TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Aronica Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2019 del R.G.E.

promossa da

contro

Firmato Da: ARONICA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 266e282416289e1bc03c2577b527e177

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

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via g. verga, 11, piano 3 4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via Stati Uniti, piano T 4
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via g. verga, 11, piano 3 5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via Stati Uniti, piano T 5
Titolarità 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via g. verga, 11, piano 3 5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via Stati Uniti, piano T 5
Confini 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via g. verga, 11, piano 3 6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via Stati Uniti, piano T 6
Consistenza 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via g. verga, 11, piano 3 6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via Stati Uniti, piano T 6
Cronistoria Dati Catastali 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via g. verga, 11, piano 3 7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via Stati Uniti, piano T 7
Dati Catastali 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via g. verga, 11, piano 3 7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via Stati Uniti, piano T 8
Stato conservativo 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via g. verga, 11, piano 3 8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via Stati Uniti, piano T 8
Parti Comuni 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via g. verga, 11, piano 3 9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via Stati Uniti, piano T 9
Caratteristiche costruttive prevalenti 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via g. verga, 11, piano 3 9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via Stati Uniti, piano T 9
Stato di occupazione 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via g. verga, 11, piano 3 9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via Stati Uniti, piano T 9
Provenienze Ventennali 9

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

Firmato Da: ARONICA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 266e282416289e1bc03c2577b527e177

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via g. verga, 11, piano 3 10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via Stati Uniti, piano T 10
Formalità pregiudizievoli 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via g. verga, 11, piano 3 11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via Stati Uniti, piano T 12
Normativa urbanistica 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via g. verga, 11, piano 3 13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via Stati Uniti, piano T 13
Regolarità edilizia 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via g. verga, 11, piano 3 13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via Stati Uniti, piano T 14
Vincoli od oneri condominiali 14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via g. verga, 11, piano 3 14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via Stati Uniti, piano T 14
Stima / Formazione lotti 14
Riserve e particolarità da segnalare 17
Riepilogo bando d'asta 19
Lotto Unico 19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 45/2019 del R.G.E. 20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 43.970,00 20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via g. verga, 11, piano 3 21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via Stati Uniti, piano T 21

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

Firmato Da: ARONICA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 266e282416289e1bc03c2577b527e177

INCARICO

In data 06/12/2019, il sottoscritto Arch. Aronica Luigi, con studio in Via Due Fontane - 93100 - Caltanissetta (CL), email architettoaronica@gmail.com, PEC luigi.aronica@archiworldpec.it, Tel. 392 2281382, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via g. verga, 11, piano 3 (Coord. Geografiche: 37°20'07.3"N 13°59'39.9"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via Stati Uniti, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA G. VERGA, 11, PIANO 3

appartamento con due ingressi indipendenti nello stesso pianerottolo, composto da 9 vani catastali oltre servizi, posto al terzo piano di un fabbricato di tre piani. l'immobile è sprovvisto di ascensore. l'appartamento risulta non occupato e si presenta in pessimo stato di conservazione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA STATI UNITI, PIANO T

immobile sito al piano terra, catastalmente censito come abitazione, ma di fatto risulta essere un deposito, sia per conformazione che per finiture. l'immobile si trova in stato di completo abbandono, necessita di importanti opere di riqualificazione.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via g. verga, 11, piano 3
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via Stati Uniti, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Firmato Da: ARONICA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 266e282416289e1bc03c2577b527e177

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA G. VERGA, 11, PIANO 3

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA STATI UNITI, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA G. VERGA, 11, PIANO 3

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

-

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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA STATI UNITI, PIANO T

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

-

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

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

Firmato Da: ARONICA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 266e282416289e1bc03c2577b527e177

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA G. VERGA, 11, PIANO 3

l'appartamento è ubicato all'ultimo piano di un edificio di 4 piani fuori terra e lateralmente non confina con nessun altro proprietario.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA STATI UNITI, PIANO T

l'immobile confina dal lato dell'ingresso con via Stati uniti, dal lato opposto con un piccolo cortile condominiale, a sud e a nord con due locali omogenei a quello oggetto di stima.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA G. VERGA, 11, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	180,00 mq	192,00 mq	1,35	259,20 mq	0,00 m	Terzo
			Totale superficie convenzionale:	**259,20 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**259,20 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

l'appartamento al terzo piano risulta di fatto diviso in due unità immobiliari distinte, mentre catastalmente risultano collegati in unico appartamento. pertanto l'immobile necessita di adeguamenti catastali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA STATI UNITI, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,00 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**85,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**85,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Firmato Da: ARONICA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 266e282416289e1bc03c2577b527e177

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA G. VERGA, 11, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/03/1988** al **11/06/2004**		Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 982, Sub. 9-10 Categoria A3
Dal **11/06/2004** al **19/05/2010**		Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 982, Sub. 9-10 Categoria A3
Dal **19/05/2010** al **30/01/2020**		Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 982, Sub. 11 Categoria A3

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA STATI UNITI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/03/1988** al **11/06/2004**		Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 982, Sub. 4 Categoria A3 Superficie catastale 85 mq Piano T
Dal **11/06/2004** al **19/05/2010**		Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 982, Sub. 4 Categoria A3 Superficie catastale 85 mq Piano T
Dal **19/05/2010** al **30/01/2020**		Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 982, Sub. 4 Categoria A3 Superficie catastale 85 mq Piano T

l'immobile oggetto di stima presenta una discrepanza catastale, in quanto nello stato di fatto non sono presenti due piccoli vani posti sulla destra della planimetria catastale. pertanto è necessario un adeguamento catastale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA G. VERGA, 11, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)

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

Firmato Da: ARONICA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 266e282416289e1bc03c2577b527e177

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	982	11		A3	3	9,5	199 mq	306,65 €	3	

Corrispondenza catastale

nella planimetria catastale l'immobile risulta unica particella, nello stato di fatto lo scrivente ha evidenziato che la struttura è suddivisa in due appartamenti indipendenti essendo stato realizzato una parete al centro del ripostiglio che di fatto ha suddiviso l'immobile in due appartamenti distinti e separati. quindi è necessario effettuare un adeguamento della planimetria catastale o l'abbattimento della parete.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA STATI UNITI, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	982	4		A3			85 mq	92,96 €	T	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA G. VERGA, 11, PIANO 3

l'appartamento si trova al terzo ed ultimo piano di una palazzina con 4 piani fuori terra, e non ha ascensore. occupa tutto l'intero piano quindi non ha altri appartamenti confinanti, nella proprietà è incluso parte del terrazzo soprastante, al quale si accede dalla scala condominiale, oltre ad un piccolo vano caldaia dal quale si accede dal suddetto terrazzo.
l'appartamento si trova in uno stato di abbandono totale da diversi anni, pertanto necessita di sostanziali opere di ristrutturazione interna, pur essendo in buone condizioni strutturali. inoltre sono evidenti infiltrazioni di acqua derivanti dal terrazzo superiore che anch'esso necessita di opportune manutenzioni di impermeabilizzazione. inoltre va ripristinati l'impianto elettriche che non risulta a norma e l'impianto idrico.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA STATI UNITI, PIANO T

l'appartamento si trova al piano terra di una palazzina con 4 piani fuori terra.
l'appartamento si trova in uno stato di abbandono totale da diversi anni, pertanto necessita di sostanziali opere di ristrutturazione interna, pur essendo in buone condizioni strutturali. inoltre va ripristinato l'impianto elettricho che non risulta a norma e l'impianto idrico.

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

Firmato Da: ARONICA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 266e282416289e1bc03c2577b527e177

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA G. VERGA, 11, PIANO 3

oltre all'androne e al vano scala vi è un terrazzo di superficie pari al 50% della superficie totale dell'appartamento che è di proprietà condominiale e vi si accede dal vano scala condominiale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA STATI UNITI, PIANO T

nella parte retrostante, l'appartamento si affaccia in un piccolo cortile condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA G. VERGA, 11, PIANO 3

la struttura portante dell'edificio è in C.A. e muratura, gli infissi esterni sono in ferro e vetro singolo, e gli infissi interni sono di bassa qualità e tutti in pessimo stato di conservazione.
la copertura e a terrazzo calpestabile.
la pavimentazione è in scaglie di marmo anch'essa in pessimo stato di conservazione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA STATI UNITI, PIANO T

l'immobile è costituito da una struttura mista e si presenta in stato di totale abbandono. necessita di importanti opere di riqualificazione non strutturale. inoltre sono da rifare completamente tutti gli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA G. VERGA, 11, PIANO 3

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA STATI UNITI, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Firmato Da: ARONICA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 266e282416289e1bc03c2577b527e177

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA G. VERGA, 11, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **01/03/1988** al **11/06/2004**		**voltura in atti part. 982/9 e part 982/10**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **11/06/2004** al **19/05/2010**		**dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/05/2010** al **30/01/2020**		**atto pubblico di compravendita part.lla 982/11**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA STATI UNITI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **01/03/1988** al		**Voltura in atti dal 27/10/1989 Registrazione: UR Sede: CALTANISSETTA Volume: 274 n: 353 del 27/04/1988 (n. 1047/1988)**

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

Firmato Da: ARONICA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 266e282416289e1bc03c2577b527e177

11/06/2004		Rogante / Data / Repertorio N° / Raccolta N° Trascrizione Presso / Data / Reg. gen. / Reg. part. Registrazione Presso / Data / Reg. N° / Vol. N°
Dal **11/06/2004** al **19/05/2010**		**DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/06/2004 protocollo n. CL0089074 in atti dal 10/12/2004 Registrazione: AP Sede: CALTANISSETTA Volume: 290 n: 1043 del 02/12/2004 DENUNCIA DI SUCCESSIONE (n. 6618.1/2004)** Rogante / Data / Repertorio N° / Raccolta N° Trascrizione Presso / Data / Reg. gen. / Reg. part. Registrazione Presso / Data / Reg. N° / Vol. N°
Dal **19/05/2010** al **30/01/2020**		**ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/05/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/06/2010 Repertorio n.: 18950 Rogante: MAZZARA GASPARE Sede: MUSSOMELI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5281.2/2010)** Rogante / Data / Repertorio N° / Raccolta N° Trascrizione Presso / Data / Reg. gen. / Reg. part. Registrazione Presso / Data / Reg. N° / Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA G. VERGA, 11, PIANO 3

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

Firmato Da: ARONICA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 266e282416289e1bc03c2577b527e177

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di caltanissetta aggiornate al 30/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
  Iscritto a caltanissetta il 21/05/2010
  Reg. gen. 7552 - Reg. part. 1481
  Importo: € 100.000,00
  A favore di
  Contro
  Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

€ 94,00 per oneri di cancelleria
oltre allo 0,5% sull'importo causa dell'ipoteca giudiziale quindi essendo che il debito residuo è pari a € 92420,60 x 0,5%= € 4621,30

l'importo è relativo all'acquisto dell'intero lotto

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA STATI UNITI, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di caltanissetta aggiornate al 30/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
  Iscritto a caltanissetta il 21/05/2010
  Reg. gen. 7552 - Reg. part. 1481
  Importo: € 100.000,00
  A favore di
  Contro
  Formalità a carico dell'acquirente
  Note: € 94,00 per oneri di cancelleria oltre allo 0,5% sull'importo causa dell'ipoteca giudiziale quindi essendo che il debito residuo è pari a € 92420,60 x 0,5%= € 4621,30 l'importo è relativo all'acquisto dell'intero lotto.

Oneri di cancellazione

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

Firmato Da: ARONICA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 266e282416289e1bc03c2577b527e177

€ 94,00 per oneri di cancelleria
oltre allo 0,5% sull'importo causa dell'ipoteca giudiziale quindi essendo che il debito residuo è pari a € 92420,60 x 0,5%= € 4621,30

l'importo è relativo all'acquisto dell'intero lotto

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA G. VERGA, 11, PIANO 3

l'immobile è oggetto di concessione edilizia n. 89/87 pratica n. 94/87 prot. 84/87 e pratica n. 42/87 prot. 5389/97 del 5/11/97 presentato al comune di Sommatino e comunque come risulta dall'atto di compravendita è antecedente al 1/9/67

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA STATI UNITI, PIANO T

l'immobile è oggetto di concessione edilizia n. 89/87 pratica n. 94/87 prot. 84/87 e pratica n. 42/87 prot. 5389/97 del 5/11/97 presentato al comune di Sommatino e comunque come risulta dall'atto di compravendita è antecedente al 1/9/67

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA G. VERGA, 11, PIANO 3

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

l'immobile è oggetto di concessione edilizia n. 89/87 pratica n. 94/87 prot. 84/87 e pratica n. 42/87 prot. 5389/97 del 5/11/97 presentato al comune di Sommatino e comunque come risulta dall'atto di compravendita è antecedente al 1/9/67

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.

tutti gli impianti risultano essere in totale degrado e non conformi alle vigenti normative

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

Firmato Da: ARONICA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 266e282416289e1bc03c2577b527e177

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA STATI UNITI, PIANO T

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

l'immobile è oggetto di concessione edilizia n. 89/87 pratica n. 94/87 prot. 84/87 e pratica n. 42/87 prot. 5389/97 del 5/11/97 presentato al comune di Sommatino e comunque come risulta dall'atto di compravendita è antecedente al 1/9/67

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.

l'immobile risulta difforme dalle planimetrie catastali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA G. VERGA, 11, PIANO 3

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

da una indagine conoscitiva lo scrivente ha rilevato che non sussistono vincoli e oneri condominiali

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA STATI UNITI, PIANO T

Non sono presenti vincoli od 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, consistenza, regolarità

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

Firmato Da: ARONICA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 266e282416289e1bc03c2577b527e177

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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, 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 di un lotto unico cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via g. verga, 11, piano 3
  appartamento con due ingressi indipendenti nello stesso pianerottolo, composto da 9 vani catastali oltre servizi, posto al terzo piano di un fabbricato di tre piani. l'immobile è sprovvisto di ascensore. l'appartamento risulta non occupato e si presenta in pessimo stato di conservazione.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 982, Sub. 11, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 77.760,00
  il risultato è scaturito dalla media dei seguenti metodi di stima:
  STIMA ANALITICA
  Con questo procedimento il probabile valore di mercato si ottiene per capitalizzazione del reddito netto del proprietario (Bf) annuo ordinario e continuativo applicando la formula:
  V = Bf / r
  V = valore medio ordinario
  Bf = reddito netto medio annuo
  R = saggio di capitalizzazione

  STIMA SINTETICA PARAMETRICA A VALORE DI MERCATO:
  Questo sistema si basa sulla sommatoria dei valori della unità immobiliari simili vendute nella zona, sulla sommatoria dei loro parametri e nell'applicazione di tali dati all'immobile da stimare.
  Ed esattamente si basa sulla seguente formula
  SV:Sp = Vx:p
  SV = sommatoria dei prezzi di mercato recenti e di immobili simili
  Sp = sommatoria dei parametri (mq) relativi ai fabbricati simili presi a confronto
  Vx = valore del fabbricato oggetto di stima
  P = parametro (mq) del fabbricato oggetto di stima
  Il valore ordinario si ottiene :
  Vx = (SV / Sp) p

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via Stati Uniti, piano T
  immobile sito al piano terra, catastalmente censito come abitazione, ma di fatto risulta essere un deposito, sia per conformazione che per finiture. l'immobile si trova in stato di completo abbandono, necessita di importanti opere di riqualificazione.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 982, Sub. 4, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 12.750,00
  il risultato è scaturito dalla media dei seguenti metodi di stima:

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

Firmato Da: ARONICA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 266e282416289e1bc03c2577b527e177

STIMA ANALITICA
Con questo procedimento il probabile valore di mercato si ottiene per capitalizzazione del reddito netto del proprietario (Bf) annuo ordinario e continuativo applicando la formula:
V = Bf / r
V = valore medio ordinario
Bf = reddito netto medio annuo
R = saggio di capitalizzazione

STIMA SINTETICA PARAMETRICA A VALORE DI MERCATO:
Questo sistema si basa sulla sommatoria dei valori della unità immobiliari simili vendute nella zona, sulla sommatoria dei loro parametri e nell'applicazione di tali dati all'immobile da stimare.
Ed esattamente si basa sulla seguente formula
SV:Sp = Vx:p
SV = sommatoria dei prezzi di mercato recenti e di immobili simili
Sp = sommatoria dei parametri (mq) relativi ai fabbricati simili presi a confronto
Vx = valore del fabbricato oggetto di stima
P = parametro (mq) del fabbricato oggetto di stima
Il valore ordinario si ottiene :
Vx = (SV / Sp) p

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sommatino (CL) - via g. verga, 11, piano 3	259,20 mq	300,00 €/mq	€ 77.760,00	100,00%	€ 77.760,00
Bene N° 2 - Appartamento Sommatino (CL) - via Stati Uniti, piano T	85,00 mq	150,00 €/mq	€ 12.750,00	100,00%	€ 12.750,00
				Valore di stima:	€ 90.510,00

Valore di stima: € 96.585,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica bene n.1	1000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica bene n. 2	1000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione bene n. 1	30000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione bene n. 2	15000,00	€
Mancato reddito per i tempi di ristrutturazione bene n. 1	600,00	€
Mancato reddito per i tempi di ristrutturazione bene n. 2	300,00	€

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

Firmato Da: ARONICA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 266e282416289e1bc03c2577b527e177

cancellazione iscrizioni e trascrizioni	4715,00	€

Valore finale di stima: **€ 43.970,00**

il risultato è scaturito dalla media dei seguenti metodi di stima:
STIMA ANALITICA
Con questo procedimento il probabile valore di mercato si ottiene per capitalizzazione del reddito netto del proprietario (Bf) annuo ordinario e continuativo applicando la formula:
V = Bf / r
V = valore medio ordinario
Bf = reddito netto medio annuo
R = saggio di capitalizzazione

STIMA SINTETICA PARAMETRICA A VALORE DI MERCATO:
Questo sistema si basa sulla sommatoria dei valori della unità immobiliari simili vendute nella zona, sulla sommatoria dei loro parametri e nell'applicazione di tali dati all'immobile da stimare.
Ed esattamente si basa sulla seguente formula
SV:Sp = Vx:p
SV = sommatoria dei prezzi di mercato recenti e di immobili simili
Sp = sommatoria dei parametri (mq) relativi ai fabbricati simili presi a confronto
Vx = valore del fabbricato oggetto di stima
P = parametro (mq) del fabbricato oggetto di stima
Il valore ordinario si ottiene :
Vx = (SV / Sp) p

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

l'intero lotto composto da n. 2 appartamenti risulta difforme dalla planimetrie catastali ma non presenta abusi edilizi in termini di cubatura. necessita di importanti opere di ristrutturazione non strutturale.

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 30/01/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Aronica Luigi

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

Firmato Da: ARONICA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 266e282416289e1bc03c2577b527e177

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria sub 11 (Aggiornamento al 30/01/2020)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - sub 4 (Aggiornamento al 30/01/2020)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - visure catastali (Aggiornamento al 30/01/2020)
- ✓ N° 5 Foto - foto bene n. 1 (Aggiornamento al 30/01/2020)
- ✓ N° 2 Foto - foto bene n. 2 (Aggiornamento al 30/01/2020)

Firmato Da: ARONICA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 266e282416289e1bc03c2577b527e177

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via g. verga, 11, piano 3
  appartamento con due ingressi indipendenti nello stesso pianerottolo, composto da 9 vani catastali oltre servizi, posto al terzo piano di un fabbricato di tre piani. l'immobile è sprovvisto di ascensore. l'appartamento risulta non occupato e si presenta in pessimo stato di conservazione.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 982, Sub. 11, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: l'immobile è oggetto di concessione edilizia n. 89/87 pratica n. 94/87 prot. 84/87 e pratica n. 42/87 prot. 5389/97 del 5/11/97 presentato al comune di Sommatino e comunque come risulta dall'atto di compravendita è antecedente al 1/9/67

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - via Stati Uniti, piano T
  immobile sito al piano terra, catastalmente censito come abitazione, ma di fatto risulta essere un deposito, sia per conformazione che per finiture. l'immobile si trova in stato di completo abbandono, necessita di importanti opere di riqualificazione.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 982, Sub. 4, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: l'immobile è oggetto di concessione edilizia n. 89/87 pratica n. 94/87 prot. 84/87 e pratica n. 42/87 prot. 5389/97 del 5/11/97 presentato al comune di Sommatino e comunque come risulta dall'atto di compravendita è antecedente al 1/9/67

Prezzo base d'asta: **€ 43.970,00**

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

Firmato Da: ARONICA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 266e282416289e1bc03c2577b527e177

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 45/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.970,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sommatino (CL) - via g. verga, 11, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 982, Sub. 11, Categoria A3	**Superficie**	259,20 mq
Stato conservativo:	l'appartamento si trova al terzo ed ultimo piano di una palazzina con 4 piani fuori terra, e non ha ascensore. occupa tutto l'intero piano quindi non ha altri appartamenti confinanti, nella proprietà è incluso parte del terrazzo soprastante, al quale si accede dalla scala condominiale, oltre ad un piccolo vano caldaia dal quale si accede dal suddetto terrazzo. l'appartamento si trova in uno stato di abbandono totale da diversi anni, pertanto necessita di sostanziali opere di ristrutturazione interna, pur essendo in buone condizioni strutturali. inoltre sono evidenti infiltrazioni di acqua derivanti dal terrazzo superiore che anch'esso necessita di opportune manutenzioni di impermeabilizzazione. inoltre va ripristinati l'impianto elettriche che non risulta a norma e l'impianto idrico.		
Descrizione:	appartamento con due ingressi indipendenti nello stesso pianerottolo, composto da 9 vani catastali oltre servizi, posto al terzo piano di un fabbricato di tre piani. l'immobile è sprovvisto di ascensore. l'appartamento risulta non occupato e si presenta in pessimo stato di conservazione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Sommatino (CL) - via Stati Uniti, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 982, Sub. 4, Categoria A3	**Superficie**	85,00 mq
Stato conservativo:	l'appartamento si trova al piano terra di una palazzina con 4 piani fuori terra. l'appartamento si trova in uno stato di abbandono totale da diversi anni, pertanto necessita di sostanziali opere di ristrutturazione interna, pur essendo in buone condizioni strutturali. inoltre va ripristinato l'impianto elettricho che non risulta a norma e l'impianto idrico.		
Descrizione:	immobile sito al piano terra, catastalmente censito come abitazione, ma di fatto risulta essere un deposito, sia per conformazione che per finiture. l'immobile si trova in stato di completo abbandono, necessita di importanti opere di riqualificazione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

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

Firmato Da: ARONICA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 266e282416289e1bc03c2577b527e177

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA G. VERGA, 11, PIANO 3

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
  Iscritto a caltanissetta il 21/05/2010
  Reg. gen. 7552 - Reg. part. 1481
  Importo: € 100.000,00
  A favore di
  Contro
  Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMATINO (CL) - VIA STATI UNITI, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
  Iscritto a caltanissetta il 21/05/2010
  Reg. gen. 7552 - Reg. part. 1481
  Importo: € 100.000,00
  A favore di
  Contro
  Formalità a carico dell'acquirente
  Note: € 94,00 per oneri di cancelleria oltre allo 0,5% sull'importo causa dell'ipoteca giudiziale quindi essendo che il debito residuo è pari a € 92420,60 x 0,5%= € 4621,30 l'importo è relativo all'acquisto dell'intero lotto.

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

Firmato Da: ARONICA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 266e282416289e1bc03c2577b527e177