



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Scarantino Manila, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro



**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Lotto 1.....	7
Descrizione.....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità.....	8
Confini.....	8
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Dati Catastali.....	9
Precisazioni.....	10
Patti.....	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 2.....	17
Descrizione.....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità.....	18
Confini.....	18
Consistenza.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali.....	20
Precisazioni.....	20
Patti.....	20
Stato conservativo.....	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21

Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali	22
Formalità pregiudizievoli	23
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali	25
Lotto 3.....	26
Descrizione	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità	27
Confini.....	27
Consistenza.....	28
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Dati Catastali.....	28
Precisazioni	29
Patti	29
Stato conservativo.....	29
Parti Comuni	29
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti	29
Stato di occupazione	30
Provenienze Ventennali	30
Formalità pregiudizievoli	31
Normativa urbanistica	32
Regolarità edilizia.....	32
Vincoli od oneri condominiali	33
Lotto 4.....	34
Descrizione	35
Completezza documentazione ex art. 567.....	35
Titolarità	35
Confini.....	35
Consistenza.....	36
Cronistoria Dati Catastali.....	36
Dati Catastali.....	36
Precisazioni	37
Stato conservativo.....	37
Parti Comuni	37
Servitù, censo, livello, usi civici.....	37



Caratteristiche costruttive prevalenti	37
Stato di occupazione	38
Provenienze Ventennali	38
Formalità pregiudizievoli	39
Normativa urbanistica	40
Regolarità edilizia.....	40
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Lotto 5.....	42
Descrizione	43
Completezza documentazione ex art. 567.....	43
Titolarità.....	43
Confini.....	44
Consistenza.....	44
Cronistoria Dati Catastali.....	44
Dati Catastali.....	45
Precisazioni	45
Stato conservativo.....	45
Parti Comuni	45
Servitù, censo, livello, usi civici.....	45
Caratteristiche costruttive prevalenti	46
Stato di occupazione	46
Provenienze Ventennali	46
Formalità pregiudizievoli	47
Normativa urbanistica	48
Regolarità edilizia.....	48
Vincoli od oneri condominiali	49
Stima / Formazione lotti.....	50
Lotto 1	50
Lotto 2	52
Lotto 3	54
Lotto 4	56
Lotto 5	59
Riepilogo bando d'asta.....	62
Lotto 1	63
Lotto 2	63
Lotto 3	64
Lotto 4	64
Lotto 5	65



Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 18/2021 del R.G.E.	66
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 1.374.200,00	66
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 462.200,00	66
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 32.100,00	67
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 59.800,00	67
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 116.400,00	68



Firmato Da: SCARANTINO MANILA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd309d3ed03d831cffadd2be78527c7



INCARICO

All'udienza del 13/10/2021, il sottoscritto Arch. Scarantino Manila, con studio in Via Can. G. Petrantoni, 7 - 93017 - San Cataldo (CL), email mamiarchitetti@alice.it, PEC manila.scarantino@archiworldpec.it, Tel. 333 3153458, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - Via Francesco Crispi n°239, piano T (Coord. Geografiche: 37.59025; 14.03966)
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - Via Francesco Crispi n°239, piano T (Coord. Geografiche: 37.59025; 14.03966)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - Via Francesco Crispi n°239, piano T (Coord. Geografiche: 37.59025; 14.03966)
- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - Via Francesco Crispi n°239, scala 1, piano 1
- **Bene N° 5** - Laboratorio ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - Via Francesco Crispi n°239, piano 2 (Coord. Geografiche: 37.59025; 14.03966)





LOTTO 1





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - Via Francesco Crispi n°239, piano T

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, risulta ubicata nel territorio del Comune di Santa Caterina Villarmosa, in Via Francesco Crispi, raggiungibile dalla pubblica Via, con collegamento diretto. Si tratta di un capannone industriale, posto al piano terra di un complesso più ampio, costituito da più unità immobiliari. Di proprietà della **** Omissis ****, detto immobile alla data della visita di sopralluogo, era caratterizzato da un'ampia struttura metallica ad un'elevazione fuori terra, con annesso volume destinato a spogliatoi personale. Quest'ultimo volume risultava costituito da due elevazioni fuori terra. La realizzazione di detta costruzione ha avuto inizio intorno agli anni '70 con successive modifiche ed ampliamenti. Detto fabbricato insisteva su un lotto dotato di resede e piazzale, con strada di accesso laterale, piccolo piazzale tergal e corte interna definita dai due corpi di fabbrica destinati a capannoni industriali. Diversi gli edifici insistenti sullo stesso lotto: due capannoni industriali posti al piano terra (Lotto 1 e Lotto 2), un magazzino posto anch'esso al piano terra (Lotto 3), una unità immobiliare posta al piano primo destinata ad uffici (Lotto 4) ed un laboratorio artigianale posto al piano secondo (Lotto 5).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

**** Omissis ****

CONFINI

L'immobile della procedura in oggetto, confina per tutti i lati con la corte censita al foglio di mappa 35, particella 304 subalterno 16.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	1755,00 mq	1810,00 mq	1,00	1810,00 mq	7,40 m	T
Spogliatoi e servizi igienici	100,22 mq	120,00 mq	1,00	120,00 mq	2,30 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				1930,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1930,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/11/1987 al 24/07/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 304, Sub. 4 Categoria D1 Piano T
Dal 24/07/1991 al 24/07/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 304, Sub. 5 Categoria C3 Cl.2 Piano T
Dal 24/07/1995 al 13/09/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 304, Sub. 5 Categoria C3
Dal 13/09/1999 al 29/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 304, Sub. 5 Categoria C3 Cl.2, Cons. 1930 mq. Superficie catastale 1934 mq Rendita € 4.385,75 Piano T

I titolati catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	304	5		C3	2	1930 mq.	1934 mq	4385,75 €	T	

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi al momento della visita di sopralluogo e la planimetria catastale non sono emerse difformità.

PRECISAZIONI

Ai sensi dell'articolo ex 567 c.p.c. comma secondo, gli atti relativi al presente procedimento risultano completi. Al momento del pignoramento non sono state rilevate incongruenze tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

E' stata richiesta **** Omissis ****

PATTI

L'immobile oggetto del presente procedimento, alla data del sopralluogo risultava occupato e destinato a laboratorio artigianale. Da una ricerca effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate risulta in essere, per il bene in corso di descrizione, un contratto di locazione dettagliato nel paragrafo "Stato di occupazione".

STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto della presente è parte integrante di un compendio immobiliare destinato prevalentemente ad attività industriale. Nello specifico l'opificio in oggetto, al momento del sopralluogo risultava adibito alla produzione industriale di arredamenti, pertanto in attività ed occupato dalla #Società "GF Strutture s.r.l."#.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto avente parti comuni con altre unità, di seguito descritte. Mediante un cancello metallico carrabile, afferente la pubblica via, è stato possibile accedere nella corte posta sul fronte sud del fabbricato. Dalla medesima corte è stato possibile accedere all'opificio in oggetto mediante un infisso metallico e vetri, prospiciente la corte interna del compendio immobiliare. Detta corte, nella parte ovest risultava delimitata da muretti in calcestruzzo sormontati da ringhiera metallica diversamente, ad est, la predetta corte risultava delimitata dalle unità costituenti gli opifici identificati catastalmente al foglio di mappa 35 particella 304 subalterni 5, 6 e 8. La pavimentazione dello spiazzale alla data del sopralluogo, si presentava interamente finita da elementi autobloccanti di cemento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione ipotecaria in atti non si rivela la trascrizione di diritti e servitù pubbliche.

Nei titoli di provenienza e nella documentazione ipotecaria prodotta dal creditore, non sono riportati livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto della presente, facente parte del complesso artigianale - industriale oggetto del suddetto procedimento, rispetto al quale ne costituisce il primo lotto, risulta censita in catasto al foglio di mappa 35 particella 304 subalterno 5. L'immobile pignorato risultava inserito in un contesto avente parti comuni con altre unità, precedentemente descritte. Mediante un cancello metallico carrabile, afferente la pubblica via, è stato possibile accedere nella corte posta sul fronte sud del fabbricato. Dalla medesima corte è stato possibile accedere all'opificio in oggetto mediante un infisso metallico e vetri, prospiciente la corte interna del compendio immobiliare. Sotto l'aspetto distributivo, il relativo corpo di fabbrica era composto da una struttura ad unica elevazione, fatta eccezione per la porzione annessa dei locali destinati a spogliatoi, quest'ultima risultava costituita da due elevazioni fuori terra, ma è parte integrante del Lotto 1 solo il piano terra.

Il corpo di fabbrica del capannone era composto da una struttura articolata in due differenti porzioni costituite dall'opificio vero e proprio e dall'annesso corpo destinato a spogliatoi e servizi igienici. Dal punto di vista distributivo, l'opificio era composto da un unico grande ambiente dotato di tre ampie aperture verso l'esterno regolate da portoni scorrevoli. Nella porzione sud insisteva una struttura, raggiungibile mediante una scala interna ove risultavano collocati i servizi igienici e gli spogliatoi.

La struttura dell'opificio era tipica dei capannoni industriali, caratterizzata da elementi perimetrali portanti di conglomerato cementizio armato e da elementi portanti interni in profili metallici di varia sezione che sorreggevano le capriate metalliche sulle quali insisteva una copertura con pannelli coibenti prefabbricati. La tamponatura esterna realizzata con blocchi di tufo arenario risultava coronata da vetrate a nastro per tutto il perimetro.

La pavimentazione era in calcestruzzo con massetto di tipo industriale ed i portoni d'ingresso erano del tipo scorrevole realizzati con intelaiatura metallica, alcuni con ante schermate da pannelli metallici ed altri con vetri.

Il corpo di fabbrica destinato a spogliatoi e servizi igienico sanitari, era raggiungibile mediante un vano scala che dall'opificio conduceva in un ampio vano destinato a spogliatoi con annesso ampio antibagno. A quest'ultimo, risultavano afferenti una batteria di servizi igienici e docce, consono all'utilizzo dei lavoratori dell'opificio. La struttura del corpo di fabbrica destinato a spogliatoi e servizi igienico-sanitari, con struttura verosimilmente mista in muratura e conglomerato cementizio armato, palesava una pavimentazione in gres porcellanato e serramenti interni in pvc.

L'intonaco interno era del tipo tradizionale con l'ultimo strato in tonachina, diversamente l'intonaco esterno rifinito con tonachina tipo "Livigni", versava in cattivo stato di manutenzione.

L'impianto elettrico era realizzato con canalizzazioni esterne di tipo industriale, dotato di quadro con interruttore differenziale. L'impianto idrico, era comune con gli altri immobili del compendio di cui trattasi; per tale impianto risultava realizzata una condotta per l'allaccio diretto alla rete pubblica con appresamento posizionato all'interno di un vano tecnico posto adiacente al Lotto 1, prospiciente la corte interna del compendio.

L'immobile non risultava dotato di impianto di riscaldamento e/o condizionamento.

Lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo 15 novembre 2021 risulta conforme a quanto riportato dai provvedimenti rilasciati dal Comune di Santa Caterina Villarmosa: in data 9.05.1995 Autorizzazione n° 07/95 per il "cambio di destinazione d'uso e il frazionamento dell'unità immobiliare sita in Via Crispi n°234"; in data 25.02.1998 Concessione Edilizia in Sanatoria n°8/98/1; in data 4.06.1999 Concessione Edilizia per la "Ristrutturazione ed adeguamento alla Legge 46/90 dell'Opificio sito in Via F. Crispi n°239, ai sensi della Legge 488/92".

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:



- Registrazione contratto: 02/10/2014
- Scadenza contratto: 23/09/2026

Stato della causa in corso per il rilascio



Da una ricerca effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate risulta in essere, per il bene in corso di descrizione, un contratto di locazione stipulato il 24.09.2014 e registrato il 02.10.2014 presso l'Ufficio di DPCL UT Caltanissetta, relativo una locazione di immobile per uso diverso da abitativo con locatore soggetto P.IVA. La durata del contratto prevista: dal 24.09.2014 al 23.09.2020 per un corrispettivo annuo di € 7.000,00 contratto oggetto di proroga fino al 23.09.2026. I soggetti destinatari degli effetti giuridici del contratto: locatore **** Omissis **** la quale concede in locazione al conduttore **** Omissis **** l'unità immobiliare costituita da capannone industriale di mq. 1800 circa, con palazzina uffici, uso dei macchinari e cortile recintato sita in Santa Caterina Villarmosa (CL), alla Via Crispi 239. Dati catastali oggetto del presente contratto: Comune censuario di Santa Caterina Villarmosa, foglio 35, particella 304, subalterno 5.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 583,33



Per il bene in corso di descrizione, un ulteriore contratto di locazione stipulato il 21.11.2011 e registrato il 13.08.2013 presso l'Ufficio di DPCL UT Caltanissetta, relativo una locazione di immobile ad uso diverso da abitativo. La durata del contratto prevista: dal 12.07.2013 al 04.07.2033 per un corrispettivo annuo di € 1.000,00. I soggetti destinatari degli effetti giuridici del contratto: locatore **** Omissis **** la quale concede in locazione il lastrico solare dei cespiti (come da progetto allegato al contratto) di seguito elencati per superfici, destinate alle macchine elettriche dell'impianto fotovoltaico, al conduttore **** Omissis ****. Dati catastali oggetto del presente contratto: Comune censuario di Santa Caterina Villarmosa, foglio 35, particella 304, subalterni 5-8-6-13.

Ed ancora, un successivo contratto di locazione stipulato il 21.11.2011 e registrato il 13.08.2013 presso l'Ufficio di DPCL UT Caltanissetta, relativo ad una locazione non finanziaria di fabbricato. Detto contratto risulta trascritto come atto notarile ripetitivo di contratto di locazione del 10.03.2015, presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta Reg. gen. 2045 Reg. part. 1734. I soggetti destinatari degli effetti giuridici del contratto: locatore **** Omissis **** la quale società ha stipulato un contratto di locazione avente ad oggetto una porzione del lastrico solare di copertura del capannone industriale, precisamente una porzione della superficie di 900,00 mq., dell'immobile sito in Santa Caterina Villarmosa, Via F. Crispi n°239. Conduttore la società **** Omissis **** per la realizzazione di un impianto fotovoltaico, per la durata di 20 anni, con decorrenza dal 1.08.2012 e con scadenza 31.07.2032 per un corrispettivo annuo di € 3.500,00. Dati catastali oggetto del presente contratto: Comune censuario di Santa Caterina Villarmosa, foglio 35, particella 304, subalterno 5.

Infine un ulteriore contratto di locazione stipulato il 21.11.2011 e registrato il 13.08.2013 presso l'Ufficio di DPCL UT Caltanissetta, relativo una locazione non finanziaria di fabbricato. Detto contratto risulta trascritto come atto notarile ripetitivo di contratto di locazione del 10.03.2015, presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta Reg. gen. 2046 Reg. part. 1735. I soggetti destinatari degli effetti giuridici del contratto: locatore **** Omissis **** la quale società ha stipulato un contratto di locazione avente ad oggetto una porzione del lastrico solare di copertura del capannone industriale, precisamente una porzione della superficie di 900,00 mq., dell'immobile sito in Santa Caterina Villarmosa, Via F. Crispi n°239. Conduttore la società **** Omissis **** per la realizzazione di un impianto fotovoltaico, per la durata di 20 anni, con decorrenza dal 1.08.2012 e con



scadenza 31.07.2032 per un corrispettivo annuo di € 3.500,00. Dati catastali oggetto del presente contratto comune censuario di Santa Caterina Villarmosa, foglio 35, particella 304, subalterno 5.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/1999 al 10/12/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pilato Giuseppe	13/09/1999	63070	14067
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta	16/09/1999	8956	7385
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Caltanissetta	22/09/1999	2259	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caltanissetta aggiornate al 10/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Caltanissetta il 31/05/2003
Reg. gen. 9091 - Reg. part. 640
Quota: 1/1
Importo: € 682.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 341.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rogante: Notaio Seminatore Giulia
 Data: 29/05/2003
 N° repertorio: 12105
 N° raccolta: 3558

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Caltanissetta il 29/06/2009
 Reg. gen. 10565 - Reg. part. 2552
 Quota: 1/1

Importo: € 480.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 240.000,00

Rogante: Notaio Seminatore Giulia

Data: 25/06/2009

N° repertorio: 18545

N° raccolta: 6386

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 DPR 602/2012®

Iscritto a Caltanissetta il 06/07/2012

Reg. gen. 7784 - Reg. part. 710

Quota: 1/1

Importo: € 1.065.794,28

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 532.897,14

Data: 04/07/2012

N° repertorio: 848/2012

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73

Iscritto a Caltanissetta il 17/07/2015

Reg. gen. 6231 - Reg. part. 643

Quota: 1/1

Importo: € 1.443.203,12

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 721.601,56

Data: 13/07/2015

N° repertorio: 4441/2014

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - atto notarile ripetitivo di locazione**

Trascritto a Caltanissetta il 10/03/2015

Reg. gen. 2046 - Reg. part. 1735

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Atto tra vivi - atto notarile ripetitivo di contratto di locazione.**

Trascritto a Caltanissetta il 10/03/2015

Reg. gen. 2045 - Reg. part. 1734

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Pignoramento esattoriale**

Trascritto a Caltanissetta il 19/05/2016

Reg. gen. 5200 - Reg. part. 4384

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caltanissetta il 21/05/2021

Reg. gen. 5230 - Reg. part. 4500

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui è parte integrante il bene pignorato, è ubicato nella zona residenziale e produttiva dell'abitato del Comune Santa Caterina Villarmosa. L'intero corpo di fabbrica, secondo il P.R.G., ricade nella zona territoriale omogenea B2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Visionati gli atti del fascicolo del fabbricato di cui è parte integrante il bene pignorato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Caterina Villarmosa è emerso quanto di seguito descritto.

In data 17.12.1969 la ditta **** Omissis ****, presentava la richiesta di Licenza di Costruzione edilizia per il "progetto per la costruzione di fabbricato industriale sito in Via A. Aldisio del Comune di S. Caterina Villarmosa" ed in data 13.01/1971 veniva rilasciata dall'amministrazione comunale la Licenza di Costruzione Edilizia n° 5/F 1969.

Successivamente, in data 18.01.1976 veniva rilasciata la Licenza di costruzione edilizia n° 60 dal Comune di Santa Catarina Villarmosa per il "progetto per la costruzione di capannone per lavorazione ferro ad uso precario in Via A. Aldisio del Comune di S. Caterina Villarmosa". Ed ancora, in data 01.04.1980 veniva rilasciata la proroga, ovvero il rilascio di nuova concessione, per la realizzazione del Capannone per la lavorazione del ferro ad uso precario come da permesso di agibilità rilasciato il 2.07.1982.

In seguito, in data 09.05.1995 veniva rilasciata, dall'amministrazione competente, l'Autorizzazione pratica edilizia n° 07/95, per il "cambio di destinazione e il frazionamento dell'unità immobiliare sita in Via F. Crispi, 241 e distinta in C.E.U. al fg. 35 part. 304 sub. 4."

Ed ancora, in data 25.02.1998 veniva rilasciata, dal Comune di Santa Catarina Villarmosa, la Concessione edilizia in sanatoria n° 8/98/1 per la "costruzione di un piano seminterrato, ammezzato, terra, primo piano e per la costruzione di un capannone originariamente previsto in precario, adibiti ad attività artigianale."

Infine in data 4.06.1999 veniva rilasciata dall'amministrazione competente la Concessione edilizia n°30/99 per la "ristrutturazione ed adeguamento alla Legge 46/90 dell'opificio **** Omissis ****, sito nella Via F. Crispi n°239, ai sensi della 488/92 sull'immobile di Sua proprietà distinto in Catasto fabbricati del Comune - al foglio 35 particelle n.ri 304/5 - 304/6 - 304/8 - 304/12 e 304/13, della superficie complessiva di mq. 4.231, posto a S. Caterina Villarmosa in Via F. Crispi n°239; **** Omissis ****."

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



In seguito ad un attento confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 8/98/1 del 25.02.1998 e alla successiva Concessione Edilizia n°30/99 del 04.06.1999, che in ordine cronologico sono gli ultimi provvedimenti rilasciati dall'amministrazione comunale competente, non sono emerse difformità.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 2





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - Via Francesco Crispi n°239, piano T

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, risulta ubicata nel territorio del Comune di Santa Caterina Villarmosa, in Via Francesco Crispi, raggiungibile dalla pubblica Via, con collegamento diretto. Si tratta di un capannone industriale, posto al piano terra di un complesso più ampio, costituito da più unità immobiliari. Di proprietà della **** Omissis ****, detto immobile, alla data della visita di sopralluogo, era caratterizzato da un'ampia struttura mista ad un'elevazione fuori terra. La realizzazione di detta costruzione ha avuto inizio intorno alla metà degli anni '60 con successive modifiche ed ampliamenti. Detto fabbricato insisteva su un lotto dotato di resede e piazzale, con strada di accesso laterale, piccolo piazzale tergale e corte interna definita dai due corpi di fabbrica destinati a capannoni industriali. Diversi gli edifici insistenti sullo stesso lotto: due capannoni industriali posti al piano terra (Lotto 1 e Lotto 2), un magazzino posto anch'esso al piano terra (Lotto 3), un'unità immobiliare destinata ad uffici posta al piano primo (Lotto 4) ed un laboratorio artigianale posto al piano secondo (Lotto 5).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

**** Omissis ****

CONFINI

L'immobile della procedura in oggetto, confina a nord con la corte censita al foglio di mappa 35, particella 304/16, ad est con la stessa corte e con la particella 70 dello stesso foglio di mappa, a sud con i subalterni 11, 19 e 8 della particella 304 e ad ovest con la corte interna censita con la particella 304/16 del foglio di mappa 35 del Comune censuario di Santa Caterina Villarmosa.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	516,13 mq	563,00 mq	1,00	563,00 mq	5,20 m	T
Sala verniciatura	135,00 mq	147,00 mq	1,00	147,00 mq	3,85 m	Terra
Magazzino	96,00 mq	105,00 mq	1,00	105,00 mq	5,20 m	Terra
Ripostiglio	9,66 mq	10,94 mq	1,00	10,94 mq	3,00 m	Terra
Sala verniciatura	75,80 mq	83,38 mq	1,00	83,38 mq	4,60 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				909,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				909,32 mq		

La consistenza viene calcolata in riferimento all'elaborato allegato all'ultima Concessione Edilizia n°30/99 del 4.06.1999 rilasciata dall'amministrazione comunale competente per la "ristrutturazione ed adeguamento alla Legge 46/90 dell'opificio **** Omissis ****, sito nella Via F. Crispi n°239, ai sensi della 488/92 sull'immobile di Sua proprietà distinto in Catasto fabbricati del Comune - al foglio 35 particelle n.ri 304/5 - 304/6 - 304/8 - 304/12 e 304/13, della superficie complessiva di mq. 4.231, posto a S. Caterina Villarmosa in Via F. Crispi n°239; **** Omissis ****."

Si precisa che la planimetria catastale non risulta allineata con l'ultimo provvedimento rilasciato dal Comune di Santa Caterina Villarmosa di cui sopra. Ed ancora, sono state escluse dal calcolo delle superficie le porzioni di fabbricato costruite in assenza di titolo autorizzativo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/11/1987 al 24/07/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 304, Sub. 4 Categoria D1 Piano T
Dal 24/07/1991 al 24/07/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 304, Sub. 6 Categoria C2 Cl.4, Cons. 782 mq. Piano T
Dal 24/07/1995 al 13/09/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 304, Sub. 6 Categoria C2 Piano T
Dal 13/09/1999 al 29/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 304, Sub. 6 Categoria C2 Cl.4, Cons. 782 mq. Superficie catastale 781 mq. mq Rendita € 1.494,32 Piano T

I titolati catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	304	6		C2	4	782 mq.	781 mq	1495,32 €	T	

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi al momento della visita di sopralluogo e la planimetria catastale, sono emerse delle incongruenze relative la diversa distribuzione degli spazi interni e la tettoia prospiciente la corte interna. In occasione del sopralluogo è stato rilevato che detta tettoia risultava uno spazio interno all'opificio, destinato a sala verniciatura come da Concessione Edilizia in Sanatoria n°8/98/1 rilasciata in data 25.02.1998 dal Comune di Santa Catarina Villarmosa.

Si precisa che la planimetria catastale non risulta allineata con l'ultimo provvedimento rilasciato dal Comune di Santa Caterina Villarmosa.

PRECISAZIONI

Ai sensi dell'articolo ex 567 c.p.c. comma secondo, gli atti relativi al presente procedimento risultano completi. Al momento del pignoramento non sono state rilevate incongruenze tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

E' stata richiesta **** Omissis ****

PATTI

L'immobile oggetto del presente procedimento, alla data del sopralluogo risultava occupato e destinato a laboratorio artigianale.

STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto della presente è parte integrante di un compendio immobiliare destinato prevalentemente ad attività industriale. Nello specifico l'opificio in oggetto, al momento del sopralluogo risultava adibito alla produzione industriale di arredamenti, operativo ed occupato dalla Società #“GF Strutture s.r.l.”#.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risultava inserito in un contesto avente parti comuni con altre unità, di seguito descritte. Mediante un cancello metallico carrabile, afferente la pubblica via, è stato possibile accedere nella corte posta sul fronte sud del fabbricato. Dalla medesima corte è stato possibile accedere all'opificio in oggetto, mediante

un infisso metallico e vetri prospiciente la corte interna del compendio immobiliare. Detta corte, nella parte ovest risultava delimitata da muretti in calcestruzzo sormontati da ringhiera metallica diversamente ad est risultava delimitata dalle unità costituenti gli opifici identificati catastalmente con il foglio di mappa 35 particella 304 subalterni 5, 6 e 8. La pavimentazione dello spiazzale alla data del sopralluogo, si presentava interamente finita da elementi autobloccanti di cemento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione ipotecaria in atti non si rivela la trascrizione di diritti e servitù pubbliche. Nei titoli di provenienza e nella documentazione ipotecaria prodotta dal creditore, non sono riportati livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente, facente parte del complesso artigianale - industriale oggetto di pignoramento, rispetto al quale ne costituisce il secondo lotto, risulta censita in catasto al foglio di mappa 35 particella 304 subalterno 6. L'immobile pignorato risultava inserito in un contesto avente parti comuni con altre unità, precedentemente descritte. Mediante un cancello metallico carrabile, afferente la pubblica via, è stato possibile accedere nella corte posta sul fronte sud del fabbricato. Dalla medesima corte è stato possibile accedere all'opificio in oggetto mediante un infisso metallico e vetri prospiciente la corte interna del compendio immobiliare. Sotto l'aspetto distributivo, il relativo corpo di fabbrica era composto da una struttura ad unica elevazione, costituito da un unico grande ambiente al quale risultavano afferenti, sul lato est, un vano destinato alla cabina verniciatura, sul lato ovest una sala di verniciatura automatizzata e sul lato nord un ampio spazio destinato a stoccaggio materiale. La struttura dell'opificio è tipica dei capannoni industriali, caratterizzata da elementi verticali perimetrali ed interni di conglomerato cementizio armato che sorreggevano le capriate metalliche sulle quali insisteva una copertura con pannelli coibenti prefabbricati e tamponatura, quest'ultima realizzata con blocchi di tufo arenario coronata in parte da vetrate a nastro.

La pavimentazione risultava realizzata con masselli autobloccanti; diversamente, l'ampliamento posto ad est palesava una pavimentazione di tipo industriale realizzata in calcestruzzo. I portoni d'ingresso erano a battente realizzati con intelaiatura metallica: alcuni con ante schermate da pannelli metallici ed altri con vetri.

L'intonaco interno era del tipo tradizionale con l'ultimo strato in tonachina; diversamente l'intonaco esterno rifinito con tonachina tipo "Livigni", entrambi in cattivo stato di manutenzione.

L'impianto elettrico era realizzato con canalizzazioni esterne di tipo industriale, dotato di quadro con interruttore differenziale. L'impianto idrico era comune con gli altri immobili del compendio di cui trattasi; per tale impianto risultava realizzata una condotta per l'allaccio diretto alla rete pubblica, con appresamento posizionato all'interno di un vano tecnico posto adiacente al Lotto 1, prospiciente la corte interna del compendio.

L'impianto non risultava dotato di impianto di riscaldamento e/o condizionamento.

Lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo 15 novembre 2021 risultava non conforme a quanto riportato dai provvedimenti rilasciati dal Comune di Santa Caterina Villarmosa, rispettivamente: in data 9.05.1995 Autorizzazione n° 07/95 per il "cambio di destinazione d'uso e il frazionamento dell'unità immobiliare sita in Via Crispi n°234"; in data 25.02.1998 Concessione Edilizia in Sanatoria n°8/98/1 ed infine in data 4.06.1999 Concessione Edilizia per la "Ristrutturazione ed adeguamento alla Legge 46/90 dell'Opificio sito in Via F. Crispi n°239, ai sensi della Legge 488/92". Nello specifico, detto bene, presenta sul lato est un ampliamento previsto come da Concessione Edilizia in Sanatoria n°8/98/1 del 25.02.1998. Detto ampliamento non si presentava conforme a quanto previsto dagli elaborati architettonici allegati alla detta Concessione in quanto in fase di sopralluogo si notava un'ulteriore ampliamento palesato da un corpo aggiuntivo verso nord come meglio individuato nella foto di seguito riportata. Ed ancora, la sala verniciatura posta verso sud, in prossimità del fronte adiacente ai subalterni 11 e 19 della particella 304 del foglio 35, incorpora una porzione di area che

doveva essere destinata a superficie non residenziale, meglio descritta negli elaborati di seguito riportati.



LEGENDA



LOTTO 2



AMPLIAMENTI NON AUTORIZZATI

STATO DI OCCUPAZIONE

Per il bene in corso di descrizione, un ulteriore contratto di locazione, stipulato il 21.11.2011 e registrato il 13.08.2013 presso l'Ufficio di DPCL UT Caltanissetta, relativo una locazione di immobile ad uso diverso da abitativo. La durata del contratto prevista: dal 12.07.2013 al 04.07.2033 per un corrispettivo annuo di € 1.000,00. I soggetti destinatari degli effetti giuridici del contratto: locatore **** Omissis **** la quale concede in locazione il lastrico solare dei cespiti (come da progetto allegato al contratto) di seguito elencati per superfici, destinate alle macchine elettriche dell'impianto fotovoltaico, al conduttore **** Omissis ****. Dati catastali oggetto del presente contratto comune censuario di Santa Caterina Villarmosa, foglio 35, particella 304, subalterno 5-8-6-13.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/1999 al 10/12/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

ASTE GIUDIZIARIE®	Pilato Giuseppe	13/09/1999	63070	14067
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta	16/09/1999	8956	7385
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Caltanissetta	22/09/1999	2259		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caltanissetta aggiornate al 10/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Caltanissetta il 31/05/2003
Reg. gen. 9091 - Reg. part. 640
Quota: 1/1
Importo: € 682.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 341.000,00
Rogante: Notaio Seminatore Giulia
Data: 29/05/2003
N° repertorio: 12105
N° raccolta: 3558
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Caltanissetta il 29/06/2009
Reg. gen. 10565 - Reg. part. 2552
Quota: 1/1
Importo: € 480.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

Capitale: € 240.000,00
 Rogante: Notaio Seminatore Giulia
 Data: 25/06/2009
 N° repertorio: 18545
 N° raccolta: 6386

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 DPR 602/2012

Iscritto a Caltanissetta il 06/07/2012
 Reg. gen. 7784 - Reg. part. 710
 Quota: 1/1

Importo: € 1.065.794,28
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

Capitale: € 532.897,14
 Data: 04/07/2012
 N° repertorio: 848/2012

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73

Iscritto a Caltanissetta il 17/07/2015
 Reg. gen. 6231 - Reg. part. 643
 Quota: 1/1

Importo: € 1.443.203,12
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

Capitale: € 721.601,56
 Data: 13/07/2015
 N° repertorio: 4441/2014

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Trascrizioni

- **Pignoramento esattoriale**

Trascritto a Caltanissetta il 19/05/2016
 Reg. gen. 5200 - Reg. part. 4384
 Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caltanissetta il 21/05/2021
 Reg. gen. 5230 - Reg. part. 4500
 Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui è parte integrante il bene pignorato, è ubicato nella zona residenziale e produttiva dell'abitato del Comune di Santa Caterina Villarmosa. L'intero corpo di fabbrica, secondo il P.R.G., ricade nella zona territoriale omogenea B2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
24 di 68

Visionati gli atti del fascicolo del fabbricato di cui è parte integrante il bene pignorato, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Caterina Villarmosa è emerso quanto di seguito descritto.

Licenza di costruzione edilizia rilasciata dal Comune di Santa Catarina Villarmosa in data 15.07.1968 n°6/F per: "progetto per ampliamento officina, sita nella Via A. Aldisio del Comune di S. Caterina Villarmosa".

In data 17.12.1969, la ditta **** Omissis ****, presentava la richiesta di Licenza di Costruzione edilizia per il "progetto per la costruzione di fabbricato industriale sito in Via A. Aldisio del Comune di S. Caterina Villarmosa", ed in data 13.01/1971 veniva rilasciata dall'amministrazione comunale di Santa Caterina Villarmosa la Licenza di Costruzione Edilizia n° 5/F 1969.

Successivamente in data 18.01.1976 veniva rilasciata la Licenza di costruzione edilizia n° 60 dal Comune di Santa Catarina Villarmosa per il "progetto per la costruzione di capannone per lavorazione ferro ad uso precario in Via A. Aldisio del Comune di S. Caterina Villarmosa". Ed ancora, in data 01.04.1980 viene rilasciata la proroga, ovvero rilascio di nuova concessione per la realizzazione del Capannone per la lavorazione del ferro ad uso precario come da permesso di agibilità rilasciato il 2.07.1982.

In seguito, in data 09.05.1995 veniva rilasciata, dall'amministrazione competente, l'Autorizzazione partica edilizia n° 07/95, per il "cambio di destinazione e il frazionamento dell'unità immobiliare sita in Via F. Crispi, 241 e distinta in C.E.U. al fg. 35 part. 304 sub. 4."

Ed ancora, in data 25.02.1998 veniva rilasciata, dal Comune di Santa Catarina Villarmosa, la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 8/98/1 per la "costruzione di un piano seminterrato, ammezzato, terra e primo piano e della costruzione di un capannone originariamente previsto in precario, adibiti ad attività artigianale."

Infine in data 4.06.1999 veniva rilasciata dall'amministrazione competente la Concessione edilizia n°30/99 per la "ristrutturazione ed adeguamento alla Legge 46/90 dell'opificio **** Omissis ****, sito nella Via F. Crispi n°239, ai sensi della 488/92 sull'immobile di Sua proprietà distinto in Catasto fabbricati del Comune - al foglio 35 particelle n.ri 304/5 - 304/6 - 304/8 - 304/12 e 304/13, della superficie complessiva di mq. 4.231, posto a S. Caterina Villarmosa in Via F. Crispi n°239; **** Omissis ****."

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito ad un attento confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 8/98/1 del 25.02.1998 e alla successiva Concessione Edilizia n°30/99 del 04.06.1999, che in ordine cronologico sono gli ultimi provvedimenti rilasciati dall'amministrazione comunale competente, sono emerse delle difformità. A nord ovest, alla data del sopralluogo, si è evinto un volume addossato alla sala verniciatura automatizzata che non risulta dagli elaborati allegati alle concessioni prima riportate. Ed ancora, sul lato sud, adiacente con i subalterni 19 e 11 della stessa particella, un cortile esterno era stato inglobato all'interno della cabina verniciatura. La planimetria catastale presentata in data 24.07.1995 non risulta aggiornata con gli ultimi provvedimenti rilasciati dall'amministrazione competente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - Via Francesco Crispi n°239, piano T

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, risultava ubicata nel territorio del Comune di Santa Caterina Villarmosa, in Via Francesco Crispi, raggiungibile dalla pubblica Via, con collegamento diretto. Si tratta di un magazzino, posto al piano terra di un complesso più ampio, costituito da più unità immobiliari. Di proprietà della **** Omissis ****, detto immobile, al momento del sopralluogo, risultava posto al piano terra di un edificio costituito da due elevazioni fuori terra, la cui epoca di realizzazione risale intorno agli anni '70 con successive modifiche ed ampliamenti. Detto fabbricato insisteva su un lotto dotato di resede e piazzale, con strada di accesso laterale, piccolo piazzale tergale e corte interna definita dai due corpi di fabbrica destinati a capannoni industriali. Diversi gli edifici insistenti sullo stesso lotto: due capannoni industriali posti al piano terra (Lotto 1 e Lotto 2), un magazzino oggetto del presente lotto posto anch'esso al piano terra (Lotto 3), un'unità immobiliare posta al piano primo destinata ad uffici (Lotto 4) ed un laboratorio artigianale posto al piano secondo (Lotto 5).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

**** Omissis ****

CONFINI

L'immobile della procedura in oggetto, confina a nord, ad ovest e ad est con la corte censita, nel Comune censuario di Santa Caterina Villarmosa, con la particella 304/16 del foglio di mappa 35, a sud con il subalterno 19 della particella 304 dello stesso foglio di mappa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	66,00 mq	76,00 mq	1,00	76,00 mq	4,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				76,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/11/1987 al 24/07/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 304, Sub. 4 Categoria D1 Piano T
Dal 24/07/1991 al 24/07/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 304, Sub. 8 Categoria C2 Cl.5, Cons. 66 mq. Piano T
Dal 24/07/1995 al 13/09/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 304, Sub. 8 Categoria C3 Piano T
Dal 13/09/1999 al 29/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 304, Sub. 8 Categoria C3 Cl.5, Cons. 66 mq. Superficie catastale 76 mq Rendita € 146,57 Piano T

I titolati catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	35	304	8		C2	5	66 mq.	76 mq	146,57 €	T		

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi al momento della visita di sopralluogo e la planimetria catastale, sono emerse delle incongruenze. La parete interna del magazzino, che da planimetria catastale palesava un'apertura

centrale, alla data del sopralluogo risultava totalmente chiusa.

PRECISAZIONI

Ai sensi dell'articolo ex 567 c.p.c. comma secondo, gli atti relativi al presente procedimento risultano completi. Al momento del pignoramento non sono state rilevate incongruenze tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

E' stata richiesta **** Omissis ****

PATTI

L'immobile oggetto del presente procedimento, alla data del sopralluogo risultava destinato in parte a magazzino ed in parte a garage.

STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto della presente è parte integrante di un compendio immobiliare destinato prevalentemente ad attività industriale, al momento del sopralluogo palesava uno stato di conservazione discreto.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto avente parti comuni con altre unità, di seguito descritte. Mediante un cancello metallico carrabile, afferente la pubblica via, è stato possibile accedere nella corte posta sul fronte sud del fabbricato. Dalla medesima corte è stato possibile accedere al magazzino in oggetto mediante due saracinesche metalliche poste a sud e mediante due porte metalliche a battenti poste a nord, queste ultime afferenti la corte interna. Detta corte nella parte ovest risultava delimitata da muretti in calcestruzzo sormontati da ringhiera metallica; diversamente ad est risultava delimitata dalle unità costituenti gli opifici identificati catastalmente con il foglio di mappa 35 particella 304 subalterni 5, 6 e 8; la pavimentazione dello spiazzale alla data del sopralluogo, si presentava interamente finita da elementi autobloccanti di cemento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risulta dalla documentazione ipotecaria in atti la trascrizione di diritti e servitù pubbliche.

Nei titoli di provenienza e nella documentazione ipotecaria prodotta dal creditore, non sono riportati livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto della presente, facente parte del complesso artigianale - industriale oggetto di pignoramento, rispetto al quale ne costituisce il terzo lotto, risulta censita in catasto al foglio di mappa 35 particella 304 subalterno 8. L'immobile pignorato risultava inserito in un contesto avente parti comuni con altre unità, precedentemente descritte. Mediante un cancello metallico carrabile, afferente la pubblica via, è stato possibile accedere nella corte posta sul fronte sud del fabbricato. Dalla medesima corte è stato possibile

accedere al magazzino in oggetto mediante due saracinesche metalliche ed mediante due infissi metallici a battenti prospicienti la corte interna del compendio immobiliare. Dal punto di vista distributivo, il magazzino durante il sopralluogo, risultava diviso in due unità edilizia da una parete interna di cui, una parte prospiciente la corte interna risultava destinata a magazzino, l'altra parte, prospiciente la corte afferente la pubblica via, risultava destinata a garage.

La struttura del magazzino, era caratterizzata da elementi perimetrali portanti di conglomerato cementizio armato, blocchi di pietra arenaria e solai in struttura mista in conglomerato cementizio e laterizi. La pavimentazione era realizzata in calcestruzzo con massetto di tipo industriale. Dei portoni d'ingresso alcuni erano schermati da saracinesche metalliche; altri erano a battenti ad ante ceche metalliche.

Le pareti degli ambienti interni erano finite con l'ultimo strato in gesso scagliola, prive di pittura, diversamente l'intonaco esterno risultava rifinito con tonachina tipo "Livigni".

L'immobile risultava dotato d'impianto elettrico per il quale non è stata ritrovata nei fascicoli alcuna certificazione; il bene immobile non risulta dotato d'impianto idrico e di impianto di riscaldamento e/o condizionamento.

Lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo 15 novembre 2021 non risulta conforme a quanto riportato dai provvedimenti rilasciati dal Comune di Santa Caterina Villarmosa in data 9.05.1995 Autorizzazione n° 07/95 per il "cambio di destinazione d'uso e il frazionamento dell'unità immobiliare sita in Via Crispi n°234", in data 25.02.1998 Concessione Edilizia in Sanatoria n°8/98/1 ed infine in data 4.06.1999 Concessione Edilizia per la "Ristrutturazione ed adeguamento alla Legge 46/90 dell'Opificio sito in Via F., Crispi n°239, ai sensi della Legge 488/92".

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 15.11.2021, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dagli esecutati.

Da una ricerca effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate risulta in essere, per il bene in corso di descrizione, un contratto di locazione, stipulato il 21.11.2011 e registrato il 13.08.2013 presso l'Ufficio di DPCL UT Caltanissetta, relativo una locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo. La durata del contratto prevista: dal 12.07.2013 al 04.07.2033, per un corrispettivo annuo di € 1.000,00. I soggetti destinatari degli effetti giuridici del contratto: locatore **** Omissis **** la quale concede in locazione il lastrico solare dei cespiti (come da progetto allegato al contratto) di seguito elencati per superfici, destinate alle macchine elettriche dell'impianto fotovoltaico, al conduttore **** Omissis ****. Dati catastali oggetto del presente contratto comune censuario di Santa Caterina Villarmosa, foglio 35, particella 304, subalterno 5-8-6-13.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/1999 al 10/12/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pilato Giuseppe	13/09/1999	63070	14067
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta	16/09/1999	8956	7385

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Caltanissetta	22/09/1999	2259	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caltanissetta aggiornate al 10/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Caltanissetta il 31/05/2003
Reg. gen. 9091 - Reg. part. 640
Quota: 1/1
Importo: € 682.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 341.000,00
Rogante: Notaio Seminare Giulia
Data: 29/05/2003
N° repertorio: 12105
N° raccolta: 3558
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Caltanissetta il 29/06/2009
Reg. gen. 10565 - Reg. part. 2552
Quota: 1/1
Importo: € 480.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 240.000,00
Rogante: Notaio Seminare Giulia
Data: 25/06/2009
N° repertorio: 18545
N° raccolta: 6386
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 DPR 602/2012
Iscritto a Caltanissetta il 06/07/2012



Reg. gen. 7784 - Reg. part. 710

Quota: 1/1

Importo: € 1.065.794,28

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 532.897,14

Data: 04/07/2012

N° repertorio: 848/2012

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73

Iscritto a Caltanissetta il 17/07/2015

Reg. gen. 6231 - Reg. part. 643

Quota: 1/1

Importo: € 1.443.203,12

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 721.601,56

Data: 13/07/2015

N° repertorio: 4441/2014



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caltanissetta il 21/05/2021

Reg. gen. 5230 - Reg. part. 4500

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui è parte integrante il bene pignorato, è ubicato nella zona residenziale e produttiva dell'abitato de Comune di Santa Caterina Villarmosa. L'intero corpo di fabbrica, secondo il P.R.G., ricade nella zona territoriale omogenea B2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Visionati gli atti del fascicolo del fabbricato di cui è parte integrante il bene pignorato, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Caterina Villarmosa è emerso quanto di seguito descritto.

In data 17.12.1969 la ditta **** Omissis ****, presentava la richiesta di Licenza di Costruzione edilizia per il "progetto per la costruzione di fabbricato industriale sito in Via A. Aldisio del Comune di S. Caterina Villarmosa", ed in data 13.01/1971 veniva rilasciata dall'amministrazione comunale di Santa Caterina Villarmosa la Licenza di Costruzione Edilizia n° 5/F 1969.

Successivamente in data 18.01.1976 veniva rilasciata la Licenza di costruzione edilizia n° 60 dal Comune di Santa Catarina Villarmosa per il "progetto per la costruzione di capannone per lavorazione ferro ad uso precario in Via A. Aldisio del Comune di S. Caterina Villarmosa". Ed ancora in data 01.04.1980 viene rilasciata la proroga, ovvero rilascio di nuova concessione per la realizzazione del Capannone per la lavorazione del ferro ad uso precario come da permesso di agibilità rilasciato il 2.07.1982.

In seguito, in data 09.05.1995 veniva rilasciata, dall'amministrazione competente, l'Autorizzazione pratica edilizia n° 07/95, per il " cambio di destinazione e il frazionamento dell'unità immobiliare sita in Via F. Crispi,



241 e distinta in C.E.U. al fg. 35 part. 304 sub. 4.”

Ed ancora, in data 25.02.1998 veniva rilasciata, dal Comune di Santa Catarina Villarmosa, la Concessione edilizia in sanatoria n° 8/98/1 per la “costruzione di un piano seminterrato, ammezzato, terra e primo piano e della costruzione di un capannone originariamente previsto in precario, adibiti ad attività artigianale.”

Infine in data 4.06.1999 veniva rilasciata dall'amministrazione competente la Concessione edilizia n°30/99 per la “ristrutturazione ed adeguamento alla Legge 46/90, dell'opificio **** Omissis ****, sito nella Via F. Crispi n°239, ai sensi della 488/92 sull'immobile di Sua proprietà distinto in Catasto fabbricati del Comune – al foglio 35 particelle n.ri 304/5 – 304/6 – 304/8 – 304/12 e 304/13, della superficie complessiva di mq. 4.231, posto a S. Caterina Villarmosa in Via F. Crispi n°239; **** Omissis ****.”

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito ad un attento confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 8/98/1 del 25.02.1998 e alla successiva Concessione Edilizia n°30/99 del 04.06.1999, che in ordine cronologico sono gli ultimi provvedimenti rilasciati dall'amministrazione comunale competente, sono emerse delle difformità. Nello specifico, l'unità edilizia da progetto allegato all'ultimo provvedimento rilasciato dall'amministrazione comunale competente e dalla planimetria catastale, presentava un unico ambiente che centralmente riportava una parete divisoria con un'apertura centrale tale da rendere l'ambiente del magazzino unico. Durante il sopralluogo detto ambiente del magazzino non risultava unico, in quanto l'apertura della parete divisoria era stata chiusa, pertanto la scrivente ha visionato due diversi vani scaturiti dalla chiusura dell'apertura della parete divisoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 4





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - Via Francesco Crispi n°239, scala 1, piano 1



DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, risultava ubicata nel territorio del Comune di Santa Caterina Villarmosa, in Via Francesco Crispi, raggiungibile dalla pubblica Via, con collegamento diretto. Si tratta di un'unità immobiliare destinata ad ufficio, posta al piano primo di un complesso più ampio, costituito da più unità immobiliari. Di proprietà della **** Omissis ****, detto immobile, al momento del sopralluogo risultava posto in elevazione del locale destinato a spogliatoi personale del LOTTO 1. Caratterizzato da un ingresso condiviso con la proprietà del LOTTO 5, il bene in corso di descrizione risultava accessibile mediante un passaggio coperto precedente la corte interna del compendio. Quest'ultimo volume risultava costituito da due elevazioni fuori terra. La realizzazione di detta costruzione ha avuto inizio intorno agli anni '70 con successive modifiche ed ampliamenti. Detto fabbricato insisteva su un lotto dotato di resede e piazzale, con strada di accesso laterale, piccolo piazzale tergal e corte interna definita dai due corpi di fabbrica destinati a capannoni industriali. Diversi gli edifici insistenti sullo stesso lotto: due capannoni industriali posti al piano terra (Lotto 1 e Lotto 2), un magazzino posto anch'esso al piano terra (Lotto 3), un'unità immobiliare posta al piano primo destinata ad uffici (Lotto 4), ed un laboratorio artigianale posto al piano secondo (Lotto 5).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)



CONFINI

L'immobile della procedura in oggetto, confina ad ovest con il subalterno 5 della particella 304 censita nel Comune censuario di Santa Caterina Villarmosa del foglio di mappa 35, a nord/ovest con il subalterno 7 della

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	74,68 mq	91,00 mq	1,00	91,00 mq	3,25 m	primo
Totale superficie convenzionale:				91,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/11/1987 al 24/07/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 304, Sub. 4 Categoria D1 Piano T-1-S1
Dal 24/07/1991 al 24/07/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 304, Sub. 12 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 vani Piano 1
Dal 24/07/1995 al 13/09/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 304, Sub. 12 Categoria A3 Piano 1
Dal 13/09/1999 al 29/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 304, Sub. 12 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 91 mq Rendita € 66,62 Piano 1

I titolati catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	304	12		A3	1	3 vani	91 mq	66,62 €	1	

Dal confronto tra lo stato dei luoghi al momento della visita di sopralluogo e la planimetria catastale, non sono emerse incongruenze.

PRECISAZIONI

Ai sensi dell'articolo ex 567 c.p.c. comma secondo, gli atti relativi al presente procedimento risultano completi. Al momento del pignoramento non sono state rilevate incongruenze tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento. E' stata richiesta **** Omissis ****

Il bene oggetto della presente, destinato ad ufficio, è parte integrante di un compendio immobiliare destinato prevalentemente ad attività industriale. Al momento del sopralluogo, il bene palesava uno stato di conservazione discreto.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risultava inserito in un contesto avente parti comuni con altre unità, di seguito descritte. Mediante un cancello metallico carrabile, afferente la pubblica via, è stato possibile accedere nella corte posta sul fronte sud del fabbricato. Dalla medesima corte è stato possibile accedere al vano scala che conduceva al piano primo dove era ubicata l'unità edilizia destinata ad uffici, oggetto della procedura. Detta corte nella parte ovest risultava delimitata da muretti in calcestruzzo sormontati da ringhiera metallica; diversamente ad est risultava delimitata dalle unità costituenti gli opifici identificati catastalmente con il foglio di mappa 35 particella 304 subalterni 5, 6 e 8; la pavimentazione dello spiazzale, alla data del sopralluogo, si presentava interamente finita da elementi autobloccanti di cemento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risulta dalla documentazione ipotecaria in atti la trascrizione di diritti e servitù pubbliche. Nei titoli di provenienza e nella documentazione ipotecaria prodotta dal creditore, non sono riportati livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente procedura, facente parte del complesso artigianale - industriale oggetto di pignoramento, rispetto al quale ne costituisce il quarto lotto, risulta censita in catasto al foglio di mappa 35 particella 304 subalterno 12. L'immobile pignorato risultava inserito in un contesto avente parti comuni con altre unità, precedentemente descritte. Mediante un cancello metallico carrabile, afferente la pubblica via, è stato possibile accedere nella corte posta sul fronte sud del fabbricato. Dalla medesima corte, mediante un portone di ferro e vetri, è stato possibile accedere al corpo scala che conduce al piano primo, presso l'unità edilizia in esame. Il corpo scala risultava pavimentato in marmo nei gradini e nei pianerottoli; le pareti finite



con l'ultimo strato di gesso scagliola su di cui era stato applicato uno strato di pittura. Dal corpo scala si giungeva in un vano destinato ad ingresso: afferenti a quest'ultimo due vani destinati ad ufficio, un ripostiglio ed un servizio igienico. Gli ambienti interni esibivano una pavimentazione in monocottura; diversamente il servizio igienico risultava rivestito in ceramica. Le pareti degli ambienti interni erano finite con intonaco civile per interni; esse palesavano una finitura con pittura. Tutti i soffitti erano stati finiti con gesso scagliola e tinteggiati con pittura. Gli infissi esterni, in alluminio bronzato con serrande in plastica, erano dotati di vetri camera. Le porte interne erano in legno del tipo tamburato, con spessore finito di 45-50 mm., ad eccezione dell'infisso vetrato in alluminio bronzato che consentiva l'accesso alla segreteria. I pezzi sanitari mostravano una discreta qualità. L'impianto idrico era collegato ad un serbatoio d'accumulo autonomo, servito dalla rete idrica cittadina. L'immobile risultava dotato d'impianto elettrico per il quale non è stata ritrovata nei fascicoli alcuna certificazione; il bene non risulta dotato di impianto di riscaldamento.

Lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo 15 novembre 2021 risultava conforme a quanto riportato nei provvedimenti rilasciati dal Comune di Santa Caterina Villarmosa rispettivamente in data 9.05.1995 Autorizzazione n° 07/95 per il "cambio di destinazione d'uso e il frazionamento dell'unità immobiliare sita in Via Crispi n°234", in data 25.02.1998 Concessione Edilizia in Sanatoria n°8/98/1 ed in data 4.06.1999 Concessione Edilizia per la "Ristrutturazione ed adeguamento alla Legge 46/90 dell'Opificio sito in Via F. Crispi n°239, ai sensi della Legge 488/92".

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 15.11.2021, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava occupato dalla società **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/1999 al 10/12/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pilato Giuseppe	13/09/1999	63070	14067
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta	16/09/1999	8956	7385
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Caltanissetta	22/09/1999	2259			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caltanissetta aggiornate al 10/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Caltanissetta il 31/05/2003
Reg. gen. 9091 - Reg. part. 640
Quota: 1/1
Importo: € 682.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 341.000,00
Rogante: Notaio Seminatore Giulia
Data: 29/05/2003
N° repertorio: 12105
N° raccolta: 3558
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Caltanissetta il 29/06/2009
Reg. gen. 10565 - Reg. part. 2552
Quota: 1/1
Importo: € 480.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 240.000,00
Rogante: Notaio Seminatore Giulia
Data: 25/06/2009
N° repertorio: 18545
N° raccolta: 6386
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 DPR 602/2012
Iscritto a Caltanissetta il 06/07/2012
Reg. gen. 7784 - Reg. part. 710
Quota: 1/1
Importo: € 1.065.794,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 532.897,14
Data: 04/07/2012
N° repertorio: 848/2012
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73
Iscritto a Caltanissetta il 17/07/2015
Reg. gen. 6231 - Reg. part. 643
Quota: 1/1



Importo: € 1.443.203,12
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 721.601,56
 Data: 13/07/2015
 N° repertorio: 4441/2014



Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Caltanissetta il 21/05/2021
 Reg. gen. 5230 - Reg. part. 4500
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui è parte integrante il bene pignorato, è ubicato nella zona residenziale e produttiva dell'abitato del Comune di Santa Caterina Villarmosa. L'intero corpo di fabbrica, secondo il P.R.G., ricade nella zona territoriale omogenea B2.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Visionati gli atti del fascicolo del fabbricato di cui è parte integrante il bene pignorato, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Caterina Villarmosa è emerso quanto di seguito descritto.

In data 17.12.1969 la ditta **** Omissis ****, presentava la richiesta di Licenza di Costruzione edilizia per il "progetto per la costruzione di fabbricato industriale sito in Via A. Aldisio del Comune di S. Caterina Villarmosa". In data 13.01.1971 veniva rilasciata dall'amministrazione comunale di Santa Caterina Villarmosa la Licenza di Costruzione Edilizia n° 5/F 1969.

Successivamente, in data 18.01.1976 veniva rilasciata la Licenza di costruzione edilizia n° 60 dal Comune di Santa Catarina Villarmosa per il "progetto per la costruzione di capannone per lavorazione ferro ad uso precario in Via A. Aldisio del Comune di S. Caterina Villarmosa". Ed ancora, in data 01.04.1980 viene rilasciata la proroga, ovvero rilascio di nuova concessione per la realizzazione del Capannone per la lavorazione del ferro ad uso precario come da permesso di agibilità rilasciato il 2.07.1982.

In seguito, in data 09.05.1995, veniva rilasciata, dall'amministrazione competente, l'Autorizzazione pratica edilizia n° 07/95, per il "cambio di destinazione e il frazionamento dell'unità immobiliare sita in Via F. Crispi, 241 e distinta in C.E.U. al fg. 35 part. 304 sub. 4."

Ed ancora, in data 25.02.1998 veniva rilasciata, dal Comune di Santa Catarina Villarmosa, la Concessione edilizia in sanatoria n° 8/98/1 per la "costruzione di un piano seminterrato, ammezzato, terra e primo piano e della costruzione di un capannone originariamente previsto in precario, adibiti ad attività artigianale."

Infine in data 4.06.1999 veniva rilasciata dall'amministrazione competente la Concessione edilizia n°30/99 per la "ristrutturazione ed adeguamento alla Legge 46/90, dell'opificio **** Omissis ****, sito nella Via F. Crispi n°239, ai sensi della 488/92 sull'immobile di Sua proprietà distinto in Catasto fabbricati del Comune - al foglio 35 particelle n.ri 304/5 - 304/6 - 304/8 - 304/12 e 304/13, della superficie complessiva di mq. 4.231, posto a S. Caterina Villarmosa in Via F. Crispi n°239; **** Omissis ****."



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito ad un attento confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 8/98/1 del 25.02.1998 e alla successiva Concessione Edilizia n°30/99 del 04.06.1999, che in ordine cronologico sono gli ultimi provvedimenti rilasciati dall'amministrazione comunale competente, non sono emerse difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 5





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Laboratorio ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - Via Francesco Crispi n°239, piano 2

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, risultava ubicata nel territorio del Comune di Santa Caterina Villarmosa, in Via Francesco Crispi, raggiungibile dalla pubblica Via, con collegamento diretto. Si tratta di un'unità immobiliare destinata a laboratorio, posta al piano secondo di un complesso più ampio, costituito da più unità immobiliari. Di proprietà della **** Omissis ****, detto immobile risulta posto in elevazione del locale destinato ad uffici LOTTO 4. Caratterizzato da un ingresso condiviso con la proprietà del LOTTO 4, al bene in corso di descrizione, al momento del sopralluogo si accedeva mediante un passaggio coperto precedente la corte interna del compendio. La realizzazione di detta costruzione ha avuto inizio intorno agli anni '70 con successive modifiche ed ampliamenti. Detto fabbricato insisteva su un lotto dotato di resede e piazzale, con strada di accesso laterale, piccolo piazzale tergaie e corte interna definita dai due corpi di fabbrica destinati a capannoni industriali. Diversi gli edifici insistenti sullo stesso lotto: due capannoni industriali posti al piano terra (Lotto 1 e Lotto 2), un magazzino posto anch'esso al piano terra (Lotto 3), un'unità immobiliare destinata ad uffici, posta al piano primo (Lotto 4), quindi un laboratorio artigianale posto al piano secondo, oggetto della presente descrizione (Lotto 5).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

**** Omissis ****



CONFINI

L'immobile della procedura in oggetto, confina ad est con la particella 304/17 censita nel Comune censuario di Santa Caterina Villarmosa, a nord con il subalterno 7 della stessa particella 304 del foglio di mappa 35.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	186,00 mq	215,00 mq	1,00	215,00 mq	3,20 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				215,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				215,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/11/1987 al 24/07/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 304, Sub. 4 Categoria D1 Piano T-1-S1
Dal 24/07/1991 al 24/07/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 304, Sub. 13 Categoria C2 Cl.1, Cons. 175 mq. Piano 2
Dal 24/07/1995 al 13/09/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 304, Sub. 13 Categoria C2 Piano 2
Dal 13/09/1999 al 13/05/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 304, Sub. 13 Categoria C2 Cl.1, Cons. 175 mq. Piano 2
Dal 13/05/2020 al 26/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 304, Sub. 22 Categoria C3 Cl.1, Cons. 186 mq. Superficie catastale 215 mq Rendita € 365,03 Piano 2
Dal 26/01/2021 al 25/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 304, Sub. 22 Categoria C3 Cl.1, Cons. 186 mq. Superficie catastale 215 mq Rendita € 422,67 Piano 2



I titolati catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	304	22		C3	1	186 mq	215 mq	422,67 €	2	

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi al momento della visita di sopralluogo e la planimetria catastale, sono emerse incongruenze. La planimetria catastale riporta un vano ripostiglio posto ad est, confinante con il subalterno 17 della stessa particella e foglio di mappa. Durante il sopralluogo si è potuto constatare che il vano ripostiglio sottratto all'unità in oggetto è stato inglobato al subalterno 17.

PRECISAZIONI

Ai sensi dell'articolo ex 567 c.p.c. comma secondo, gli atti relativi al presente procedimento risultano completi. Al momento del pignoramento non sono state rilevate incongruenze tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento. E' stata richiesta **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto della presente è parte integrante di un compendio immobiliare destinato prevalentemente ad attività industriale, al momento del sopralluogo palesava uno stato di conservazione discreto.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto avente parti comuni con altre unità, di seguito descritte. Mediante un cancello metallico carrabile, afferente la pubblica via, è stato possibile accedere nella corte posta sul fronte sud del fabbricato. Dalla medesima corte è stato possibile accedere al vano scala che conduceva al piano secondo dove era ubicata l'unità edilizia destinata a laboratorio, oggetto della procedura. Detta corte nella parte ovest risultava delimitata da muretti in calcestruzzo sormontati da ringhiera metallica; diversamente ad est risultava delimitata dalle unità costituenti gli opifici identificati catastalmente con il foglio di mappa 35 particella 304 subalterni 5, 6 e 8. La pavimentazione dello spiazzale, alla data del sopralluogo, si presentava interamente finita da elementi autobloccanti di cemento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risulta dalla documentazione ipotecaria in atti la trascrizione di diritti e servitù pubbliche. Nei titoli di provenienza e nella documentazione ipotecaria prodotta dal creditore, non sono riportati livelli o

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente procedura, facente parte del complesso artigianale - industriale oggetto di pignoramento, rispetto al quale ne costituisce il quinto lotto, risultava censito in catasto al foglio di mappa 35 particella 304 subalterno 22. L'immobile pignorato risultava inserito in un contesto avente parti comuni con altre unità, precedentemente descritte. Mediante un cancello metallico carrabile, afferente la pubblica via, è stato possibile accedere nella corte posta sul fronte sud del fabbricato. Dalla medesima corte mediante un portone di ferro e vetri è stato possibile accedere al corpo scala che conduceva al piano secondo, presso l'unità edilizia in esame. Il corpo scala risultava pavimentato in marmo nei gradini e nei pianerottoli, le pareti finite con l'ultimo strato di gesso scagliola su di cui era stato applicato uno strato di pittura. Dal corpo scala si giungeva in un ampio vano destinato a laboratorio, afferente quest'ultimo un vano spogliato dal quale è stato possibile accedere al servizio igienico completo di antibagno. Gli ambienti interni esibivano una pavimentazione in monocottura. Le pareti degli ambienti interni erano finite con intonaco civile per interni; esse palesavano una finitura con pittura. Tutti i soffitti erano stati finiti con gesso scagliola e tinteggiati con pittura. Gli infissi esterni, in alluminio bronzato con avvolgibili, erano dotati di vetri camera. Al momento del sopralluogo l'unità edilizia risultava priva d'infissi interni. I pezzi sanitari erano di media qualità. L'impianto idrico era collegato ad un serbatoio d'accumulo autonomo, servito dalla rete idrica cittadina. L'immobile risultava dotato d'impianto elettrico per il quale non è stata ritrovata nei fascicoli alcuna certificazione; il bene non risultava dotato di impianto di riscaldamento.

Lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo 15 novembre 2021 non risultava conforme a quanto riportato dall'ultimo provvedimento presente agli atti del Comune di Santa Caterina Villarmosa: segnalazione certificata d'inizio attività alternativa al permesso di costruire pratica edilizia n°27 del 30.04.2020 protocollo n°4052.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 15.11.2021, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/1999 al 10/12/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pilato Giuseppe	13/09/1999	63070	14067
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta	16/09/1999	8956	7385
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE GIUDIZIARIE®	Caltanissetta	22/09/1999	2259	ASTE GIUDIZIARIE®
-------------------	---------------	------------	------	-------------------

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caltanissetta aggiornate al 10/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Caltanissetta il 31/05/2003
Reg. gen. 9091 - Reg. part. 640
Quota: 1/1
Importo: € 682.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 341.000,00
Rogante: Notaio Seminare Giulia
Data: 29/05/2003
N° repertorio: 12105
N° raccolta: 3558
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Caltanissetta il 29/06/2009
Reg. gen. 10565 - Reg. part. 2552
Quota: 1/1
Importo: € 480.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 240.000,00
Rogante: Notaio Seminare Giulia
Data: 25/06/2009
N° repertorio: 18545
N° raccolta: 6386
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 DPR 602/2012
Iscritto a Caltanissetta il 06/07/2012
Reg. gen. 7784 - Reg. part. 710
Quota: 1/1
Importo: € 1.065.794,28

ASTE
GIUDIZIARIE®

A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 532.897,14
 Data: 04/07/2012
 N° repertorio: 848/2012

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73

Isritto a Caltanissetta il 17/07/2015

Reg. gen. 6231 - Reg. part. 643

Quota: 1/1

Importo: € 1.443.203,12

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 721.601,56

Data: 13/07/2015

N° repertorio: 4441/2014

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
TrascrizioniASTE
GIUDIZIARIE®

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caltanissetta il 21/05/2021

Reg. gen. 5230 - Reg. part. 4500

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui è parte integrante il bene pignorato, è ubicato nella zona residenziale e produttiva dell'abitato del Comune di Santa Caterina Villarmosa. L'intero corpo di fabbrica, secondo il P.R.G., ricade nella zona territoriale omogenea B2.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

REGOLARITÀ EDILIZIA

Visionati gli atti del fascicolo del fabbricato di cui è parte integrante il bene pignorato, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Caterina Villarmosa è emerso quanto di seguito descritto.

In data 17.12.1969 la ditta **** Omissis ****, presentava la richiesta di Licenza di Costruzione edilizia per il "progetto per la costruzione di fabbricato industriale sito in Via A. Aldisio del Comune di S. Caterina Villarmosa". In data 13.01/1971 veniva rilasciata dall'amministrazione comunale di Santa Caterina Villarmosa la Licenza di Costruzione Edilizia n° 5/F 1969.

Successivamente, in data 18.01.1976 veniva rilasciata la Licenza di costruzione edilizia n° 60 dal Comune di Santa Catarina Villarmosa per il "progetto per la costruzione di capannone per lavorazione ferro ad uso precario in Via A. Aldisio del Comune di S. Caterina Villarmosa". Ed ancora, in data 01.04.1980 viene rilasciata la proroga, ovvero rilascio di nuova concessione per la realizzazione del Capannone per la lavorazione del ferro ad uso precario come da permesso di agibilità rilasciato il 2.07.1982.

In seguito, in data 09.05.1995, veniva rilasciata, dall'amministrazione competente, l'Autorizzazione pratica edilizia n° 07/95, per il "cambio di destinazione e il frazionamento dell'unità immobiliare sita in Via F. Crispi, 241 e distinta in C.E.U. al fg. 35 part. 304 sub. 4."

Ed ancora, in data 25.02.1998 veniva rilasciata, dal Comune di Santa Catarina Villarmosa, la Concessione edilizia in sanatoria n° 8/98/1 per la "costruzione di un piano seminterrato, ammezzato, terra e primo piano e

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
48 di 68

della costruzione di un capannone originariamente previsto in precario, adibiti ad attività artigianale.”

In data 4.06.1999 veniva rilasciata dall'amministrazione competente la Concessione edilizia n°30/99 per la “ristrutturazione ed adeguamento alla Legge 46/90. Dell'opificio **** Omissis ****, sito nella Via F. Crispi n°239, ai sensi della 488/92 sull'immobile di Sua proprietà distinto in Catasto fabbricati del Comune – al foglio 35 particelle n.ri 304/5 – 304/6 – 304/8 – 304/12 e 304/13, della superficie complessiva di mq. 4.231, posto a S. Caterina Villarrosa in Via F. Crispi n°239; **** Omissis ****.”

L'ultimo provvedimento presente agli atti del Comune di Santa Caterina Villarrosa, una segnalazione certificata d'inizio attività alternativa al permesso di costruire pratica edilizia n°27 del 30.04.2020 protocollo n°4052, la quale prevedeva una nuova suddivisione interna ed un cambio di destinazione d'uso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito ad un attento confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata alla S.C.I.A. pratica edilizia n°27 del 30.04.2020 protocollo n°4052, che in ordine cronologico risulta l'ultimo provvedimento rilasciato dall'amministrazione comunale competente, sono emerse difformità. Durante il sopralluogo si è potuto accertare l'inesistenza del vano destinato a ripostiglio, presente nelle planimetria catastale e nell'elaborato allegato alla S.C.I.A.. Detto ripostiglio, in origine confinante con il subalterno 17 della particella 304, al momento del sopralluogo risultava accorpato al subalterno 17, particella 304 del foglio di mappa 35.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - Via Francesco Crispi n°239, piano T. L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, risulta ubicata nel territorio del Comune di Santa Caterina Villarmosa, in Via Francesco Crispi, raggiungibile dalla pubblica Via, con collegamento diretto. Si tratta di un capannone industriale, posto al piano terra di un complesso più ampio, costituito da più unità immobiliari. Di proprietà della **** Omissis ****, detto immobile alla data della visita di sopralluogo, era caratterizzato da un'ampia struttura metallica ad un'elevazione fuori terra, con annesso volume destinato a spogliatoi personale. Quest'ultimo volume risultava costituito da due elevazioni fuori terra. La realizzazione di detta costruzione ha avuto inizio intorno agli anni '70 con successive modifiche ed ampliamenti. Detto fabbricato insisteva su un lotto dotato di resede e piazzale, con strada di accesso laterale, piccolo piazzale tergal e corte interna definita dai due corpi di fabbrica destinati a capannoni industriali. Diversi gli edifici insistenti sullo stesso lotto: due capannoni industriali posti al piano terra (Lotto 1 e Lotto 2), un magazzino posto anch'esso al piano terra (Lotto 3), una unità immobiliare posta al piano primo destinata ad uffici (Lotto 4) ed un laboratorio artigianale posto al piano secondo (Lotto 5).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 304, Sub. 5, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.374.160,00

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

Le indagini sono state articolate su due distinte ricerche: una incentrata su alcune pubblicazioni nel settore immobiliare, l'altra su una disamina dei prezzi e valori d'immobili simili a quello in esame.

Fonte Osservatorio dei Valori Immobiliari

Dalle indagini circa le quotazioni di mercato relative unità edilizie aventi destinazione laboratori, quali risultano nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, nella microzona più vicina a quella in cui ricade l'immobile in oggetto, vengono attribuiti i seguenti valori unitari per superficie lorda:

Comune: Santa Caterina Villarmosa

Fascia/zona: Periferica/VIA CRISTOFORO COLOMBO, VIA SANDRO PERTINI, VIA TRIESTE, VIA SAN GIULIO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Minimo €/mq	Massimo €/mq
Laboratori	normale	380,00	520,00
Magazzini	normale	320,00	480,00

Dati relativi al 1° semestre 2021

VALUTAZIONE

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, considerando l'immobile destinato ad attività produttiva.

Procedimento di stima per punti di merito.

Il presente metodo di stima consiste nel trovare, attraverso una indagine di mercato, il valore di mercato del bene analogo ai beni oggetto della presente relazione, che abbia le migliori caratteristiche. Attraverso una serie di paragoni viene parametrizzato di quanto il valore di mercato del bene oggetto di stima sia inferiore al valore di mercato del bene analogo che abbia le migliori caratteristiche. Nella fattispecie, il valore di mercato del bene analogo più alto riscontrato sul mercato per un bene analogo al bene oggetto della presente relazione ad oggi è pari ad €/mq 800,00. Al fine di determinare il valore di mercato dei beni oggetto di stima, viene parametrizzato di quanto il bene oggetto di stima sia di prezzo inferiore al valore di mercato del bene analogo appena riportato. Le caratteristiche prese in considerazione sono le seguenti:

a. Caratteristiche posizionali estrinseche

Caratteristiche legate alla posizione del bene nel territorio ed in particolare nella città. Si assegna un coefficiente compreso tra il 35% ed il 10% del prezzo noto.

b. Caratteristiche posizionali intrinseche

Caratteristiche proprie di ogni immobile, quali: la panoramicità, la luminosità, il soleggiamento, la prospicienza e l'orientamento, l'altezza sulla quota stradale, il grado di finitura, la fruibilità dovuta alla distribuzione interna, qualità dei materiali usati nella costruzione. Si assegna un coefficiente compreso tra il 25% ed il 5% del prezzo noto.

c. Caratteristiche tecnologiche

Caratteristiche che si attengono specificatamente alla tipologia costruttiva dell'immobile ed alla dotazione di servizi più o meno avanzati tecnologicamente. Si assegna un coefficiente compreso tra il 30% ed il 10% del prezzo noto.

d. Caratteristiche produttive

Caratteristiche insite nell'immobile; incidono positivamente o negativamente sui costi gestionali a lui afferenti: immobile su di cui grava un pesante mutuo indicizzato, vetustà dell'immobile, caratteristiche dimensionali difficilmente appetibili, particolari destinazioni d'uso, immobili di grande valore storico-artistico. Si assegna un coefficiente compreso tra il 10% ed il 5% del prezzo noto.

Al bene analogo il cui valore di mercato è stato riscontrato sul mercato, si assegnano coefficienti la cui somma risulta pari ad uno: Caratteristiche posizionali estrinseche 0,35 Caratteristiche posizionali intrinseche 0,25, Caratteristiche tecnologiche 0,30, Caratteristiche produttive 0,10.

Al bene oggetto di stima, considerato le caratteristiche costruttive superiori alle ordinarie costruzioni di tipo artigianale e industriale, si ritiene di poter assegnare coefficienti la cui somma risulta pari a **0,89 (Ki)**.

Il valore di mercato del bene da stimare (Vm) espresso in €/mq, sarà pari al prodotto del valore del bene analogo ai beni oggetto di stima (Vma) moltiplicato per la somma dei coefficienti assegnati ai beni oggetto di stima; cioè $Vm = Vma \times Ki$. Sostituendo i numeri alle lettere si otterrà **€/mq 712,00 (Vm)**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Santa Caterina Villarrosa (CL) - Via Francesco Crispi n°239, piano T	1930,00 mq	712,00 €/mq	€ 1.374.160,00	100,00%	€ 1.374.160,00
Valore di stima:					€ 1.374.160,00

Valore di stima: € 1.374.200,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore finale di stima: € 1.374.200,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Capannone ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - Via Francesco Crispi n°239, piano T
 L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, risulta ubicata nel territorio del Comune di Santa Caterina Villarmosa, in Via Francesco Crispi, raggiungibile dalla pubblica Via, con collegamento diretto. Si tratta di un capannone industriale, posto al piano terra di un complesso più ampio, costituito da più unità immobiliari. Di proprietà della **** Omissis ****, detto immobile, alla data della visita di sopralluogo, era caratterizzato da un'ampia struttura mista ad un'elevazione fuori terra. La realizzazione di detta costruzione ha avuto inizio intorno alla metà degli anni '60 con successive modifiche ed ampliamenti. Detto fabbricato insisteva su un lotto dotato di resede e piazzale, con strada di accesso laterale, piccolo piazzale tergal e corte interna definita dai due corpi di fabbrica destinati a capannoni industriali. Diversi gli edifici insistenti sullo stesso lotto: due capannoni industriali posti al piano terra (Lotto 1 e Lotto 2), un magazzino posto anch'esso al piano terra (Lotto 3), un'unità immobiliare destinata ad uffici posta al piano primo (Lotto 4) ed un laboratorio artigianale posto al piano secondo (Lotto 5).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 304, Sub. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 494.670,08

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

Le indagini sono state articolate su due distinte ricerche: una incentrata su alcune pubblicazioni nel settore immobiliare, l'altra su una disamina dei prezzi e valori d'immobili simili a quello in esame.

Fonte Osservatorio dei Valori Immobiliari

Dalle indagini circa le quotazioni di mercato relative unità edilizie aventi destinazione laboratori, quali risultano nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, nella microzona più vicina a quella in cui ricade l'immobile in oggetto, vengono attribuiti i seguenti valori unitari per superficie lorda:

Comune: Santa Caterina Villarmosa

Fascia/zona: : Periferica/VIA CRISTOFORO COLOMBO, VIA SANDRO PERTINI, VIA TRIESTE, VIA SAN GIULIO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Minimo €/mq	Massimo €/mq
Laboratori	normale	380,00	520,00
Magazzini	normale	320,00	480,00

Dati relativi al 1° semestre 2021

VALUTAZIONE

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, considerando l'immobile destinato ad attività produttiva.

Procedimento di stima per punti di merito.

Il presente metodo di stima consiste nel trovare, attraverso una indagine di mercato, il valore di

mercato del bene analogo ai beni oggetto della presente relazione, che abbia le migliori caratteristiche. Attraverso una serie di paragoni viene parametrizzato di quanto il valore di mercato del bene oggetto di stima sia inferiore al valore di mercato del bene analogo che abbia le migliori caratteristiche. Nella fattispecie, il valore di mercato del bene analogo più alto riscontrato sul mercato per un bene analogo al bene oggetto della presente relazione ad oggi è pari ad €/mq 800,00. Al fine di determinare il valore di mercato dei beni oggetto di stima, viene parametrizzato di quanto il nostro bene oggetto di stima sia di prezzo inferiore al valore di mercato del bene analogo appena riportato. Le caratteristiche prese in considerazione sono le seguenti:

a. Caratteristiche posizionali estrinseche

Caratteristiche legate alla posizione del bene nel territorio ed in particolare nella città. Si assegna un coefficiente compreso tra il 35% ed il 10% del prezzo noto.

b. Caratteristiche posizionali intrinseche

Caratteristiche proprie di ogni immobile, quali: la panoramicità, la luminosità, il soleggiamento, la prospicienza e l'orientamento, l'altezza sulla quota stradale, il grado di finitura, la fruibilità dovuta alla distribuzione interna, qualità dei materiali usati nella costruzione. Si assegna un coefficiente compreso tra il 25% ed il 5% del prezzo noto.

c. Caratteristiche tecnologiche

Caratteristiche che si attengono specificatamente alla tipologia costruttiva dell'immobile ed alla dotazione di servizi più o meno avanzati tecnologicamente. Si assegna un coefficiente compreso tra il 30% ed il 10% del prezzo noto.

d. Caratteristiche produttive

Caratteristiche insite nell'immobile; incidono positivamente o negativamente sui costi gestionali a lui afferenti: immobile su di cui grava un pesante mutuo indicizzato, vetustà dell'immobile, caratteristiche dimensionali difficilmente appetibili, particolari destinazioni d'uso, immobili di grande valore storico-artistico. Si assegna un coefficiente compreso tra il 10% ed il 5% del prezzo noto.

Al bene analogo il cui valore di mercato è stato riscontrato sul mercato, si assegnano coefficienti la cui somma risulta pari ad uno: Caratteristiche posizionali estrinseche 0,35 Caratteristiche posizionali intrinseche 0,25, Caratteristiche tecnologiche 0,30, Caratteristiche produttive 0,10.

Al bene oggetto di stima, considerato le caratteristiche costruttive di tipo artigianale e industriale, si ritiene di poter assegnare coefficienti la cui somma risulta pari a **0,68 (Ki)**.

Il valore di mercato del bene da stimare (Vm) espresso in €/mq, sarà pari al prodotto del valore del bene analogo ai beni oggetto di stima (Vma) moltiplicato per la somma dei coefficienti assegnati ai beni oggetto di stima; cioè $Vm = Vma \times Ki$. Sostituendo i numeri alle lettere si otterrà **€/mq 578,00 (Vm)**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Capannone Santa Caterina Villarmosa (CL) - Via Francesco Crispi n°239, piano T	909,32 mq	544,00 €/mq	€ 494.670,08	100,00%	€ 494.670,08
				Valore di stima:	€ 494.670,08

Valore di stima: € 494.700,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi ed oneri necessari per ridurre in pristino le opere non autorizzate.	32500,00	€

Valore finale di stima: € 462.200,00

Sulla scorta delle considerazioni a cui la scrivente giunge nell'ambito della presente relazione, in merito alla specifica esigenza di calcolare il valore dell'intero fabbricato, si ritiene necessario l'applicazione di una detrazione all'importo sopra determinato, per poter definire i costi necessari delle seguenti operazioni:

- demolizione del volume addossato alla sala verniciatura e cortile inglobato all'interno della cabina verniciatura;
- determinazione del costo di ripristino attraverso il computo metrico estimativo, facendo riferimento al prezzario Regione Sicilia vigente;
- definizione del progetto da presentare presso l'amministrazione competente, tenendo conto dei vincoli urbanistici (destinazione d'uso, indici urbanistici) e inoltre, ad aggiornamento catastale effettuato, della Segnalazione Certificata di Agibilità.

LOTTO 3

Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - Via Francesco Crispi n°239, piano T
L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, risultava ubicata nel territorio del Comune di Santa Caterina Villarmosa, in Via Francesco Crispi, raggiungibile dalla pubblica Via, con collegamento diretto. Si tratta di un magazzino, posto al piano terra di un complesso più ampio, costituito da più unità immobiliari. Di proprietà della **** Omissis ****, detto immobile, al momento del sopralluogo, risultava posto al piano terra di un edificio costituito da due elevazioni fuori terra, la cui epoca di realizzazione risale intorno agli anni '70 con successive modifiche ed ampliamenti. Detto fabbricato insisteva su un lotto dotato di resede e piazzale, con strada di accesso laterale, piccolo piazzale tergaie e corte interna definita dai due corpi di fabbrica destinati a capannoni industriali. Diversi gli edifici insistenti sullo stesso lotto: due capannoni industriali posti al piano terra (Lotto 1 e Lotto 2), un magazzino oggetto del presente lotto posto anch'esso al piano terra (Lotto 3), un'unità immobiliare posta al piano primo destinata ad uffici (Lotto 4) ed un laboratorio artigianale posto al piano secondo (Lotto 5).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 304, Sub. 8, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 35.568,00

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

Le indagini sono state articolate su due distinte ricerche: una incentrata su alcune pubblicazioni nel settore immobiliare, l'altra su una disamina dei prezzi e valori d'immobili simili a quello in esame.

Fonte Osservatorio dei Valori Immobiliari

Dalle indagini circa le quotazioni di mercato relative unità edilizie aventi destinazione laboratori, quali risultano nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, nella

microzona più vicina a quella in cui ricade l'immobile in oggetto, vengono attribuiti i seguenti valori unitari per superficie lorda:

Comune: Santa Caterina Villarmosa

Fascia/zona: : Periferica/VIA CRISTOFORO COLOMBO, VIA SANDRO PERTINI, VIA TRIESTE, VIA SAN GIULIO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Minimo €/mq	Massimo €/mq
Laboratori	normale	380,00	520,00
Magazzini	normale	320,00	480,00

Dati relativi al 1° semestre 2021

VALUTAZIONE

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, considerando l'immobile destinato a magazzino.

Procedimento di stima per punti di merito.

Il presente metodo di stima consiste nel trovare, attraverso una indagine di mercato, il valore di mercato del bene analogo ai beni oggetto della presente relazione, che abbia le migliori caratteristiche. Attraverso una serie di paragoni viene parametrizzato di quanto il valore di mercato del bene oggetto di stima sia inferiore al valore di mercato del bene analogo che abbia le migliori caratteristiche. Nella fattispecie, il valore di mercato del bene analogo più alto riscontrato sul mercato per un bene analogo al bene oggetto della presente relazione ad oggi è pari ad €/mq 600,00. Al fine di determinare il valore di mercato dei beni oggetto di stima, viene parametrizzato di quanto il nostro bene oggetto di stima sia di prezzo inferiore al valore di mercato del bene analogo appena riportato. Le caratteristiche prese in considerazione sono le seguenti:

a. Caratteristiche posizionali estrinseche

Caratteristiche legate alla posizione del bene nel territorio ed in particolare nella città. Si assegna un coefficiente compreso tra il 35% ed il 10% del prezzo noto.

b. Caratteristiche posizionali intrinseche

Caratteristiche proprie di ogni immobile, quali: la panoramicità, la luminosità, il soleggiamento, la prospicienza e l'orientamento, l'altezza sulla quota stradale, il grado di finitura, la fruibilità dovuta alla distribuzione interna, qualità dei materiali usati nella costruzione. Si assegna un coefficiente compreso tra il 25% ed il 5% del prezzo noto.

c. Caratteristiche tecnologiche

Caratteristiche che si attengono specificatamente alla tipologia costruttiva dell'immobile ed alla dotazione di servizi più o meno avanzati tecnologicamente. Si assegna un coefficiente compreso tra il 30% ed il 10% del prezzo noto.

d. Caratteristiche produttive

Caratteristiche insite nell'immobile; incidono positivamente o negativamente sui costi gestionali a lui afferenti: immobile su di cui grava un pesante mutuo indicizzato, vetustà dell'immobile, caratteristiche dimensionali difficilmente appetibili, particolari destinazioni d'uso, immobili di grande valore storico-artistico. Si assegna un coefficiente compreso tra il 10% ed il 5% del prezzo noto.

Al bene analogo il cui valore di mercato è stato riscontrato sul mercato, si assegnano coefficienti la cui somma risulta pari ad uno: Caratteristiche posizionali estrinseche 0,35 Caratteristiche posizionali intrinseche 0,25, Caratteristiche tecnologiche 0,30, Caratteristiche produttive 0,10.

Al bene oggetto di stima, considerato le caratteristiche costruttive, si ritiene di poter assegnare coefficienti la cui somma risulta pari a **0,78 (Ki)**.

Il valore di mercato del bene da stimare (Vm) espresso in €/mq, sarà pari al prodotto del valore del bene analogo ai beni oggetto di stima (Vma) moltiplicato per la somma dei coefficienti assegnati ai beni oggetto di stima; cioè $Vm = Vma \times Ki$. Sostituendo i numeri alle lettere si otterrà **€/mq 468,00 (Vm)**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Santa Caterina Villarmosa (CL) - Via Francesco Crispi n°239, piano T	76,00 mq	468,00 €/mq	€ 35.568,00	100,00%	€ 35.568,00
Valore di stima:					€ 35.568,00

Valore di stima: € 35.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi ed oneri necessari per ridurre in pristino le opere autorizzate	2500,00	€

Valore finale di stima: € 32.100,00

Sulla scorta delle considerazioni a cui la scrivente giunge nell'ambito della presente relazione, in merito alla specifica esigenza di calcolare il valore dell'intero fabbricato, ritiene necessario l'applicazione di una detrazione dell'importo sopra determinato, per poter definire i costi necessari delle seguenti operazioni:

- demolizione di porzione della muratura interna al fine di ripristinare il passaggio originario.
- determinazione del costo di ripristino attraverso il computo metrico estimativo, facendo riferimento al prezzario Regione Sicilia vigente;
- definizione del progetto da presentare presso l'amministrazione competente, tenendo conto dei vincoli urbanistici (destinazione d'uso, indici urbanistici) e inoltre della Segnalazione Certificata di Agibilità.

LOTTO 4

Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - Via Francesco Crispi n°239, scala 1, piano 1

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, risultava ubicata nel territorio del Comune di Santa Caterina Villarmosa, in Via Francesco Crispi, raggiungibile dalla pubblica Via, con collegamento

diretto. Si tratta di un'unità immobiliare destinata ad ufficio, posta al piano primo di un complesso più ampio, costituito da più unità immobiliari. Di proprietà della **** Omissis ****, detto immobile, al momento del sopralluogo risultava posto in elevazione del locale destinato a spogliatoi personale del LOTTO 1. Caratterizzato da un ingresso condiviso con la proprietà del LOTTO 5, il bene in corso di descrizione risultava accessibile mediante un passaggio coperto precedente la corte interna del compendio. Quest'ultimo volume risultava costituito da due elevazioni fuori terra. La realizzazione di detta costruzione ha avuto inizio intorno agli anni '70 con successive modifiche ed ampliamenti. Detto fabbricato insisteva su un lotto dotato di resede e piazzale, con strada di accesso laterale, piccolo piazzale tergal e corte interna definita dai due corpi di fabbrica destinati a capannoni industriali. Diversi gli edifici insistenti sullo stesso lotto: due capannoni industriali posti al piano terra (Lotto 1 e Lotto 2), un magazzino posto anch'esso al piano terra (Lotto 3), un'unità immobiliare posta al piano primo destinata ad uffici (Lotto 4), ed un laboratorio artigianale posto al piano secondo (Lotto 5).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 304, Sub. 12, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 59.787,00

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

Le indagini sono state articolate su due distinte ricerche: una incentrata su alcune pubblicazioni nel settore immobiliare, l'altra su una disamina dei prezzi e valori d'immobili simili a quello in esame.

Fonte Osservatorio dei Valori Immobiliari

Dalle indagini circa le quotazioni di mercato relative unità edilizie aventi destinazione laboratori, quali risultano nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, nella microzona più vicina a quella in cui ricade l'immobile in oggetto, vengono attribuiti i seguenti valori unitari per superficie lorda:

Comune: Santa Caterina Villarmosa

Fascia/zona: Periferica/VIA CRISTOFORO COLOMBO, VIA SANDRO PERTINI, VIA TRIESTE, VIA SAN GIULIO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Minimo €/mq	Massimo €/mq
Uffici	normale	475,00	700,00

Dati relativi al 1° semestre 2021

VALUTAZIONE

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, considerando l'immobile destinato a uffici.

Procedimento di stima per punti di merito.

Il presente metodo di stima consiste nel trovare, attraverso una indagine di mercato, il valore di mercato del bene analogo ai beni oggetto della presente relazione, che abbia le migliori caratteristiche. Attraverso una serie di paragoni viene parametrizzato di quanto il valore di mercato del bene oggetto di stima sia inferiore al valore di mercato del bene analogo che abbia le migliori caratteristiche. Nella fattispecie, il valore di mercato del bene analogo più alto riscontrato sul mercato per un bene analogo al bene oggetto della presente relazione ad oggi è pari ad €/mq 900,00. Al fine di determinare il valore di mercato dei beni oggetto di stima, viene parametrizzato di quanto il nostro bene oggetto di stima sia di prezzo inferiore al valore di mercato del bene analogo appena riportato. Le caratteristiche prese in considerazione sono le seguenti:

a. Caratteristiche posizionali estrinseche

Caratteristiche legate alla posizione del bene nel territorio ed in particolare nella città. Si assegna un coefficiente compreso tra il 35% ed il 10% del prezzo noto.

b. Caratteristiche posizionali intrinseche

Caratteristiche proprie di ogni immobile, quali: la panoramicità, la luminosità, il soleggiamento, la prospicienza e l'orientamento, l'altezza sulla quota stradale, il grado di finitura, la fruibilità dovuta alla distribuzione interna, qualità dei materiali usati nella costruzione. Si assegna un coefficiente compreso tra il 25% ed il 5% del prezzo noto.

c. Caratteristiche tecnologiche

Caratteristiche che si attengono specificatamente alla tipologia costruttiva dell'immobile ed alla dotazione di servizi più o meno avanzati tecnologicamente. Si assegna un coefficiente compreso tra il 30% ed il 10% del prezzo noto.

d. Caratteristiche produttive

Caratteristiche insite nell'immobile; incidono positivamente o negativamente sui costi gestionali a lui afferenti: immobile su di cui grava un pesante mutuo indicizzato, vetustà dell'immobile, caratteristiche dimensionali difficilmente appetibili, particolari destinazioni d'uso, immobili di grande valore storico-artistico. Si assegna un coefficiente compreso tra il 10% ed il 5% del prezzo noto.

Al bene analogo il cui valore di mercato è stato riscontrato sul mercato, si assegnano coefficienti la cui somma risulta pari ad uno: Caratteristiche posizionali estrinseche 0,35 Caratteristiche posizionali intrinseche 0,25, Caratteristiche tecnologiche 0,30, Caratteristiche produttive 0,10.

Al bene oggetto di stima, considerato le caratteristiche costruttive, si ritiene di poter assegnare coefficienti la cui somma risulta pari a **0,73 (Ki)**.

Il valore di mercato del bene da stimare (Vm) espresso in €/mq, sarà pari al prodotto del valore del bene analogo ai beni oggetto di stima (Vma) moltiplicato per la somma dei coefficienti assegnati ai beni oggetto di stima; cioè $V_m = V_{ma} \times K_i$. Sostituendo i numeri alle lettere si otterrà **€/mq 657,00 (Vm)**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Ufficio Santa Caterina Villarrosa (CL) - Via Francesco Crispi n°239, scala 1, piano 1	91,00 mq	657,00 €/mq	€ 59.787,00	100,00%	€ 59.787,00
				Valore di stima:	€ 59.787,00

Valore di stima: € 59.800,00

Valore finale di stima: € 59.800,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Laboratorio ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - Via Francesco Crispi n°239, piano 2
L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, risultava ubicata nel territorio del Comune di Santa Caterina Villarmosa, in Via Francesco Crispi, raggiungibile dalla pubblica Via, con collegamento diretto. Si tratta di un'unità immobiliare destinata a laboratorio, posta al piano secondo di un complesso più ampio, costituito da più unità immobiliari. Di proprietà della **** Omissis ****, detto immobile risulta posto in elevazione del locale destinato ad uffici LOTTO 4. Caratterizzato da un ingresso condiviso con la proprietà del LOTTO 4, al bene in corso di descrizione, al momento del sopralluogo si accedeva mediante un passaggio coperto precedente la corte interna del compendio. La realizzazione di detta costruzione ha avuto inizio intorno agli anni '70 con successive modifiche ed ampliamenti. Detto fabbricato insisteva su un lotto dotato di resede e piazzale, con strada di accesso laterale, piccolo piazzale tergale e corte interna definita dai due corpi di fabbrica destinati a capannoni industriali. Diversi gli edifici insistenti sullo stesso lotto: due capannoni industriali posti al piano terra (Lotto 1 e Lotto 2), un magazzino posto anch'esso al piano terra (Lotto 3), un'unità immobiliare destinata ad uffici, posta al piano primo (Lotto 4), quindi un laboratorio artigianale posto al piano secondo, oggetto della presente descrizione (Lotto 5).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 304, Sub. 22, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 120.400,00

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

Le indagini sono state articolate su due distinte ricerche: una incentrata su alcune pubblicazioni nel settore immobiliare, l'altra su una disamina dei prezzi e valori d'immobili simili a quello in esame.

Fonte Osservatorio dei Valori Immobiliari

Dalle indagini circa le quotazioni di mercato relative unità edilizie aventi destinazione laboratori, quali risultano nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, nella microzona più vicina a quella in cui ricade l'immobile in oggetto, vengono attribuiti i seguenti valori unitari per superficie lorda:

Comune: Santa Caterina Villarmosa

Fascia/zona: : Periferica/VIA CRISTOFORO COLOMBO, VIA SANDRO PERTINI, VIA TRIESTE, VIA SAN GIULIO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Minimo €/mq	Massimo €/mq
Laboratori	normale	310,00	450,00

Dati relativi al 1° semestre 2021

VALUTAZIONE

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, considerando l'immobile destinato ad attività produttiva.

Procedimento di stima per punti di merito.

Il presente metodo di stima consiste nel trovare, attraverso una indagine di mercato, il valore di mercato del bene analogo ai beni oggetto della presente relazione, che abbia le migliori caratteristiche. Attraverso una serie di paragoni viene parametrizzato di quanto il valore di mercato del bene oggetto di stima sia inferiore al valore di mercato del bene analogo che abbia le migliori caratteristiche. Nella

fattispecie, il valore di mercato del bene analogo più alto riscontrato sul mercato per un bene analogo al bene oggetto della presente relazione ad oggi è pari ad €/mq 700,00. Al fine di determinare il valore di mercato dei beni oggetto di stima, viene parametrizzato di quanto il nostro bene oggetto di stima sia di prezzo inferiore al valore di mercato del bene analogo appena riportato. Le caratteristiche prese in considerazione sono le seguenti:

a. Caratteristiche posizionali estrinseche

Caratteristiche legate alla posizione del bene nel territorio ed in particolare nella città. Si assegna un coefficiente compreso tra il 35% ed il 10% del prezzo noto.

b. Caratteristiche posizionali intrinseche

Caratteristiche proprie di ogni immobile, quali: la panoramicità, la luminosità, il soleggiamento, la prospicenza e l'orientamento, l'altezza sulla quota stradale, il grado di finitura, la fruibilità dovuta alla distribuzione interna, qualità dei materiali usati nella costruzione. Si assegna un coefficiente compreso tra il 25% ed il 5% del prezzo noto.

c. Caratteristiche tecnologiche

Caratteristiche che si attengono specificatamente alla tipologia costruttiva dell'immobile ed alla dotazione di servizi più o meno avanzati tecnologicamente. Si assegna un coefficiente compreso tra il 30% ed il 10% del prezzo noto.

d. Caratteristiche produttive

Caratteristiche insite nell'immobile; incidono positivamente o negativamente sui costi gestionali a lui afferenti: immobile su di cui grava un pesante mutuo indicizzato, vetustà dell'immobile, caratteristiche dimensionali difficilmente appetibili, particolari destinazioni d'uso, immobili di grande valore storico-artistico. Si assegna un coefficiente compreso tra il 10% ed il 5% del prezzo noto.

Al bene analogo il cui valore di mercato è stato riscontrato sul mercato, si assegnano coefficienti la cui somma risulta pari ad uno: Caratteristiche posizionali estrinseche 0,35 Caratteristiche posizionali intrinseche 0,25, Caratteristiche tecnologiche 0,30, Caratteristiche produttive 0,10.

Al bene oggetto di stima, considerato le caratteristiche costruttive, si ritiene di poter assegnare coefficienti la cui somma risulta pari a **0,80 (Ki)**.

Il valore di mercato del bene da stimare (Vm) espresso in €/mq, sarà pari al prodotto del valore del bene analogo ai beni oggetto di stima (Vma) moltiplicato per la somma dei coefficienti assegnati ai beni oggetto di stima; cioè $Vm = Vma \times Ki$. Sostituendo i numeri alle lettere si otterrà **€/mq 560,00 (Vm)**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Laboratorio Santa Caterina Villarmosa (CL) - Via Francesco Crispi n°239, piano 2	215,00 mq	560,00 €/mq	€ 120.400,00	100,00%	€ 120.400,00
				Valore di stima:	€ 120.400,00

Valore di stima: € 120.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi ed oneri per ridurre in pristino le opere non autorizzate.	4000,00	€

Valore finale di stima: € 116.400,00

Sulla scorta delle considerazioni a cui la scrivente giunge nell'ambito della presente relazione, in merito alla specifica esigenza di calcolare il valore dell'intero fabbricato, ritiene necessaria l'applicazione di una detrazione dell'importo sopra determinato, per poter definire i costi necessari delle seguenti operazioni:

- demolizione di porzione della muratura interna al fine di ripristinare il vano ripostiglio, lavorazione finalizzate a riassegnare la superficie del vano ripostiglio al bene in corso di stima.
- determinazione del costo di ripristino attraverso il computo metrico estimativo, facendo riferimento al prezzario Regione Sicilia vigente;
- definizione del progetto da presentare presso l'amministrazione competente, tenendo conto dei vincoli urbanistici (destinazione d'uso, indici urbanistici) e inoltre, ad aggiornamento catastale effettuato, della Segnalazione Certificata di Agibilità.

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.

San Cataldo, li 18/02/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Scarantino Manila



Manila Scarantino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 - N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita
- ✓ Allegato 2 - N° 1 Estratto di mappa
- ✓ Allegato 3 - N°1 Elaborato planimetrico
- ✓ Allegato 4 - N° 1 Fascicolo fotografico
- ✓ Allegato 5 - N° 1 Visura catastale - Lotto 1
- ✓ Allegato 6 - N° 1 Planimetria catastale - Lotto 1
- ✓ Allegato 7 - N° 1 Visura catastale - Lotto 2
- ✓ Allegato 8 - N° 1 Planimetria catastale - Lotto 2
- ✓ Allegato 9 - N° 1 Visura catastale - Lotto 3
- ✓ Allegato 10 - N° 1 Planimetria catastale - Lotto 3
- ✓ Allegato 11 - N° 1 Visura catastale - Lotto 4
- ✓ Allegato 12 - N° 1 Planimetria catastale - Lotto 4
- ✓ Allegato 13 - N° 1 N° 1 Visura catastale - Lotto 5
- ✓ Allegato 14 - N° 1 Planimetria catastale - Lotto 5
- ✓ Allegato 15 - N° 1 Titoli autorizzativi edilizi
- ✓ Allegato 16 - N° 6 Ispezioni ipotecarie
- ✓ Allegato 17 - N°2 Note di trascrizioni
- ✓ Allegato 18 - N° 4 Contratti di locazione
- ✓ Allegato 19 – Visura Camera di Commercio
- ✓ Allegato 20 – Verbale inizio operazioni peritali
- ✓ Allegato 21 – Ricevuta trasmissione perizia prima bozza creditore
- ✓ Allegato 22 – Ricevuta trasmissione perizia prima bozza debitore

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - Via Francesco Crispi n°239, piano T
L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, risulta ubicata nel territorio del Comune di Santa Caterina Villarmosa, in Via Francesco Crispi, raggiungibile dalla pubblica Via, con collegamento diretto. Si tratta di un capannone industriale, posto al piano terra di un complesso più ampio, costituito da più unità immobiliari. Di proprietà della **** Omissis ****, detto immobile alla data della visita di sopralluogo, era caratterizzato da un'ampia struttura metallica ad un'elevazione fuori terra, con annesso volume destinato a spogliatoi personale. Quest'ultimo volume risultava costituito da due elevazioni fuori terra. La realizzazione di detta costruzione ha avuto inizio intorno agli anni '70 con successive modifiche ed ampliamenti. Detto fabbricato insisteva su un lotto dotato di resede e piazzale, con strada di accesso laterale, piccolo piazzale tergale e corte interna definita dai due corpi di fabbrica destinati a capannoni industriali. Diversi gli edifici insistenti sullo stesso lotto: due capannoni industriali posti al piano terra (Lotto 1 e Lotto 2), un magazzino posto anch'esso al piano terra (Lotto 3), una unità immobiliare posta al piano primo destinata ad uffici (Lotto 4) ed un laboratorio artigianale posto al piano secondo (Lotto 5). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 304, Sub. 5, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui è parte integrante il bene pignorato, è ubicato nella zona residenziale e produttiva dell'abitato del Comune Santa Caterina Villarmosa. L'intero corpo di fabbrica, secondo il P.R.G., ricade nella zona territoriale omogenea B2.

Prezzo base d'asta: € 1.374.200,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - Via Francesco Crispi n°239, piano T
L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, risulta ubicata nel territorio del Comune di Santa Caterina Villarmosa, in Via Francesco Crispi, raggiungibile dalla pubblica Via, con collegamento diretto. Si tratta di un capannone industriale, posto al piano terra di un complesso più ampio, costituito da più unità immobiliari. Di proprietà della **** Omissis ****, detto immobile, alla data della visita di sopralluogo, era caratterizzato da un'ampia struttura mista ad un'elevazione fuori terra. La realizzazione di detta costruzione ha avuto inizio intorno alla metà degli anni '60 con successive modifiche ed ampliamenti. Detto fabbricato insisteva su un lotto dotato di resede e piazzale, con strada di accesso laterale, piccolo piazzale tergale e corte interna definita dai due corpi di fabbrica destinati a capannoni industriali. Diversi gli edifici insistenti sullo stesso lotto: due capannoni industriali posti al piano terra (Lotto 1 e Lotto 2), un magazzino posto anch'esso al piano terra (Lotto 3), un'unità immobiliare destinata ad uffici posta al piano primo (Lotto 4) ed un laboratorio artigianale posto al piano secondo (Lotto 5). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 304, Sub. 6, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui è parte integrante il bene pignorato, è ubicato nella zona residenziale e produttiva dell'abitato del Comune di Santa Caterina Villarmosa. L'intero corpo di fabbrica, secondo il P.R.G., ricade nella zona territoriale omogenea B2.

Prezzo base d'asta: € 462.200,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - Via Francesco Crispi n°239, piano T
L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, risultava ubicata nel territorio del Comune di Santa Caterina Villarmosa, in Via Francesco Crispi, raggiungibile dalla pubblica Via, con collegamento diretto. Si tratta di un magazzino, posto al piano terra di un complesso più ampio, costituito da più unità immobiliari. Di proprietà della **** Omissis ****, detto immobile, al momento del sopralluogo, risultava posto al piano terra di un edificio costituito da due elevazioni fuori terra, la cui epoca di realizzazione risale intorno agli anni '70 con successive modifiche ed ampliamenti. Detto fabbricato insisteva su un lotto dotato di resede e piazzale, con strada di accesso laterale, piccolo piazzale tergale e corte interna definita dai due corpi di fabbrica destinati a capannoni industriali. Diversi gli edifici insistenti sullo stesso lotto: due capannoni industriali posti al piano terra (Lotto 1 e Lotto 2), un magazzino oggetto del presente lotto posto anch'esso al piano terra (Lotto 3), un'unità immobiliare posta al piano primo destinata ad uffici (Lotto 4) ed un laboratorio artigianale posto al piano secondo (Lotto 5). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 304, Sub. 8, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui è parte integrante il bene pignorato, è ubicato nella zona residenziale e produttiva dell'abitato de Comune di Santa Caterina Villarmosa. L'intero corpo di fabbrica, secondo il P.R.G., ricade nella zona territoriale omogenea B2.

Prezzo base d'asta: € 32.100,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - Via Francesco Crispi n°239, scala 1, piano 1
L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, risultava ubicata nel territorio del Comune di Santa Caterina Villarmosa, in Via Francesco Crispi, raggiungibile dalla pubblica Via, con collegamento diretto. Si tratta di un'unità immobiliare destinata ad ufficio, posta al piano primo di un complesso più ampio, costituito da più unità immobiliari. Di proprietà della **** Omissis ****, detto immobile, al momento del sopralluogo risultava posto in elevazione del locale destinato a spogliatoi personale del LOTTO 1. Caratterizzato da un ingresso condiviso con la proprietà del LOTTO 5, il bene in corso di descrizione risultava accessibile mediante un passaggio coperto precedente la corte interna del compendio. Quest'ultimo volume risultava costituito da due elevazioni fuori terra. La realizzazione di detta costruzione ha avuto inizio intorno agli anni '70 con successive modifiche ed ampliamenti. Detto fabbricato insisteva su un lotto dotato di resede e piazzale, con strada di accesso laterale, piccolo piazzale tergale e corte interna definita dai due corpi di fabbrica destinati a capannoni industriali. Diversi gli edifici insistenti sullo stesso lotto: due capannoni industriali posti al piano terra (Lotto 1 e Lotto 2), un magazzino posto anch'esso al piano terra (Lotto 3), un'unità immobiliare posta al piano primo destinata ad uffici (Lotto 4), ed un laboratorio artigianale posto al piano secondo (Lotto 5). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 304, Sub. 12, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui è parte integrante il bene pignorato, è ubicato nella zona residenziale e produttiva dell'abitato del Comune di Santa Caterina Villarmosa. L'intero corpo di fabbrica, secondo il P.R.G., ricade nella zona territoriale omogenea B2.

Prezzo base d'asta: € 59.800,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Laboratorio ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - Via Francesco Crispi n°239, piano 2
L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, risultava ubicata nel territorio del Comune di Santa Caterina Villarmosa, in Via Francesco Crispi, raggiungibile dalla pubblica Via, con collegamento diretto. Si tratta di un'unità immobiliare destinata a laboratorio, posta al piano secondo di un complesso più ampio, costituito da più unità immobiliari. Di proprietà della **** Omissis ****, detto immobile risulta posto in elevazione del locale destinato ad uffici LOTTO 4. Caratterizzato da un ingresso condiviso con la proprietà del LOTTO 4, al bene in corso di descrizione, al momento del sopralluogo si accedeva mediante un passaggio coperto precedente la corte interna del compendio. La realizzazione di detta costruzione ha avuto inizio intorno agli anni '70 con successive modifiche ed ampliamenti. Detto fabbricato insisteva su un lotto dotato di resede e piazzale, con strada di accesso laterale, piccolo piazzale tergale e corte interna definita dai due corpi di fabbrica destinati a capannoni industriali. Diversi gli edifici insistenti sullo stesso lotto: due capannoni industriali posti al piano terra (Lotto 1 e Lotto 2), un magazzino posto anch'esso al piano terra (Lotto 3), un'unità immobiliare destinata ad uffici, posta al piano primo (Lotto 4), quindi un laboratorio artigianale posto al piano secondo, oggetto della presente descrizione (Lotto 5).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 304, Sub. 22, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui è parte integrante il bene pignorato, è ubicato nella zona residenziale e produttiva dell'abitato del Comune di Santa Caterina Villarmosa. L'intero corpo di fabbrica, secondo il P.R.G., ricade nella zona territoriale omogenea B2.

Prezzo base d'asta: € 116.400,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 18/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.374.200,00

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Santa Caterina Villarmosa (CL) - Via Francesco Crispi n°239, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 304, Sub. 5, Categoria C3	Superficie	1930,00 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto della presente è parte integrante di un compendio immobiliare destinato prevalentemente ad attività industriale. Nello specifico l'opificio in oggetto, al momento del sopralluogo risultava adibito alla produzione industriale di arredamenti, pertanto in attività ed occupato dalla **** Omissis ****.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, risulta ubicata nel territorio del Comune di Santa Caterina Villarmosa, in Via Francesco Crispi, raggiungibile dalla pubblica Via, con collegamento diretto. Si tratta di un capannone industriale, posto al piano terra di un complesso più ampio, costituito da più unità immobiliari. Di proprietà della **** Omissis ****, detto immobile alla data della visita di sopralluogo, era caratterizzato da un'ampia struttura metallica ad un'elevazione fuori terra, con annesso volume destinato a spogliatoi personale. Quest'ultimo volume risultava costituito da due elevazioni fuori terra. La realizzazione di detta costruzione ha avuto inizio intorno agli anni '70 con successive modifiche ed ampliamenti. Detto fabbricato insisteva su un lotto dotato di resede e piazzale, con strada di accesso laterale, piccolo piazzale tergale e corte interna definita dai due corpi di fabbrica destinati a capannoni industriali. Diversi gli edifici insistenti sullo stesso lotto: due capannoni industriali posti al piano terra (Lotto 1 e Lotto 2), un magazzino posto anch'esso al piano terra (Lotto 3), una unità immobiliare posta al piano primo destinata ad uffici (Lotto 4) ed un laboratorio artigianale posto al piano secondo (Lotto 5).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 462.200,00

Bene N° 2 - Capannone			
Ubicazione:	Santa Caterina Villarmosa (CL) - Via Francesco Crispi n°239, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 304, Sub. 6, Categoria C2	Superficie	909,32 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto della presente è parte integrante di un compendio immobiliare destinato prevalentemente ad attività industriale. Nello specifico l'opificio in oggetto, al momento del sopralluogo risultava adibito alla produzione industriale di arredamenti, operativo ed occupato dalla Società **** Omissis ****.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, risulta ubicata nel territorio del Comune di Santa Caterina Villarmosa, in Via Francesco Crispi, raggiungibile dalla pubblica Via, con collegamento diretto. Si tratta di un capannone industriale, posto al piano terra di un complesso più ampio, costituito da più unità immobiliari. Di proprietà della **** Omissis ****, detto immobile, alla data della visita di sopralluogo, era caratterizzato da un'ampia struttura mista ad un'elevazione fuori terra. La realizzazione di detta		

	costruzione ha avuto inizio intorno alla metà degli anni '60 con successive modifiche ed ampliamenti. Detto fabbricato insisteva su un lotto dotato di resede e piazzale, con strada di accesso laterale, piccolo piazzale tergale e corte interna definita dai due corpi di fabbrica destinati a capannoni industriali. Diversi gli edifici insistenti sullo stesso lotto: due capannoni industriali posti al piano terra (Lotto 1 e Lotto 2), un magazzino posto anch'esso al piano terra (Lotto 3), un'unità immobiliare destinata ad uffici posta al piano primo (Lotto 4) ed un laboratorio artigianale posto al piano secondo (Lotto 5).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.100,00

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Santa Caterina Villarmosa (CL) - Via Francesco Crispi n°239, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 304, Sub. 8, Categoria C2	Superficie	76,00 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto della presente è parte integrante di un compendio immobiliare destinato prevalentemente ad attività industriale, al momento del sopralluogo palesava uno stato di conservazione discreto.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, risultava ubicata nel territorio del Comune di Santa Caterina Villarmosa, in Via Francesco Crispi, raggiungibile dalla pubblica Via, con collegamento diretto. Si tratta di un magazzino, posto al piano terra di un complesso più ampio, costituito da più unità immobiliari. Di proprietà della **** Omissis ****, detto immobile, al momento del sopralluogo, risultava posto al piano terra di un edificio costituito da due elevazioni fuori terra, la cui epoca di realizzazione risale intorno agli anni '70 con successive modifiche ed ampliamenti. Detto fabbricato insisteva su un lotto dotato di resede e piazzale, con strada di accesso laterale, piccolo piazzale tergale e corte interna definita dai due corpi di fabbrica destinati a capannoni industriali. Diversi gli edifici insistenti sullo stesso lotto: due capannoni industriali posti al piano terra (Lotto 1 e Lotto 2), un magazzino oggetto del presente lotto posto anch'esso al piano terra (Lotto 3), un'unità immobiliare posta al piano primo destinata ad uffici (Lotto 4) ed un laboratorio artigianale posto al piano secondo (Lotto 5).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.800,00

Bene N° 4 - Ufficio			
Ubicazione:	Santa Caterina Villarmosa (CL) - Via Francesco Crispi n°239, scala 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 304, Sub. 12, Categoria A3	Superficie	91,00 mq

Stato conservativo:	Il bene oggetto della presente, destinato ad ufficio, è parte integrante di un compendio immobiliare destinato prevalentemente ad attività industriale. Al momento del sopralluogo, il bene palesava uno stato di conservazione discreto.
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, risultava ubicata nel territorio del Comune di Santa Caterina Villarmosa, in Via Francesco Crispi, raggiungibile dalla pubblica Via, con collegamento diretto. Si tratta di un'unità immobiliare destinata ad ufficio, posta al piano primo di un complesso più ampio, costituito da più unità immobiliari. Di proprietà della **** Omissis ****, detto immobile, al momento del sopralluogo risultava posto in elevazione del locale destinato a spogliatoi personale del LOTTO 1. Caratterizzato da un ingresso condiviso con la proprietà del LOTTO 5, il bene in corso di descrizione risultava accessibile mediante un passaggio coperto precedente la corte interna del compendio. Quest'ultimo volume risultava costituito da due elevazioni fuori terra. La realizzazione di detta costruzione ha avuto inizio intorno agli anni '70 con successive modifiche ed ampliamenti. Detto fabbricato insisteva su un lotto dotato di resede e piazzale, con strada di accesso laterale, piccolo piazzale tergale e corte interna definita dai due corpi di fabbrica destinati a capannoni industriali. Diversi gli edifici insistenti sullo stesso lotto: due capannoni industriali posti al piano terra (Lotto 1 e Lotto 2), un magazzino posto anch'esso al piano terra (Lotto 3), un'unità immobiliare posta al piano primo destinata ad uffici (Lotto 4), ed un laboratorio artigianale posto al piano secondo (Lotto 5).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 116.400,00

Bene N° 5 - Laboratorio			
Ubicazione:	Santa Caterina Villarmosa (CL) - Via Francesco Crispi n°239, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 304, Sub. 22, Categoria C3	Superficie	215,00 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto della presente è parte integrante di un compendio immobiliare destinato prevalentemente ad attività industriale, al momento del sopralluogo palesava uno stato di conservazione discreto.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, risultava ubicata nel territorio del Comune di Santa Caterina Villarmosa, in Via Francesco Crispi, raggiungibile dalla pubblica Via, con collegamento diretto. Si tratta di un'unità immobiliare destinata a laboratorio, posta al piano secondo di un complesso più ampio, costituito da più unità immobiliari. Di proprietà della **** Omissis ****, detto immobile risulta posto in elevazione del locale destinato ad uffici LOTTO 4. Caratterizzato da un ingresso condiviso con la proprietà del LOTTO 4, al bene in corso di descrizione, al momento del sopralluogo si accedeva mediante un passaggio coperto precedente la corte interna del compendio. La realizzazione di detta costruzione ha avuto inizio intorno agli anni '70 con successive modifiche ed ampliamenti. Detto fabbricato insisteva su un lotto dotato di resede e piazzale, con strada di accesso laterale, piccolo piazzale tergale e corte interna definita dai due corpi di fabbrica destinati a capannoni industriali. Diversi gli edifici insistenti sullo stesso lotto: due capannoni industriali posti al piano terra (Lotto 1 e Lotto 2), un magazzino posto anch'esso al piano terra (Lotto 3), un'unità immobiliare destinata ad uffici, posta al piano primo (Lotto 4), quindi un laboratorio artigianale posto al piano secondo, oggetto della presente descrizione (Lotto 5).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		