

COPIA DI COPIA PER IL GIUDICE.

10/15/15

COPIA X S.F.

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE E.E.II

Peritaggio 10/15/15
[Signature]

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gangitano Carlo Felice, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2015 del R.G.E.

promossa da

[Redacted Name]

- Società cooperativa a responsabilità limitata

contro

[Redacted Name]
[Redacted Name]
[Redacted Name]
[Redacted Name]
[Redacted Name]
[Redacted Name]

La Perizia, comprensiva degli Allegati è stata inviata
giorno 26.08.2015, senza termini.
A causa di un problema di natura tecnica, il deposito è stato
rifiutato dal sistema.

In data 06/07/2016, è stata nuovamente depositata la Perizia
e gli Allegati.

Avv. [Redacted Name]

[Signature]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	7
Precisionazioni.....	8
Patti.....	8
Condizioni.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli ed oneri condominiali.....	11
Lotto 2.....	12
Descrizione.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità.....	13
Confini.....	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali.....	14
Precisionazioni.....	15
Patti.....	15
Condizioni.....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	16

Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali	18
Stima / Formazione lotti	19
Lotto 1	19
Lotto 2	19
Riserve e particolarità da segnalare	20
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 45/2015 del R.G.E.	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 63.800,00	23
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 71.299,20	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	24
Bene N° 1 - Negozi ubicato a San Cataldo (CL) - Via Regina Elena nr. 18	24
Bene N° 2 - Fabbricato Civile ubicato a San Cataldo (CL) - Via Regina Elena nr. 35	24

INCARICO

Con udienza del 24/09/2015, il sottoscritto Arch. Gangitano Carlo Felice, con studio in Via Poggio S.Elia, 22 - 93100 - Caltanissetta (CL), email carlo.gangitano@gmail.com, PEC carlofelice.gangitano@archiworld.it, Tel. 333 7037934, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/10/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Cammilleri Claudia presso il Tribunale di Caltanissetta.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Negozio ubicato a San Cataldo (CL) - Via Regina Elena nr. 18
- Bene N° 2 - Fabbricato Civile ubicato a San Cataldo (CL) - Via Regina Elena nr. 35

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dai seguenti beni.

- Bene N° 1 - Negozio ubicato a San Cataldo (CL) - Via Regina Elena nr. 18

DESCRIZIONE

Fabbricato urbano adibito a negozio, sito nel Comune di San Cataldo, via Regina Elena nr. 18, piano S1 - T-1, cat. C/1, classe 3, mq catastali 98, rendite catastale € 900,91, composto da tre piccoli vani al piano seminterrato, due vani al primo piano e due vani soffitta al secondo piano. censiti nel N.C.E.U. al foglio 52, particella 736, sub 5.

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:

- [redacted] Proprietà 1/2)

Codice fiscale [redacted]

- [redacted] Proprietà 1/2)

Codice fiscale [redacted]

Regime patrimoniale [redacted]

Da certificato anagrafico di [redacted] gli esecutori risultano [redacted] avendo [redacted]

CONFINI

Proprietà [redacted]

CONSISTENZA

Designazione	Superficie Netta	Superficie Lunga	Contenuto in	Superficie Contenuto in	Altezza	Piano
Locale di deposito	41,49 mq	58,00 mq	0,20	11,60 mq	1,51 m	Sottosuolo
Negozio	40,69 mq	58,00 mq	1,00	58,09 mq	3,02 m	Piano Terra
Negozio	41,55 mq	58,00 mq	1,00	58,00 mq	2,64 m	Piano Primo

Totale superficie convenzionale:	127,60 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	127,60 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I titolari catastali corrispondono quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (1:500)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Zona Cata.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Plant.	Griglia	
	52	736	5		CL	3	98mq	134mq	900,91	SI-F-1		

Corrispondenza catastale

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, r.p.c.

È stato richiesto, ed ottenuto, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune [redacted] estratto di matrimonio degli esecutori del [redacted] che gli stessi [redacted] nel Comune [redacted]

ASTE GIUDIZIARIE.it

PATTI

L'immobile risulta ad oggi non utilizzato. Non risultano contratti di locazione in essere.

CONDIZIONI

L'immobile risulta ad oggi non utilizzato. Non risultano contratti di locazione in essere.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta né inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è esposto ad OVEST. Si presenta in buone condizioni statiche, in discrete condizioni di manutenzione ad eccezione del piano ultimo il quale presenta in alcune parti macchie di infiltrazioni provenienti dal tetto.

Il locale al piano terra ha un'altezza utile di ca. 3,00 metri. Il locale al piano 1 hanno un'altezza utile di ca. 2,64 m. Il locale al piano sottosuolo ha un'altezza utile pari a ca. 1,71 m.

La struttura è presumibilmente in cemento armato con solai presumibilmente con travetti e putrelle. La copertura è piana ed ha il manto di copertura in tegole.

Il prospetto del piano terra è presenta un rivestimento in travertino mentre tutta la parte superiore è intonacata. Gli infissi prospicienti sulla strada e gli infissi sulle pareti lato Est sono in alluminio a giunto aperto con vetro camera.

I pavimenti sono in piastrelle di scaglie di marmo.

L'impianto elettrico è in cattivo stato di manutenzione a causa della mancanza di alcuni frutti, placche e corpi illuminanti ed in alcune parti mancante o dismesso.

Non esiste né impianto di riscaldamento né impianto per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'immobile non presenta porzioni di proprietà a terreno o giardino.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato il 01/12/2015, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero.

PROVENIENZE VENTIENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/11/1984	[REDACTED]	Atti di trascrizione			
		Reg. gen.	Data	Imp. gen. N°	Matr. N°
		Reg. gen.			
		Salvatore			
		Trascrizione			
		Pres. n°	Data	Reg. gen. N°	Reg. part. N°
		Caltanissetta	03/12/1984		
		Registrazione			
		Pres. n°	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 14/12/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GRANZIA DI MUTUO
Iscritto a Caltanissetta il 15/11/1984
Reg. gen. N° [REDACTED]
Importo: [REDACTED]
A favore di [REDACTED] Società cooperativa a
responsabilità limitata
[REDACTED]

Trascrizioni

• **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Caltanissetta il

Reg. e

responsabilità limitata società cooperativa a

Come da ispezione ordinaria per immobile, risultano inoltre le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE del 15/07/2015

Pubblico ufficiale

ATTO ESECUTIVO O CAUTELEARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in Zona "A" del vigente PRG del Comune di San Cataldo.

Il giorno 07/12/2015, a seguito di sopralluogo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cataldo, è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica e l'accesso all'eventuale fascicolo dell'immobile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici storici o alberghieri.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cataldo, risulta che l'immobile è privo di concessione edilizia o di qualsiasi altro documento autorizzativo.

Il 29/11/2004 risulta essere stata presentata istanza di richiesta di concessione edilizia in sanatoria, con nr. 17519, la quale è stata negata a causa di mancanza di documentazione, ricevendo così il diniego di concessione edilizia in sanatoria con nr. 2859.

La documentazione necessaria, al fine del rilascio della concessione edilizia in sanatoria, è la seguente:

1. Certificato dell'avvenuta denuncia della posizione ICI e TARSU anni 2003/2004;
2. Versamenti relativi ai diritti di segreteria, ispezione e sorveglianza;
3. Certificato di idoneità statica;
4. Copia titolo di proprietà;
5. Conguaglio versamenti obblazione autodeterminata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non risultano difformità tra lo stato di fatto dei luoghi e le planimetrie catastali reperite presso l'N.C.E.U. del Comune di Caltanissetta.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali

Non vi sono vincoli ed oneri condominiali.

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 2 - Fabbricato Civile ubicato a San Cataldo (CL) - Via Regina Elena nr. 35

DESCRIZIONE

Fabbricato urbano, adibito a civile abitazione, sito nel Comune di San Cataldo, via Regina Elena nr. 35, composto da un vano al piano terra, due vani al piano primo ed un vano ed accessorio al secondo piano, censito al N.C.E.U. al foglio 52, partic. 411, piano T-1-2, cat. A/4, classe 1, vani 4,5, rendita catastale € 76,69.

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:

• [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
N. [REDACTED]

• [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Nato a [REDACTED]

Da certificato anagrafico del Comune di [REDACTED] venduto

CONFINI

Proprietà [REDACTED]

CONSISTENZA

Descrizione	Superficie Netta	Superficie Pavim.	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Area	Piano
Cortile	33,25 mq	34,95 mq	1,00	33,05 mq	3,02 m	Terra
Abitazione	8,00 mq	10,50 mq	1,00	10,50 mq	2,95 m	Terra
Abitazione	40,25 mq	49,35 mq	1,00	49,35 mq	3,81 m	Primo

Balcone scoperto	1,95 mq	1,95 mq	0,25	0,49 mq	2,91 m	Primo
Abitazione	37,40 mq	43,35 mq	1,00	49,35 mq	2,00 m	Secondo
Totale superficie catastale				118,54 mq		
Superficie catastale				0,00 mq		
Totale superficie catastale				118,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1982 al 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto Pubblico Fg. 52, Part. 411 Categoria A4 Cl. I, Cons. 45 vani Rendita € 648,00 Piano T-1-2
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	[REDACTED]	Catasto Pubblico Fg. 52, Part. 411 Categoria A4 Cl. I, Cons. 45 vani Rendita € 297.000,00 Piano T-1-2
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Pubblico Fg. 52, Part. 411 Categoria A4 Cl. I, Cons. 45 vani Rendita € 76,69 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Pubblico Fg. 52, Part. 411 Categoria A4 Cl. I, Cons. 45 vani Superficie catastale 149 mq Rendita € 76,69 Piano T-1-2

La rendita catastale dal 01/09/1982 al 01/01/1992 risulta essere Lire 648 anziché € 648.

La rendita catastale dal 01/01/1992 al 01/01/1994 risulta essere Lire 297.000 anziché € 297.000.

I titolari catastali corrispondono quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto Pubblico (C.T.)											
Voti identificativi				Voti identificativi							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Area m ²	Categoria	Classe	Conservazione	Superficie catastale	Conservazione	Piano	Catastro

	52	411		A4	1	6,522AI	110mq	70,69	T-1-2	
--	----	-----	--	----	---	---------	-------	-------	-------	--

Corrispondenza catastale

Come da precisazione in visura, la superficie catastale risulta essere 140mq escluse aree scoperte.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, r.p.c.

~~È stato inoltre, ed ottenuto, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di San Giovanni Lupatoto, in provincia di Verona, che gli stessi dati catastali sono stati verificati e risultano corretti.~~

FATTI

L'immobile risulta ad oggi essere occupato dai proprietari. Non risultano contratti di locazione in essere.

CONDIZIONI

L'immobile risulta ad oggi essere occupato dai proprietari. Non risultano contratti di locazione in essere.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta né inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è esposto ad EST. Si presenta in buone condizioni statiche ma in scarse condizioni di manutenzione in quanto presenta al piano ultimo, in diverse parti, macchie di infiltrazioni provenienti dal tetto e negli altri livelli macchie di muffa ed infiltrazioni nelle pareti confinanti con l'esterno.

Gli ambienti al piano 1 e piano 2 hanno un'altezza utile media di ca. 2,80m. Il locale al piano terra ha un'altezza utile pari a ca. 3,00m.

La struttura è presumibilmente in cemento armato con solai presumibilmente con travetti e poutelle. La copertura è piana, calpestabile. In una parte del solaio di copertura è presente un'ulteriore struttura di copertura con sistema di scolo delle acque.

Il prospetto è intonacato. Gli infissi sono in ferro con vetro singolo, fatiscenti.

I pavimenti sono in marmo o cocci di marmo in alcuni ambienti e in piastrelle nei bagni.

L'impianto elettrico è in cattivo stato di manutenzione.

L'impianto termico è del tipo autonomo, con centrale termica e radiatori in alluminio. L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla stessa centrale termica autonoma.

Il locale posto al piano terra ha l'ingresso sia dall'androne principale che direttamente dalla strada attraverso una saracinesca ed è utilizzato come deposito.

L'immobile non presenta porzioni di proprietà a terreno o giardino.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal proprietario o da un suo familiare o da un altro soggetto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/04/1982		Atti di compravendita			
		Registri	Data	Repertorio N°	Fascicolo N°
				0	
		Trasferimenti			
		Prescritti	Data	Reg. N°	Fasc. N°
		Registrazioni			
		Prescritti	Data	Reg. N°	Fasc. N°

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

De la To

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

17

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in Zona "A" del vigente PRG del Comune di San Cataldo.

Il giorno 07/12/2015, a seguito di sopralluogo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cataldo, è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica e l'accesso all'eventuale fascicolo dell'immobile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cataldo, risulta che l'immobile è privo di concessione edilizia o di qualsiasi altro documento autorizzativo.

Il 29/11/2004 risulta essere stata presentata istanza di richiesta di concessione edilizia in sanatoria, con nr. 17518, per le opere abusive realizzate, consistenti nell'ampliamento del secondo piano del fabbricato, attuato mediante la chiusura della preesistente terrazza, oltre alla costruzione di un balcone. Tali opere hanno comportato un incremento di superficie utile di circa 22,09mq ed una superficie non residenziale pari a circa 1,88mq quindi per una superficie convenzionale totale pari a circa 23,22mq con una volumetria complessiva pari a 80,10mc.

Tale richiesta di condono edilizio in sanatoria è stata negata a causa di mancanza di documentazione, ricevendo così il diniego di concessione edilizia in sanatoria con nr. 2870.

La documentazione necessaria, al fine del rilascio della concessione edilizia in sanatoria, è la seguente:

1. Certificato di avvenuta denuncia della posizione ICI e TARSU anni 2003/2004.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non risultano difformità tra lo stato di fatto del luogo e le planimetrie catastali reperite presso l'IN.C.E.U. del Comune di Caltanissetta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono vincoli ed oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a San Cataldo (CL) - Via Regina Elena nr. 19
Fabbricato urbano adibito a negozio, sito nel Comune di San Cataldo, via Regina Elena nr. 19, piano S1-T-1, cat. C/1, classe 3, mq catastali 98, rendita catastale € 900,91, composto da tre piccoli vani al piano seminterrato, due vani al primo piano e due vani sovrastanti al secondo piano, censito nel N.C.E.U. al foglio 52 part.lla 736, sub 5. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 736, Sub. 5, Categoria C1
Valore di stima del bene: € 63.800,00
La stima è stata effettuata con il metodo di comparazione, analizzando i dati dell'OMI e i reali prezzi di mercato delle agenzie immobiliari del comune di riferimento.

Identificativo compr	Superficie catastrale (mq)	Valore unitario catastrale	Valore comparativo	Quota in percento	Valore lotto
Bene N° 1 - Negozio San Cataldo (CL) - Via Regina Elena nr. 19	127,60 mq	500,00 €/mq	€ 63.800,00	100,00	€ 63.800,00
Totale lotto:					€ 63.800,00

Valore finale di stima: € 63.800,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato Civile ubicato a San Cataldo (CL) - Via Regina Elena nr. 35
Fabbricato urbano, adibito a civile abitazione, sito nel Comune di San Cataldo, via Regina Elena nr. 35, composto da un vano al piano terra, due vani al piano primo ed un vano ed accessorio al secondo piano, censito al N.C.E.U. al foglio 52, part.lla 411, piano T-1-2, cat. A/4, classe 1, vani 4,5, rendita catastale € 76,69. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 411, Categoria A4
Valore di stima del bene: € 71.299,20
La stima è stata effettuata con il metodo di comparazione, analizzando i dati dell'OMI e i reali prezzi di mercato delle agenzie immobiliari del comune di riferimento.

Identificativo lotto	Superficie conventzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quantità vendita	Valore totale
Bene N° 2 - Fabbricato Civile San Cataldo (CL) - Via Regina Elena nr. 35	148,54 mq	480,00 €/mq	€ 71.299,20	100,00	€ 71.299,20
Totale lotto					€ 71.299,20

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore finale di stima: € 71.299,20

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come descritto nella sezione "Regolarità Urbanistica", si precisa che in data 29/11/2004 risulta essere stata presentata dal sig. [REDACTED] istanza di richiesta di concessione edilizia in sanatoria per le opere abusive realizzate nell'immobile, la quale richiesta è stata negata a causa di mancanza di documentazione, ricevendo così dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Cataldo, il diniego di concessione edilizia in sanatoria.

Attualmente sull'immobile sono dunque presenti opere realizzate abusivamente.

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

Caltanissetta, li 25/01/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gauguiano Carlo Felice

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di Matrimonio (Aggiornamento al 02/12/2015)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Richiesta Sanatoria e Diniego Sanatoria (Aggiornamento al 15/12/2015)
- ✓ N° 2 Foto - Fotografie Negozio e Fotografie Appartamento (Aggiornamento al 24/01/2016)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 15/12/2015)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure e Planimetrie catastali (Aggiornamento al 23/11/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale Operazioni Peritali (Aggiornamento al 01/12/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Protocollo Ufficio Tecnico (Aggiornamento al 15/12/2015)

- ✓ N° 2 Altri allegati - Attestati di Prestazione Energetica - APE (Aggiornamento al 25/01/2016)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a San Cataldo (CL) - Via Regina Elena nr. 18
Fabbricato urbano adibito a negozio, sito nel Comune di San Cataldo, via Regina Elena nr. 18, piano S1-T-1, cat. C/1, classe 3, mq catastali 90, rendita catastale € 900,91, composto da tre piccoli vani al piano seminterrato, due vani al primo piano e due vani soffitti al secondo piano, censito nel N.C.E.U. al foglio 52, particella 736, sub. 5. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 736, Sub. 5, Categoria C1
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in Zona "A" del vigente PRG del Comune di San Cataldo. Il giorno 07/12/2015, a seguito di sopralluogo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cataldo, è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica e l'accesso all'eventuale fascicolo dell'immobile.

Prezzo base d'asta: € 63.800,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato Civile ubicato a San Cataldo (CL) - Via Regina Elena nr. 35
Fabbricato urbano, adibito a civile abitazione, sito nel Comune di San Cataldo, via Regina Elena nr. 35, composto da un vano al piano terra, due vani al piano primo ed un vano ed accessorio al secondo piano, censito al N.C.E.U. al foglio 52, particella 411, piano T-1-2, cat. A/4, classe 1, vani 4,5, rendita catastale € 76,69. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 411, Categoria A4
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in Zona "A" del vigente PRG del Comune di San Cataldo. Il giorno 07/12/2015, a seguito di sopralluogo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cataldo, è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica e l'accesso all'eventuale fascicolo dell'immobile.

Prezzo base d'asta: € 71.299,20

**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'
ESECUZIONE IMMOBILIARE 45/2015 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.800,00

Riepilogo Dati			
Localizzazione:	San Cataldo (CL) - Via Regina Elena nr. 18		
Diretto Vendita:		Quota:	
Tipologia Immobiliare:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 736, Sub. 5, Categoria C1	Superficie:	127,60 mq
Perfezionata:		Superficie:	
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi non utilizzato. Non risultano contratti di locazione in essere.		
Descrizione:	Fabbricato urbano adibito a negozio, sito nel Comune di San Cataldo, via Regina Elena nr. 18, piano S1-T-1, cat. C/1, classe 3, mq catastali 98, rendita catastale € 900,91, composto da tre piccoli vani al piano seminterrato, due vani al primo piano e due vani sovrastanti al secondo piano, censito nel N.C.E.B. al foglio 52 part.lla 736, sub. 5.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.299,20

Riepilogo Dati			
Localizzazione:	San Cataldo (CL) - Via Regina Elena nr. 35		
Diretto Vendita:		Quota:	
Tipologia Immobiliare:	Fabbricato Civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 411, Categoria A4	Superficie:	146,54 mq
Perfezionata:		Superficie:	
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi essere occupato dai proprietari. Non risultano contratti di locazione in essere.		
Descrizione:	Fabbricato urbano adibito a civile abitazione, sito nel Comune di San Cataldo, via Regina Elena nr. 35, composto da un vano al piano terra, due vani al piano primo ed un vano ed accessori al secondo piano, censito nel N.C.E.B. al foglio 52, part.lla 411, piano T-1-2 cat. A/4, classe 1, vani 4,5, rendita catastale € 76,69.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it