

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giunta Luigia Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 27/2020
del R.G.E.

promossa da

XXXXXX

Codice fiscale:

Partita IVA:

via XXXXXX

XXXXXX

Contro

XXXXXX

Codice fiscale:

Partita IVA:

via XXXXXX

XXXXXX

Incarico	4
Beni oggetto del Pignoramento	4
Sopralluogo.....	4
Analisi della documentazione e corrispondenza dei dati	4
Cronistoria dei dati catastali.....	5
Dati Catastali.....	9
Completezza della documentazione ex art. 567 cpc comma 2	10
Descrizione e caratteristiche costruttive prevalenti	10
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformita'	12
Parti Comuni	12
Vincoli e oneri condominiali	13
Normativa Urbanistica, Regolarità edilizia	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Titolarità	13
Stato di occupazione	14
Formalita' pregiudizievoli	14
Provenienza ventennale	15
Dati Catastali Proprieta' Limitrofa	15
Consistenza E superficie convenzionale.....	15
Stima	16
Riepilogo bando d'asta	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 14/2018 del R.G.E.	19
Riepilogo bando d'asta	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 14/2018 del R.G.E.	21
Riepilogo bando d'asta	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 14/2018 del R.G.E.	23

Allegato A - Verbale delle operazioni peritali

Allegato B - Ispezione ipotecaria per soggetto

Allegato B/1 - Ispezione ipotecaria per immobile foglio 52 part 1022 sub 6

Allegato B/2 - Ispezione ipotecaria per immobile foglio 52 part 1022 sub 4

Allegato C - Certificato di residenza

Allegato D - Certificato di matrimonio

Allegato E - Estratto del foglio di mappa

Allegato F - Visura storica per immobile foglio 52 part 1022 sub 2

Allegato G - Pianta appartamento foglio 52 part 1022 sub 2 scala 1:100

Allegato H - Planimetria catastale aggiornata appartamento foglio 52 part 1022 sub 2

Allegato H/1 - Planimetria catastale non corrispondente appartamento foglio 52 part 1022 sub 2

Allegato I - Documentazione fotografica appartamento

Allegato L - Nota di trascrizione foglio 52 part 1022 sub 2 e sub 6

Allegato M - Visura storica per immobile foglio 52 part 1022 sub 4

Allegato N - Pianta magazzino foglio 52 part 1022 sub 4 scala 1:100

Allegato O - Planimetria catastale magazzino foglio 52 part 1022 sub 4

Allegato P - Atto di compravendita foglio 52 part 1022 sub 4

Allegato Q - Visura storica per immobile foglio 52 part 1022 sub 6

Allegato R - Planimetria catastale magazzino foglio 52 part 1022 sub 6

Allegato S - Atto di compravendita foglio 52 part 1022 sub 6

Allegato X - Spese sostenute per conto del cliente

INCARICO

In data 05/01/2020, la sottoscritta arch. Giunta Luigia Maria, con studio in Caltanissetta (CL), Via XXXXXXX, email luigiagiunta@gmail.com, PEC luigiamaria.giunta@archiworldpec.it Tel.3283085952, è stata nominata Esperto ex art. 568 c.p.c., e per tanto con atto sottoscritto a mezzo firma digitale accettava e, ai sensi di quanto previsto dall'art. 161, disp. att. c.p.c. prestava giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatele.

BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Cataldo (CL) - via Bellavia, n. 41
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Cataldo (CL) - via Bellavia, n. 43

SOPRALLUOGO

La sottoscritta ha inviato all'esecutato in San Cataldo Via Cattaneo n. 45, una raccomandata indicando la data delle operazioni peritali, ma la raccomandata è ritornata al mittente, poiché il proprietario vive all'estero.

Dopo aver eseguito alcune ricerche la sottoscritta è riuscita a contattare la Sig.ra Bellomo che occupa l'appartamento oggetto del pignoramento per concordare una data per il sopralluogo.

Il giorno 21 maggio 2021, alla presenza della signora XXXXXXX e dell'avvocato Francesco Galfano delegato alla vendita, dalle ore 11:00 si sono svolte le operazioni peritali. (Vedi All. A - Verbale delle operazioni peritali)

Nel corso del sopralluogo, sono emerse delle anomalie che saranno meglio descritte nel prosieguo e sono state effettuate tutte le analisi ritenute utili ai fini della formulazione del parere richiesto: misurazioni, rilievo fotografico e verifica della documentazione catastale.

È doveroso sottolineare la disponibilità della signora, nel mettere a disposizione i locali per effettuare i vari rilievi metrici della struttura.

ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE E CORRISPONDENZA DEI DATI

Per espletare il mandato, sono stati richiesti:

- all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Caltanissetta, ispezione ipotecaria a nome dell'esecutato per verificare, le iscrizioni e le trascrizioni (Vedi Allegato B)
- all'Ufficio anagrafe del Comune di San Cataldo, il certificato di residenza dell'esecutato e il certificato di matrimonio (Vedi Allegati C e D)

- all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Caltanissetta, estratto del foglio di mappa e visure storiche e planimetrie degli immobili (Vedi Allegati)
- all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Caltanissetta, consultazione cartacea della busta per verificare i dati catastali degli immobili (nessun allegato).

I suddetti documenti fanno parte integrante della presente CTU e pertanto sono allegati.

Dall'analisi della documentazione e dal sopralluogo effettuato è emerso quanto segue:

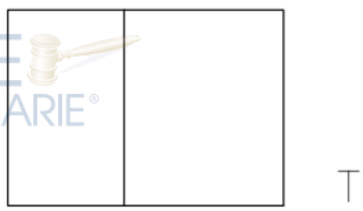
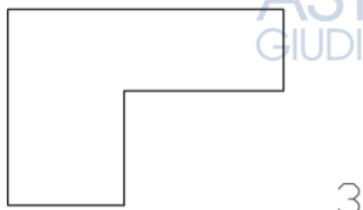
- per quanto riguarda l'anagrafica dell'esecutato che il sig. XXXXX XXXXX è residente in San Cataldo XXXXX e non in Via Cattaneo, 45 come indicato nell'atto di precetto (Vedi Allegato C)
 1. una discrepanza nella toponomastica, in particolare per quanto attiene i numeri civici
 2. relativamente all'appartamento si è riscontrata una diversa distribuzione dei spazi interni rispetto alla planimetria catastali depositate presso UTE che presuppone una pratica di aggiornamento catastale.
 3. la situazione catastale del magazzino invece, è particolarmente complessa:
 - i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento **NON SONO CORRETTI**,
 - il sig. XXXXX risulta proprietario dell'unità immobiliare identificata come sub 6, ma non ne ha il possesso, mentre di contro ha il possesso del locale attiguo sub 4, di proprietà del sig. XXXXX Salvatore.

CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI

Durante il sopralluogo del magazzino al piano terra si è riscontrata una anomalia, la planimetria catastale del sub 6, indicato nell'atto di pignoramento infatti, risultava non conforme ai luoghi e pertanto la sottoscritta ha provveduto all'esecuzione di un dettagliato rilievo metrico dell'unità immobiliare, per redigere una eventuale pratica di aggiornamento.

In data 6 luglio 2021 è stata effettuata la consultazione cartacea della particella per analizzarne lo storico ed è emerso quanto segue.

L'impianto della particella 1022 risale al 27 dicembre 1939 e presenta 4 planimetrie così come sotto schematizzato.



Una variazione catastale del 26 novembre 1971 (protocollo 4504) crea al piano T il sub 3, e con successiva variazione del 21 settembre 1979 il sub 3 viene soppresso per dare origine:

- al sub 4 a sinistra con protocollo 3763
- al sub 6 a destra con protocollo 3764.



Quanto sopra detto in merito all'origine dei due sub è confermato nel piè pagina di ogni planimetria catastale. Come si evince nello spazio riservato per le annotazioni di ufficio al protocollo 3763 è identificata la particella 1022/4 mentre al protocollo 3764 è identificata la particella 1022/6.

Si riportano fuori scala le planimetrie dei sub 4 e 6.

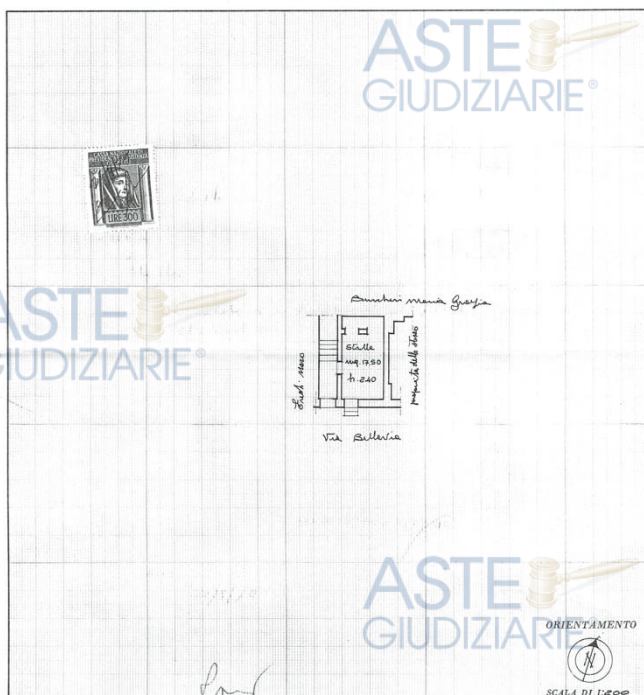
MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 515

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1978, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. Cataldo Via Bellavia n. 43
Ditta Bardo Maria Assunta nata a S. Cataldo il 21-3-1948 adu. F. n. 3583531564122F
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di _____



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 21 SET. 1979
PROT. N° 3763

Perito n. 643
Foglio n. 52/6

Compilato dal Giam. Emma Guiseppe
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Calabria
DATA 20/9/79
Firma: Emma Guiseppe

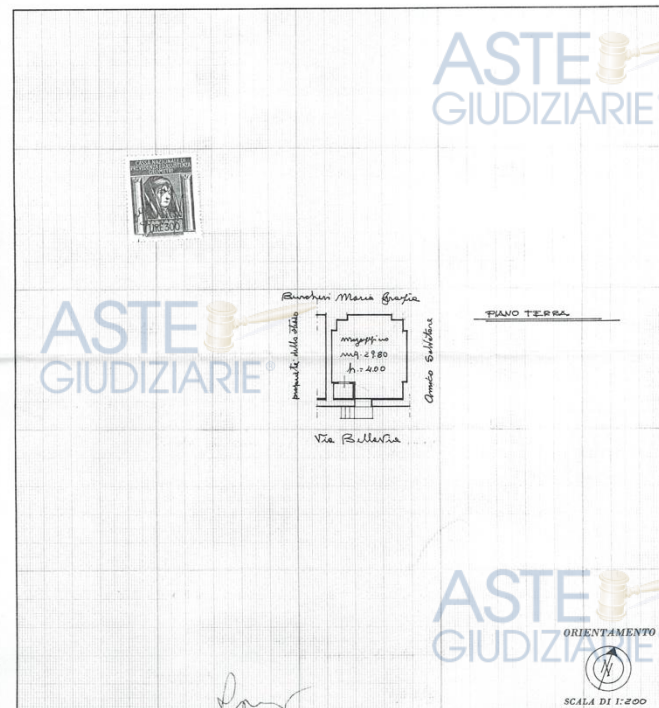
MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 515

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1978, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. Cataldo Via Bellavia n. 45
Ditta Bardo Maria Assunta nata a S. Cataldo il 21-3-1948 adu. F. n. 3583531564122F
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Sub 4 e Sub 6



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 21 SET. 1979
PROT. N° 3764

Perito n. 643
Foglio n. 52/6

Compilato dal Giam. Emma Guiseppe
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Calabria
DATA 20/9/79
Firma: Emma Guiseppe

Quello che in prima analisi sembrava una planimetria non corrispondente si è dunque rivelato un presunto errore catastale.

Per meglio approfondire la questione la sottoscritta ha provveduto alla consultazione delle visure storiche e degli atti proprietà inerenti le unità immobiliari coinvolte.

Dalle visure catastali risulta che:

- la particella 1022/4 Cat. C/6 consistenza 17mq Via Bellavia n. 43 risulta intestata al sig. XXXXX XXXXX
- la particella 1022/6 Cat. C/2 consistenza 28mq Via Bellavia n. 45 risulta intestata al sig. XXXXX XXXXX

in realtà invece il possesso delle particelle è invertito.

Probabilmente l'errore nasce proprio nella redazione degli atti di proprietà in cui sono scambiati i numeri dei sub.

Per meglio chiarire si riportano in stralcio le parti degli atti che si ritiene siano utili ai fini della presente trattazione.

1. Nell'atto rogato il 20 febbraio 1986 dal notaio Eduardo Colonna Romano di San Cataldo, i coniugi XXXXX e XXXXX acquistano la piena proprietà del seguente immobile:

- un locale al piano terra in San Cataldo, via Bellavia n.41, confinante con: lo stesso acquirente, Rio Salvatore e le vie Bellavia e Callari. Catastato alla pagina 643, foglio 52/B, particella 1022/4 via Bellavia, 43-45, piano terra, categ. C/2; classe 1, mq.47, R.C.f.263 dalla quale deve scaricarsi il piano terra venduto giusta tipo di frazionamento presentato all'UTE di Caltanissetta in data 21 settembre 1979, scheda n.3764. Pervenuto detto immobile alla parte venditrice per acquisto fattone con atto del 18 febbraio 1959 notaio Carletta e dell' 8 novembre 1952 stesso notaio Carletta, e successiva attribuzione divisionale di cui ad atto del 22 ottobre 1971 notaio Giovanni Vancheri, registrato il 2 novembre 1971 al n.3995 e trascritto il 16 novembre 1971 ai n.ri 18984/16519. Compresi nella vendita tutti i diritti ed accessori inerenti così come risultano dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza. La parte venditrice garantisce la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile alienato e l'inesistenza, su di esso, di iscrizioni, trascrizioni e vincoli pregiudizievoli, servitù passive.

Come si legge si cita la **particella 1022/4** ma riportano sia le caratteristiche del sub 6 sia il succitato protocollo 3764 che si riferisce al sub 6.

E ancora relativamente ai confini l'atto recita "locale a piano terra confinante con stesso acquirente (sig XXXXX particella 1020/2), Rio XXXXXe le vie Bellavia e Callari. (Vedi Allegato P)

2. Nell'atto rogato il 22 gennaio 2008 dal notaio Antonina XXXXX di Canicattì il sig XXXXX XXXXX acquista la piena proprietà del seguente immobile:

B) vano garage posto a piano terra, con ingresso dalla via
Bellavia n. 45, esteso metri quadrati ventotto (mq. 28); con-
finante con detta via, pianerottolo condominiale, proprietà
Amico Salvatore e Giumento Giuseppe.
Iscritto all'Ufficio del Territorio di Caltanissetta Comune
Censuario di San Cataldo, Catasto Urbano, al foglio 52, parti-
cella: _____
- 1022 sub 6, via Bellavia n. 45, Piano T, categoria C/2,
classe 1, mq. 28, r.c. Euro 40,49.

Anche in questo caso si cita la **particella 1022/6** ma si riportano le caratteristiche del sub 4.

Inoltre, anche la descrizione dei confini conferma che si tratta del sub 4 perché si cita il pianerottolo condominiale che nei luoghi si trova a sinistra del vano e la proprietà di XXXXX XXXXX- il sub 6 – che si trova invece a destra. (Vedi Allegato S)

Da quanto sopra detto sembrerebbe che si tratti di **un errore materiale**.

In sintesi, a causa di questo errore si sta per pignorare una unità immobiliare, la part. 1022/6 che risulta di proprietà dell'esecutato sig. XXXXX ma che di fatto appartiene ai signori XXXXX,

La particella di cui trattasi è connessa internamente attraverso un varco, ad un altro magazzino identificato alla particella 1020 sub 2 sempre di proprietà XXXXX.

Per quanto sopra detto si chiede alla S. V di autorizzare una istanza di correzione dell'errore sopra detto eventualmente anche con la stipula di un atto di rettifica.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							Intestatario
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
	52	1022	2		A/4	2	4,5 vani	104 m ²	€ 89,48	2-3	XXXXX XXXXX

* Per quanto riguarda l'appartamento è stata presentata una pratica di aggiornamento catastale DOCFA per diversa distribuzione interna e pertanto si riportano i dati aggiornati e la nuova planimetria.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							Intestatario
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Intestatario
	52	1022	6		C/2	1	28 m ²	36 m ²	€ 40,49	T	XXXXX XXXXX

Si riportano anche i dati catastali della succitata particella 1022/sub 4 intestata al Sig. XXXXX XXXX per ogni evenienza.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Intestatario
	52	1022	4		C/6	2	17 m ²		€ 33,36	T	XXXXX XXXXX

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 CPC COMMA 2

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 è completa.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli immobili oggetto della presente CTU sono ubicati nella parte storica del paese, con accesso dai civici 41 e 43 di via Bellavia, traversa della centralissima Via Cavour quasi all'altezza della Chiesa Madre.

Le due unità immobiliari oggetto del presente pignoramento fanno parte della stessa palazzina a più elevazioni fuori terra, presumibilmente costruita in muratura portante, in data antecedente al 1 settembre 1967, in conformità alle norme edilizie e urbanistiche del tempo.

Il magazzino identificato come Bene 2 si trova al piano terra al civico n 43, mentre all'appartamento identificato quale Bene 1, si accede dal portone posto al livello della strada al numero civico 41, salendo una rampa di scala.

L'edificio necessita di manutenzione straordinaria, sia per quanto riguarda l'intonaco esterno che è pieno di fessurazioni, bolle e parti mancanti, sia relativamente alla copertura che deve essere ripristinata, poiché sono presenti infiltrazioni di acqua durante la stagione delle piogge.

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cataldo (CL) - via Bellavia, n. 41

L'appartamento si sviluppa su due piani collegati da una scala interna, ad esso si accede da Via Bellavia civico 41 attraverso una scala con gradini regolari in marmo, non è presente ascensore.

L'appartamento ha una consistenza di circa 105,00 mq lordo commerciali, confina con il vano scala, e con proprietà di altre ditte.

Al primo piano entrando dalla porta principale e senza alcun disimpegno si trova una cucina soggiorno dotata di balconcino, poi salendo una scala interna si arriva al secondo piano in cui su un disimpegno distributivo si affacciano un bagno e tre vani, due dei quali hanno un balconcino, mentre il terzo ha una finestra alta. Inoltre, dal bagno è possibile accedere al tetto non praticabile, attraverso una botola.

Per la distribuzione degli spazi si rimanda alle piante ed alle planimetrie catastali allegate (Vedi Allegati G e H) non sono presenti porzioni di proprietà a terreno o giardino, né posto auto o cantina e/o soffitta.

L'appartamento è in discrete condizioni dal punto di vista statico, ma necessita di una manutenzione straordinaria. Come si evince anche dall'allegato fotografico, (Vedi Allegato I) il vano posto al primo piano è in condizioni discrete mentre il secondo piano è un ambiente quasi insalubre, le camere da letto presentano distacchi dell'intonaco e consistenti macchie nere di umidità dovute presumibilmente ad infiltrazioni di acqua piovana.

Le rifiniture sono modeste la porta di ingresso è in legno, gli infissi sono in alluminio anodizzato con serrande in plastica, mentre le porte interne sono in legno tamburato, il pavimento del vano cucina soggiorno è in scaglie di marmo, mentre il pavimento al secondo piano è in ceramica, infine, sia i sanitari sia il rivestimento del bagno sono in condizioni discrete.

I vani sono ben areati ed illuminati, ad esclusione del bagno che non ha finestra e di uno dei tre vani che ha una finestra sottodimensionata quasi a soffitto.

L'immobile è dotato di allaccio idrico e fognario, della fornitura di rete elettrica, gli impianti sono realizzati sottotraccia e adeguati all'uso dell'immobile. È altresì presente una riserva idrica posta nel vano magazzino sottostante e uno scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria.

- Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Cataldo (CL) - via Bellavia, n. 43

Il locale deposito al piano terra ha una consistenza di 16,50 mq ed un'altezza pari a 2,16 m, nel retrovano si trova una parte sottoscala che ha un'altezza inferiore a 2 m e pertanto si esclude dal computo della superficie.

Per la distribuzione degli spazi si rimanda alla pianta allegata (Vedi Allegato N) non sono presenti porzioni di proprietà a terreno o giardino, né posto auto o cantina e/o soffitta.

Ad esso, si accede attraverso un portone in alluminio anodizzato direttamente dalla strada e da una porta secondaria che dà sulla scala interna. Ad oggi ospita la riserva idrica dell'appartamento soprastante.

È in uno stato di conservazione pessimo e allo stato attuale per essere utilizzato necessita di manutenzione straordinaria. È un ambiente piuttosto umido, con pavimentazione in scaglie di marmo ed intonaco fatiscente, in molte parti manca dell'ultimo strato di finitura.

Il solaio in lame e tavelloni per esempio, realizzato in tempi recenti per sostituire quello precedente presumibilmente realizzato in legno non è provvisto di intonaco.

Il magazzino è dotato di allaccio idrico e fognario, della fornitura di rete elettrica, ma non è provvisto di impianto di riscaldamento.

- Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Cataldo (CL) - via Bellavia, n. 45

Il locale deposito al piano terra ha una consistenza di 28,00 mq ed un'altezza pari a 4,00 m.

Ad esso, si accede attraverso un portone in ferro direttamente da Via Bellavia, n. 45 oppure attraverso una scala interna direttamente dall'appartamento dei sig. XXXXX.

Per la distribuzione degli spazi si rimanda alla planimetria catastale allegata (**Vedi Allegato R**) non sono presenti porzioni di proprietà a terreno o giardino, né posto auto o cantina e/o soffitta.

È in uno stato di conservazione discreto e allo stato attuale per essere utilizzato necessita di piccole opere di manutenzione, la pavimentazione è in scaglie di marmo e l'intonaco presenta il terzo strato in gesso scagliola.

Il magazzino è dotato di allaccio idrico e fognario, della fornitura di rete elettrica, ma non è provvisto di impianto di riscaldamento.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

Gli impianti sono realizzati sotto traccia e adeguati all'uso dell'immobile anche se non sono disponibili le dichiarazioni degli impianti elettrico, termico e idrico.

L'immobile non è dotato dell'attestato di prestazione energetica APE.

PARTI COMUNI

La "palazzina" ospita al piano terra il magazzino, un vano ammezzato catastalmente considerato primo piano, e l'appartamento al secondo e terzo piano. Inoltre, la scala con accesso dal portoncino del civico 41 dà l'accesso anche ad un'altra unità immobiliare (di proprietà XXXXX).

Pertanto, le unità immobiliari del palazzo, essendo parte integrante di un condominio, condividono oltre che la suddetta scala, il lastrico solare, le murature e le fondazioni, come stabilito dalla normativa vigente.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Non è prevista una rata condominiale. Di fatto la luce e la pulizia della scala sono esclusivo appannaggio dell'appartamento pignorato.

NORMATIVA URBANISTICA, REGOLARITÀ EDILIZIA

Secondo gli elaborati allegati al PRG del Comune di San Cataldo ad oggi vigente, il fabbricato ricade in Zona A2 "Saturazione edilizia privata in centro storico".

Da un'accurata ricerca presso l'UTE di San Cataldo è emerso che agli atti, per l'immobile in oggetto, non risulta alcuna concessione edilizia né tantomeno alcun certificato di abitabilità.

Nell'atto di provenienza è citato secondo le disposizioni di legge che l'immobile è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967 in conformità alle norme edilizie e urbanistiche del tempo.

Il fabbricato, non è sottoposto a vincoli artistici, storici o alberghieri.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano servitù gravanti sul bene in oggetto. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

TITOLARITÀ

Gli immobili sono intestati al sig:

XXXXX XXXXX (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: XXXXX

Nato a XXXXX

E sono posti in vendita al 100%.

L'esecutato è in regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili oggetto della presente CTU sono al momento occupati da terzi senza un regolare contratto di locazione.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: ND
- Scadenza contratto: ND
- Canone di locazione mensile: ND
- Canone di locazione annuo: ND

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del territorio di Caltanissetta, aggiornate al 08/01/2021, (**Vedi Allegato B**) relativamente agli immobili in oggetto sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Trascrizioni a favore del 28/01/2008

Atto tra vivi – Compravendita

Reg. part. 900 - Reg. gen. 1235

Pubblico Ufficiale Notaio Ferraro Antonina di Canicattì

Repertorio 68627/20283 del 22/01/2008

acquisto immobili censiti al NCEU di San Cataldo foglio 52 part. 1022 sub 2 e sub 6

2. Iscrizione contro del 28/01/2008

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Reg. part. 298 - Reg. gen. 1236

Pubblico Ufficiale Notaio Ferraro Antonina di Canicattì

Repertorio 68628/20284 del 22/01/2008

3. Trascrizioni contro del 12/08/2020

Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Reg. part. 5181 - Reg. gen. 8271

Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltanissetta

Repertorio 426/2020 del 27/07/2020

PROVENIENZA VENTENNALE

Per il bene in oggetto sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

- Gli immobili sono pervenuti all'esecutato in virtù dell'atto di compravendita rogato dal notaio Antonina Ferraro di Canicattì in data 22/01/2008, rep. 68627 registrato in Caltanissetta il 28/01/2008 ai numeri 1235 reg generale e 900 reg particolare, dai signori XXXXX (nato XXXXX) e XXXXX (nata a XXXXXXXX) coniugi in regime di comunione dei beni.
- Ai coniugi XXXXX gli immobili erano pervenuti per atto di compravendita rogato dal notaio Eduardo Romano Colonna di San Cataldo in data 08/11/1990, rep. 13619 registrato in Caltanissetta il 21/11/1990 ai numeri 13595 reg generale e 11634 reg particolare.

Vedasi certificato Notarile art. 567 secondo comma cpc allegato al fascicolo

DATI CATASTALI PROPRIETA' LIMITROFA

Gli immobili fanno parte di una palazzina sita in San Cataldo Via Bellavia, 41-43, censiti al foglio 52 part. 1022 vari sub. Le unità immobiliari confinano a destra con la particella 1020 vari sub.



(Vedi Allegato E)

CONSISTENZA E SUPERFICIE CONVENZIONALE

Le unità immobiliari di fatto sono indipendenti e per le problematiche esposte nei paragrafi "Analisi della documentazione" e "Cronistoria dei dati catastali" verrà nel prosieguo riferita **la stima dei tre sub coinvolti**.

La consistenza del bene è data somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile, ossia le superfici lorde moltiplicate per un coefficiente riduttivo attribuito in base alla destinazione d'uso per ottenere la cosiddetta superficie convenzionale.

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Cataldo (CL) - via Bellavia, n. 41

Destinazione	Altezza	Superficie netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Piano
Cucina soggiorno	3,10 m	23,01 mq	29,05 mq	1,00	29,05 mq	2
Balconcino		1,20 mq	1,20 mq	0,25	0,30 mq	2
Vano 1	3,50 m	10,64 mq	65,20 mq	1,00	65,20 mq	3
Vano 2	3,30 m	16,81 mq				
Vano 3	2,60 m	16,92 mq				
Disimpegno	3,26 m	3,92 mq				
Ripostiglio	3,50 m	1,69 mq				
Bagno	3,26 m	6,96 mq	2,40 mq	0,25	0,60 mq	2
N 2 Balconcino	0,00 m	2,40 mq				
Vano scala		6,80 mq				
Sommano					98,60 mq	

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Cataldo (CL) - via Bellavia, n. 43

Censito NCEU **foglio 52 part 1022 sub 4** cat C/6 intestato ad XXXXX XXXXX possesso XXXXX XXXXX

Destinazione	Altezza	Superficie netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Piano
Magazzino	2,16 m	17,00 mq	18,50 mq	1,00	18,50 mq	T
Sommano					18,50 mq	

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Cataldo (CL) - via Bellavia, n. 43

Censito NCEU **foglio 52 part 1022 sub 6** cat C/2 intestato a XXXXX XXXXX possesso XXXXX XXXXX

Destinazione	Altezza	Superficie netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Piano
Magazzino	4,00 m	29,80 mq	31,00 mq	1,00	31,00 mq	T
Sommano					31,00 mq	

STIMA

Per procedere alla determinazione del più probabile valore di compravendita da attribuire al bene in oggetto è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, rapportando il bene con immobili simili di prezzo noto, espressi in termini di metro quadro commerciale, dopo aver svolto un'attenta e scrupolosa indagine sui prezzi di vendita di beni simili.

Gli immobili si trovano nella parte storica del paese, precisamente nella Zona A2 di PRG "Saturazione edilizia privata in centro storico". La palazzina in oggetto è stata costruita in data anteriore al 1 settembre 1967 in conformità alle norme edilizie e urbanistiche del tempo e pertanto non risulta alcuna concessione edilizia né tantomeno alcun certificato di abitabilità.

Nel formulare un giudizio per ottenere il più probabile valore di mercato sono state tenute in debita valutazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile: l'ubicazione, le caratteristiche costruttive prevalenti, le condizioni statiche, le finiture e lo stato di conservazione, l'inesistenza di vincoli e servitù passive.

Tenuto anche conto della profonda crisi che sta attraversando il mercato immobiliare della provincia nissena, dell'andamento di domanda e offerta degli immobili, nonché dei valori della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio si ritiene congruo applicare un valore unitario commerciale pari a:

- € 310,00/mq per l'appartamento
- € 306,00/mq per il magazzino sub 6
- € 280,00/mq per il magazzino sub 4

Pertanto:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Più probabile valore di mercato
Bene N° 1 - Appartamento San Cataldo (CL) - Via Bellavia , 41	98,60 mq	310,00 €/mq	€ 30.500,00	100,00%	€ 30.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Più probabile valore di mercato
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Cataldo (CL) - via Bellavia, n. 43 NCEU foglio 52 part 1022 sub 4	18,50 mq	280,00 €/mq	€ 5.200,00	100,00%	€ 5.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Più probabile valore di mercato
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	---------------------------------

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Cataldo (CL) - via Bellavia, n. 45 NCEU foglio 52 part 1022 sub 6	31,00 mq	306,00 €/mq	€ 9.500,00	100,00%	€ 9.500,00
---	----------	-------------	------------	---------	-------------------

L'immobile non è dotato di APE, la sottoscritta si rende disponibile alla redazione dello stesso quando sarà necessario, poiché si tratta di un documento soggetto a scadenza.

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

Caltanissetta, li 30/08/2021

l'esperto ex art. 568 c.p.c.

dott. arch. Giunta Luigia Maria

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Bene 1 – Appartamento Ubicato in San Cataldo (CL), Via Bellavia n. 41

L'appartamento è situato in palazzina a più elevazioni fuori terra, nella parte storica del paese, con accesso dal civico 41 di Via Bellavia, traversa della centralissima Via Cavour quasi all'altezza della Chiesa Madre. L'edificio è stato costruito in muratura portante, presumibilmente in data antecedente al 1 settembre 1967, in conformità alle norme edilizie e urbanistiche del tempo.

L'appartamento si sviluppa su due piani collegati da una scala interna, ad esso si accede utilizzando una scala a gradini regolari in marmo, senza ascensore.

L'appartamento ha una consistenza di circa 105,00 mq lordo commerciali, confina con il vano scala, e con proprietà di altre ditte. Al primo piano entrando dalla porta principale e senza alcun disimpegno si trova una cucina soggiorno dotata di balconcino, poi salendo una scala interna si arriva al piano superiore, in cui su un disimpegno distributivo si affacciano un bagno e tre vani, due dei quali hanno un balconcino, mentre il terzo ha una finestra alta. Dal bagno, attraverso una botola, è possibile accedere al tetto non praticabile.

Per la distribuzione degli spazi si rimanda alle piante ed alle planimetrie catastali allegate, non sono presenti porzioni di proprietà a terreno o giardino, né posto auto o cantina e/o soffitta.

I vani sono ben areati ed illuminati, ad esclusione del bagno che non ha finestra e di uno dei tre vani che ha una finestra sottodimensionata quasi a soffitto.

Le rifiniture sono modeste la porta di ingresso è in legno, gli infissi sono in alluminio anodizzato con serrande in plastica, mentre le porte interne sono in legno tamburato, il pavimento del vano cucina soggiorno è in scaglie di marmo, mentre il pavimento al secondo piano è in ceramica, infine, sia i sanitari sia il rivestimento del bagno sono in condizioni discrete.

L'appartamento è in discrete condizioni dal punto di vista statico, ma necessita di una manutenzione straordinaria. Il vano posto al primo piano è in condizioni discrete mentre il secondo piano è un ambiente quasi insalubre, le camere da letto presentano distacchi dell'intonaco e consistenti macchie nere di umidità dovute presumibilmente ad infiltrazioni di acqua piovana.

L'intero edificio necessita di manutenzione straordinaria, sia per quanto riguarda l'intonaco esterno che è pieno di fessurazioni, bolle e parti mancanti, sia relativamente alla copertura che deve essere ripristinata, per le suddette infiltrazioni di acqua durante la stagione delle piogge.

L'immobile è dotato di allaccio idrico e fognario, della fornitura di rete elettrica, gli impianti sono realizzati sottotraccia e adeguati all'uso dell'immobile. È altresì presente una riserva idrica posta nel vano magazzino sottostante e uno scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria.

Identificato al catasto Fabbricati – NCEU San Cataldo (CL) Fg. 52 Part. 1022, Sub. 2, Cat. A/4
L'immobile viene posto in vendita al 100%

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 14/2018 DEL R.G.E.

Ubicazione:	San Cataldo (CL), Via Bellavia n. 41		
Diritto reale:	100%	Quota	100%
Tipologia immobile:	Appartamento Cat. A/4 Identificato al catasto Fabbricati – NCEU San cataldo Fg. 52 Part. 1022, Sub. 2		
Descrizione:	L'appartamento è situato in palazzina a più elevazioni fuori terra, nella parte storica del paese, con accesso dal civico 41 di Via Bellavia, traversa della centralissima Via Cavour quasi all'altezza della Chiesa Madre. L'edificio è stato costruito in muratura portante, presumibilmente in data antecedente al 1 settembre 1967, in conformità alle norme edilizie e urbanistiche del tempo. L'appartamento si sviluppa su due piani collegati da una scala interna, ad esso si accede utilizzando una scala a gradini regolari in marmo, senza ascensore. L'appartamento ha una consistenza di circa 105,00 mq lordo commerciali, confina con il vano scala, e con proprietà di altre ditte. Al primo piano entrando dalla porta principale e senza alcun disimpegno si trova una cucina soggiorno dotata di balconcino, poi salendo una scala interna si arriva al piano superiore, in cui su un disimpegno distributivo si affacciano un bagno e tre vani, due dei quali hanno un balconcino, mentre il terzo ha una finestra alta. Dal bagno, attraverso una botola, è possibile accedere al tetto non praticabile. Per la distribuzione degli spazi si rimanda alle piante ed alle planimetrie catastali allegate, non sono presenti porzioni di proprietà a terreno o giardino, né posto auto o cantina e/o soffitta. I vani sono ben areati ed illuminati, ad esclusione del bagno che non ha finestra e di uno dei tre vani che ha una finestra sottodimensionata quasi a soffitto. Le rifiniture sono modeste la porta di ingresso è in legno, gli infissi sono in alluminio anodizzato con serrande in plastica, mentre le porte interne sono in legno tamburato, il pavimento del vano cucina soggiorno è in scaglie di marmo, mentre il pavimento al secondo piano è in ceramica, infine, sia i sanitari sia il rivestimento del bagno sono in condizioni discrete. L'appartamento è in discrete condizioni dal punto di vista statico, ma necessita di una manutenzione straordinaria. Il vano posto al primo piano è in condizioni discrete mentre il secondo piano è un ambiente quasi insalubre, le camere da letto presentano distacchi dell'intonaco e consistenti macchie nere di umidità dovute presumibilmente ad infiltrazioni di acqua piovana. L'intero edificio necessita di manutenzione straordinaria, sia per quanto riguarda l'intonaco esterno che è pieno di fessurazioni, bolle e parti mancanti, sia relativamente alla copertura che deve essere ripristinata, per le suddette infiltrazioni di acqua durante la stagione delle piogge. L'immobile è dotato di allaccio idrico e fognario, della fornitura di rete elettrica, gli impianti sono realizzati sottotraccia e adeguati all'uso dell'immobile. È altresì presente una riserva idrica posta nel vano magazzino sottostante e uno scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	OCCUPATO		

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Bene 1 – Magazzino Ubicato in San Cataldo (CL), Via Bellavia n. 43

Il magazzino è situato in palazzina a più elevazioni fuori terra, nella parte storica del paese, con accesso dal civico 43 di Via Bellavia, traversa della centralissima Via Cavour quasi all'altezza della Chiesa Madre. L'edificio è stato costruito in muratura portante, presumibilmente in data antecedente al 1 settembre 1967, in conformità alle norme edilizie e urbanistiche del tempo.

Il locale deposito al piano terra ha una consistenza di 16,50 mq ed un'altezza pari a 2,16 m, nel retrovano si trova una parte sottoscala che ha un'altezza inferiore a 2 m e pertanto si esclude dal computo della superficie.

Per la distribuzione degli spazi si rimanda alle piante ed alle planimetrie catastali allegate, non sono presenti porzioni di proprietà a terreno o giardino, né posto auto o cantina e/o soffitta.

Ad esso, si accede attraverso un portone in alluminio anodizzato direttamente dalla strada e da una porta secondaria che dà sulla scala interna. Ad oggi ospita la riserva idrica dell'appartamento soprastante.

È in uno stato di conservazione pessimo e allo stato attuale per essere utilizzato necessita di manutenzione straordinaria.

È un ambiente piuttosto umido, con pavimentazione in scaglie di marmo ed intonaco fatiscente, in molte parti manca dell'ultimo strato di finitura.

Il solaio in lame e tavelloni per esempio, realizzato in tempi recenti per sostituire quello precedente presumibilmente realizzato in legno non è provvisto di intonaco.

Il magazzino è dotato di allaccio idrico e fognario, della fornitura di rete elettrica, ma non è provvisto di impianto di riscaldamento.

Identificato al catasto Fabbricati – NCEU San Cataldo (CL) Fg. 52 Part. 1022, Sub. 4, Cat. C/6
L'immobile viene posto in vendita al 100%

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 14/2018 DEL R.G.E.

Ubicazione:	San Cataldo (CL), Via Bellavia n. 43		
Diritto reale:	100%	Quota	100%
Tipologia immobile:	Magazzino Cat. C/6 Identificato al catasto Fabbricati – NCEU San cataldo Fg. 52 Part. 1022, Sub. 4		
Descrizione:	Il magazzino è situato in palazzina a più elevazioni fuori terra, nella parte storica del paese, con accesso dal civico 43 di Via Bellavia, traversa della centralissima Via Cavour quasi all'altezza della Chiesa Madre. L'edificio è stato costruito in muratura portante, presumibilmente in data antecedente al 1 settembre 1967, in conformità alle norme edilizie e urbanistiche del tempo. Il locale deposito al piano terra ha una consistenza di 16,50 mq ed un'altezza pari a 2,16 m, nel retrovano si trova una parte sottoscala che ha un'altezza inferiore a 2 m e pertanto si esclude dal computo della superficie. Per la distribuzione degli spazi si rimanda alle piante ed alle planimetrie catastali allegate, non sono presenti porzioni di proprietà a terreno o giardino, né posto auto o cantina e/o soffitta. Ad esso, si accede attraverso un portone in alluminio anodizzato direttamente dalla strada e da una porta secondaria che dà sulla scala interna. Ad oggi ospita la riserva idrica dell'appartamento soprastante. È in uno stato di conservazione pessimo e allo stato attuale per essere utilizzato necessita di manutenzione straordinaria. È un ambiente piuttosto umido, con pavimentazione in scaglie di marmo ed intonaco fatiscente, in molte parti manca dell'ultimo strato di finitura. Il solaio in lame e tavelloni per esempio, realizzato in tempi recenti per sostituire quello precedente presumibilmente realizzato in legno non è provvisto di intonaco. Il magazzino è dotato di allaccio idrico e fognario, della fornitura di rete elettrica, ma non è provvisto di impianto di riscaldamento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	OCCUPATO		

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Bene 1 – Magazzino Ubicato in San Cataldo (CL), Via Bellavia n. 45

Il magazzino è situato in palazzina a più elevazioni fuori terra, nella parte storica del paese, con accesso dal civico 45 di Via Bellavia, traversa della centralissima Via Cavour quasi all'altezza della Chiesa Madre. L'edificio è stato costruito in muratura portante, presumibilmente in data antecedente al 1 settembre 1967, in conformità alle norme edilizie e urbanistiche del tempo. Il locale deposito al piano terra ha una consistenza di 28,00 mq ed un'altezza pari a 4,00 m. Ad esso, si accede attraverso un portone in ferro direttamente da Via bellavia, 45 oppure attraverso una scala interna dall'appartamento dei sig. XXXXX. È in uno stato di conservazione discreto e allo stato attuale per essere utilizzato necessita di piccole opere di manutenzione, la pavimentazione è in scaglie di marmo e l'intonaco presenta il terzo strato in gesso scagliola.

Per la distribuzione degli spazi si rimanda alle piante ed alle planimetrie catastali allegate, non sono presenti porzioni di proprietà a terreno o giardino, né posto auto o cantina e/o soffitta.

Il magazzino è dotato di allaccio idrico e fognario, della fornitura di rete elettrica, ma non è provvisto di impianto di riscaldamento.

Identificato al catasto Fabbricati – NCEU San Cataldo (CL) Fg. 52 Part. 1022, Sub. 6, Cat. C/2
L'immobile viene posto in vendita al 100%

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 14/2018 DEL R.G.E.

Ubicazione:	San Cataldo (CL), Via Bellavia n. 45		
Diritto reale:	100%	Quota	100%
Tipologia immobile:	Magazzino Cat. C/2 Identificato al catasto Fabbricati – NCEU San cataldo Fig. 52 Part. 1022, Sub. 6		
Descrizione:	Il magazzino è situato in palazzina a più elevazioni fuori terra, nella parte storica del paese, con accesso dal civico 45 di Via Bellavia, traversa della centralissima Via Cavour quasi all'altezza della Chiesa Madre. L'edificio è stato costruito in muratura portante, presumibilmente in data antecedente al 1 settembre 1967, in conformità alle norme edilizie e urbanistiche del tempo. Il locale deposito al piano terra ha una consistenza di 28,00 mq ed un'altezza pari a 4,00 m. Ad esso, si accede attraverso un portone in ferro direttamente da Via bellavia, 45 oppure attraverso una scala interna dall'appartamento dei sig. XXXXX. È in uno stato di conservazione discreto e allo stato attuale per essere utilizzato necessita di piccole opere di manutenzione, la pavimentazione è in scaglie di marmo e l'intonaco presenta il terzo strato in gesso scagliola. Per la distribuzione degli spazi si rimanda alle piante ed alle planimetrie catastali allegate, non sono presenti porzioni di proprietà a terreno o giardino, né posto auto o cantina e/o soffitta. Il magazzino è dotato di allaccio idrico e fognario, della fornitura di rete elettrica, ma non è provvisto di impianto di riscaldamento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	OCCUPATO		