliare, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Tutti i valori riscontrati adottano come parametro, per i fabbricati, il metro quadrato di superficie commerciale, che è la superficie ottenuta considerando per intero i muri perimetrali e per metà quelli divisorii con altre unità o parti comuni; la superficie dei terrazzi, balconi, locali accessori diretti e indiretti (cantine, etc.) viene conguagliata alla superficie di stima con applicazione di adeguati coefficienti riduttivi.

Dall'analisi dei prezzi accertati, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare, della vigente disciplina urbanistica, dell'attuale rapporto domanda-offerta, nonché delle modalità di vendita (asta giudiziaria), si ritiene equo assegnare i seguenti valori unitari:

BENE n. 1 - APPARTAMENTO al terzo piano di un edificio denominato "CORPO D" facente parte di un complesso edilizio sito in San Cataldo via Cristoforo Colombo n. 12/D, c.da Decano
 - Valore unitario = **€/mq 750,00;**

Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla

BENE n. 2 - GARAGE ubicato nel corpo accessorio di un complesso edilizio sito in San Cataldo via Cristoforo Colombo n. 12/D, c.da Decano - Valore unitario = **€/mq 450,00;**

Considerato che l'appartamento ed il garage sono stati edificati e ceduti in regime di convenzione agevolata nonchè considerati i gravami pendenti sugli stessi, lo scrivente ha proceduto alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Cataldo (CL) - via Cristoforo Colombo n. 12/D, edificio D, piano 3

APPARTAMENTO sito in San Cataldo via Cristoforo Colombo n. 12/D, c.da Decano, censito in catasto fabbricati di San Cataldo al foglio 79 (già fg 152 CL) particelle 1073 sub 12, A/2, di vani 6,5. L'appartamento è ubicato al piano 3° dell'edificio denominato "CORPO D", con ingresso salendo la scala a destra. E' costituito da ingresso-soggiorno, tre vani utili (camere da letto), cucina, bagno, lavanderia, disimpegno, ripostiglio e due balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 1073, Sub. 12, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 90.847,50

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Cataldo (CL) - via Cristoforo Colombo n. 12/D, piano T

GARAGE sito in San Cataldo via Cristoforo Colombo n. 12/D, c.da Decano, censito in catasto fabbricati di San Cataldo al foglio 79 (già fg 152 CL) particelle 1069 sub 33, C/6, di mq 16. Ubicato nel CORPO ACCESSORIO del complesso condominiale, al n. 33.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 1069, Sub. 33, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 8.428,50

20

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Cataldo (CL) - via Cristoforo Colombo n. 12/D, edificio D, piano 3	121,13 mq	750,00 €/mq	€ 90.847,50	100,00	€ 90.847,50
Bene N° 2 - Garage San Cataldo (CL) - via Cristoforo Colombo n. 12/D, piano T	18,73 mq	450,00 €/mq	€ 8.428,50	100,00	€ 8.428,50
Valore di stima:					€ 99.276,00

Valore di stima: € 99.276,00

A detrarre: € 12.462,75 (oneri espropriativi)

Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Valore finale di stima: € 86.813,25**RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE**

Trattandosi di costruzione realizzata e ceduta in regime di convenzione agevolata, la ditta concessionaria, ai sensi dell'art.11 della convenzione del 25/05/2005 stipulata tra il Comune di San Cataldo e l'Impresa "BIANCUCCI CALOGERO", si è impegnata ad applicare i prezzi di prima cessione degli alloggi, pari a 881,76 €/mq di superficie utile complessiva. Dalla visura dell'atto di compravendita dell'immobile di che trattasi, stipulato il 23/02/2010 tra la ditta costruttrice Impresa _____ ed i debitori eseguiti, sig.ri _____

_____, si rileva che il prezzo di compravendita è di € 104.281,89. Ai sensi dell'art.11 lettera C) della citata convenzione, il prezzo massimo per le cessioni successive alla prima vendita dell'immobile non potrà superare il prezzo di prima vendita aggiornato sulla base delle variazioni dei costi per fabbricati di nuova realizzazione. Con nota prot. 5157 del 19/02/2019, il Comune di San Cataldo, su istanza del sottoscritto CTU, ha determinato il prezzo massimo di cessione in **€ 115.919,75**; ha inoltre reso noto che per l'eliminazione del vincolo di convenzione del prezzo massimo di cessione relativo all'unità di che trattasi (in catasto foglio di mappa 79 (ex 152) - part. 1071/13) il corrispettivo da versare viene determinato in complessivi **€ 4.732,34**.

Per l'eliminazione del predetto vincolo occorre stipulare convenzione secondo l'allegato "B" alla sopra citata delibera di C.C. n. 80/2016.

Nella nota del Comune si legge ancora che la predetta Delibera di C.C. n. 80 del 12/09/2016 ha, altresì, approvato i criteri per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree concesse ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 e che, pertanto, unicamente tramite versamento della somma di **€ 10.895,38**, l'avente diritto potrà fare decadere i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione, previa stipula di convenzione secondo lo schema dell'All."A" della succitata deliberazione di C.C. n. 80/2016.

Ciò posto, si rappresenta che in capo all'intero immobile sussiste un debito per maggiori oneri espropriativi di complessivi € 747.765,21 oltre interessi legali (giusta Sentenza n. 180 del 22/02/2013 della Corte di Appello di Caltanissetta) che in quota parte (€ 747.765,21/60) = **€ 12.462,75** investe gli immobili oggetto di eventuale compravendita e che, pertanto, la stipula dell'atto di trasferimento dovrà essere preceduta dal versamento della quota debito spettante

Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla



in capo all'immobile in oggetto.

Per quanto sopra, risultando il valore di stima dell'immobile pignorato inferiore al prezzo massimo di cessione, non risulta necessario stipulare la convenzione secondo l'allegato "B" alla sopra citata delibera di C.C. n. 80/2016 per l'eliminazione del vincolo del prezzo massimo di cessione.

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 08/03/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Scarpulla Andrea Salvatore

22

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla



ELENCO ALLEGATI:

- 1) N. 16 Foto - Esterno ed interno del compendio pignorato
- 2) Convenzione edilizia del 25/05/2005
- 3) N° 2 note Comune di San Cataldo prot. 20401 del 07/08/2018 e prot. 5157 del 19/02/2019
- 4) N° 2 Concessione edilizia - C.E. n. 04354/2005 del 15/07/2005 e C.E. in variante n. 04768/2008 del 11/11/2008
- 5) N° 3 Tavola del progetto - Stralcio elaborati grafici C.E. n. 04768/2008, TAV. A.2 - TAV. A.4.2 - TAV. A.7
- 6) Certificato di agibilità / abitabilità - n. 15/2009 del 26/03/2009
- 7) N° 1 Estratti di mappa - San Cataldo Foglio 79/B p.lle 1069 - 1073 (Aggiornamento al 06/03/2019)
- 8) N° 5 Visure e schede catastali - Visure storiche (Aggiornamento al 06/03/2019):
 - C.F. San Cataldo **fg 79 p.lla 1073 sub 12, p.lla 1069 sub 33;**
 - C.F. Caltanissetta **fg 152 p.lla 1073 sub 12, p.lla 1069 sub 33;**
 - C.T. Caltanissetta **fg 152 p.lla 897;**
- 9) N° 2 Planimetrie catastali - NCEU San Cataldo fg 79 p.lla **1073 sub 12, p.lla 1069 sub 33** (Aggiornamento al 30/10/2017)
- 10) Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 28/02/2018)
- 11) Estratto atto di matrimonio (Aggiornamento al 10/11/2017)
- 12) Sentenza di separazione n. 447/2015
- 13) Certificato di residenza sig. '
- 14) Documentazione contabile e verbale VV.FF. forniti dallo studio di amministrazione
- 15) N° 1 Bozza attestato di prestazione energetica fg. 79 p.lla 1073 sub 12
- 16) Verbale di sopralluogo
- 17) PEC di trasmissione relazione di stima e ricevute di avvenuta consegna



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Cataldo (CL) - via Cristoforo Colombo n. 12/D, edificio D, piano 3
 APPARTAMENTO sito in San Cataldo via Cristoforo Colombo n. 12/D, c.da Decano, censito in catasto fabbricati di San Cataldo al foglio 79 (già fg 152 CL) particelle 1073 sub 12, A/2, di vani 6,5. L'appartamento è ubicato al piano 3° dell'edificio denominato "CORPO D", con ingresso salendo la scala a destra. E' costituito da ingresso-soggiorno, tre vani utili (camere da letto), cucina, bagno, lavanderia, disimpegno, ripostiglio e due balconi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 1073, Sub. 12, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Da visura effettuata presso la sezione urbanistica del comune di San Cataldo, si rileva che l'immobile ricade in zona "C1" nell'ambito del programma costruttivo "Decano-Mimiani".
- Bene N° 2** - Garage ubicato a San Cataldo (CL) - via Cristoforo Colombo n. 12/D, piano T
 GARAGE sito in San Cataldo via Cristoforo Colombo n. 12/D, c.da Decano, censito in catasto fabbricati di San Cataldo al foglio 79 (già fg 152 CL) particelle 1069 sub 33, C/6, di mq 16. Ubicato nel CORPO ACCESSORIO del complesso condominiale, al n. 33. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 1069, Sub. 33, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Da visura effettuata presso la sezione urbanistica del comune di San Cataldo, si rileva che l'immobile ricade in zona "C1" nell'ambito del programma costruttivo "Decano-Mimiani".

24

Prezzo base d'asta: € 86.813,25

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 105/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.813,25

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Cataldo (CL) - via Cristoforo Colombo n. 12/D, edificio D, piano 3		
Dritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipo loggia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 1073, Sub. 12, Categoria A2	Superficie convenzionale	121,13 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione è mediocre, nel salone d'ingresso risulta incompleta la controsoffittatura del tetto. Ritengo opportuno riferire che, da comunicazione ricevuta dall'amministratore condominiale pro-tempore (qui allegata: all.14), risulta che il proprietario dell'appartamento sottostante, sig. _____, lamenta danni da infiltrazione d'acqua proveniente dall'appartamento oggetto di stima. L'episodio si è verificato in data 12/12/2017. Tanto rimane convalidato dal rapporto dei Vigili del Fuoco (qui allegato: all.14), appositamente chiamati ad intervenire, dove si legge che "la presumibile causa del sinistro è da imputare all'infiltrazione d'acqua proveniente dal bagno superiore". In merito, in corso di sopralluogo (effettuato il 21/12/2017), nell'appartamento dei debitori eseguiti non ho rilevato visivamente alcuna anomalia; in assenza di mirate indagini tecniche, posso soltanto ipotizzare che i danni potrebbero essere stati causati da guasti nelle tubazioni d'acqua sottotraccia nel solaio che separa i due appartamenti o da accidentale inondazione dell'appartamento del debitore eseguito o da anomalie a carico di condutture condominiali.		
Descrizione:	APPARTAMENTO sito in San Cataldo via Cristoforo Colombo n. 12/D, c.da Decano, censito in catasto fabbricati di San Cataldo al foglio 79 (già fg 152 CL) particelle 1073 sub 12, A/2, di vani 6,5. L'appartamento è ubicato al piano 3° dell'edificio denominato "CORPO D", con ingresso salendo la scala a destra. E' costituito da ingresso-soggiorno, tre vani utili (camere da letto), cucina, bagno, lavanderia, disimpegno, ripostiglio e due balconi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'appartamento, al momento del sopralluogo, risulta occupato dalla debitrice eseguita, sig.ra _____, e dalla figlia, _____, come da provvedimento del Tribunale di Caltanissetta con sentenza di separazione personale tra coniugi n. 4 _____ del _____ 2015.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	San Cataldo (CL) - via Cristoforo Colombo n. 12/D, piano T		
Dritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipo loggia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 1069, Sub. 33, Categoria C6	Superficie convenzionale	18,73 mq
Stato conservativo:	Il box si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	GARAGE sito in San Cataldo via Cristoforo Colombo n. 12/D, c.da Decano, censito in catasto fabbricati di San Cataldo al foglio 79 (già fg 152 CL) particelle 1069 sub 33, C/6, di mq 16. Ubicato nel CORPO ACCESSORIO del complesso condominiale, al n. 33.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Il box, al momento del sopralluogo, risulta nella disponibilità della debitrice eseguita, sig.ra _____.		

Consulente Tecnico d'ufficio - ing. Anarea A. Scarpulla