

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

G.I. DOTT.SSA ROSSELLA VITTORINI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Proc. n° 62/2011 R.G. Es.

PROMOSSA DA

B.C.C. San Giuseppe di Mussomeli

Avv.to Marcello D'Orto

NEI CONFRONTI DI

CREDITORE INTERVENUTO

Avv.to Viviana De Bello

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Caltanissetta, 3 gennaio 2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Danilo A. Notarstefano
viale della Regione, 106
Caltanissetta

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Notarstefano Danilo Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 62/2011 del R.G.E.

promossa da

Banca di Credito Cooperativo San Giuseppe di Mussomeli

Codice fiscale: 00056550858

Piazzale Concordato, 7

93014 - Mussomeli (CL)

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

In data 31/05/2012, il sottoscritto Ing. Notarstefano Danilo Antonio, con studio in Viale della Regione, 106 - 93100 - Caltanissetta (CL), email epingegneria@tiscali.it, PEC daniloantonio.notarstefano@ingpec.eu, Tel. 0934 552 113, Fax 0934 552 113, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/03/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Vittorini Rossella presso il Tribunale di Caltanissetta.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Mussomeli (CL) - via Caltanissetta, 97
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mussomeli (CL) - via Caltanissetta, 99
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mussomeli (CL) - via Caltanissetta, 99
- **Bene N° 4** - Fondo ubicato a Mussomeli (CL) - c/da Serra di Lazzaro
- **Bene N° 5** - Fondo ubicato a Mussomeli (CL) - c/da Serra di Lazzaro

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA CALTANISSETTA, 97

Il bene di che trattasi è costituito da un locale commerciale ubicato al piano seminterrato di un edificio a tre elevazioni, oggetto della presente procedura esecutiva (Immobile 1A dell'atto di pignoramento), ubicato tra la via Caltanissetta e la via Manzoni del comune di Mussomeli (foto 1, 2, 3 e 4 - allegato 6.1).

Il locale, accessibile dalla Via Caltanissetta attraverso una grande bussola metallica (foto 1), è composto da un unico ambiente posto al piano terra rispetto alla Via Caltanissetta ed interrato rispetto alla retrostante Via Manzoni, della superficie netta di mq 89,00, della quale la parte prevalente (mq 84,90) soppalcata. All'ingresso è ubicato un bancone di vendita (foto 5) a diretto contatto con il pubblico, un retro locale destinato a magazzino, ove sono ubicate le scaffalature (foto 6), una zona ufficio (foto 7), un servizio igienico della superficie netta di mq 2,80, preceduto da un antibagno della superficie netta di mq 6,45 (foto 8). Da detto ambiente di piano terra si diparte la scale di accesso al soppalco (foto 9). La superficie commerciale lorda del locale è di mq 114.

Il livello di finitura è ordinario. La pavimentazione del locale è in gres porcellanato smaltato fugato, le pareti sono in tonachina pitturata con idropittura lavabile. Il servizio igienico è fornito di tazza e lavabo e presenta le pareti ed il pavimento in ceramica. L'immobile è privo di impianto termico, l'impianto elettrico è invece dotato di salvavita.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA CALTANISSETTA, 99

Il bene di che trattasi è costituito da un appartamento facente parte di un edificio a tre elevazioni, oggetto della presente procedura esecutiva (immobile 1A dell'atto di pignoramento), ubicato tra la via Caltanissetta e la via Manzoni del comune di Mussomeli (foto 1, 2, 3 e 4 - allegato 7.1).

Lo stesso, ubicato al primo piano rispetto alla Via Caltanissetta ed al piano terra rispetto alla via Manzoni, è accessibile da un vano scala collegante tutte le unità immobiliari del fabbricato (foto 5 e 6), e dalla Via Manzoni attraverso due ingressi, di cui il primo regolato da un portoncino ed il più grande da una saracinesca metallica (foto 2 e 3).

In particolare l'immobile è costituito da due porzioni comunicanti, di cui la prima destinata ad ambienti di abitazione, completamente rifinita (foto 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 18) e la seconda, composta da un locale magazzino al rustico accessibile dalla Via Manzoni, della superficie netta di mq 35,10 (foto 17). In particolare la parte abitabile rifinita, entrando dalla scala (foto 6), è composta da un locale ingresso della superficie netta di mq 5,40 (foto 7 e 8), da una camera (foto 9) della superficie netta di mq 18,50, affacciante al primo piano su Via Caltanissetta a mezzo di un balcone di mq 3,20 (foto 10), da un servizio igienico della superficie netta di mq 5,50 (foto 11), affacciante su un pozzo luce della superficie di mq 2,20 (foto 14).

Attraverso una porta, il locale ingresso è separato da uno spazio di disimpegno (foto 12 e 15), della superficie netta di mq 6,70, che serve un secondo servizio igienico della superficie di mq 5,50 (foto 13), illuminato dal pozzo luce anzi citato (foto 14), un ripostiglio della superficie netta di mq 1,40, una camera della superficie netta di mq 17,10 (foto 16), anch'essa illuminata dal pozzo luce, ed il magazzino al rustico anzi descritto (foto 17).

Il tutto per una superficie netta complessiva di mq 95,20 ed una superficie commerciale lorda di mq 114.

Il livello di finitura degli ambienti dell'abitazione, benchè datato, è buono, così come lo stato di conservazione. La pavimentazione è in segati di marmo lucido, le pareti sono rivestite in carta da parati incorniciata in legno, con l'eccezione del disimpegno e dell'ingresso trattate ad intonaco in gesso scagliola e sovrastante idropittura. Le pareti ed il pavimento dei servizi igienici sono rivestiti in ceramica. L'immobile è privo di impianto termico, ma fornito di impianto elettrico ed impianto citofonico (foto 18).

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA CALTANISSETTA, 99

Il bene di che trattasi è costituito da un appartamento facente parte di un edificio a tre elevazioni, oggetto della presente procedura esecutiva (immobile 1A dell'atto di pignoramento), ubicato tra la via Caltanissetta e la via Manzoni del comune di Mussomeli (foto 1, 2, 3 e 4 - allegato 8.1).

Lo stesso, ubicato al secondo piano rispetto alla Via Caltanissetta ed al primo piano rispetto alla via Manzoni, è accessibile da un vano scala collegante tutte le unità immobiliari del fabbricato (foto 5 e 6).

In particolare l'immobile, rifinito in ogni sua parte (foto 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 18), è composto da un ingresso-disimpegno della superficie netta di mq 14,10 (foto 7 e 8), da una cucina (foto 9) della superficie netta di mq 18,30, affacciante al secondo piano su Via Caltanissetta a mezzo di un balcone di mq 3,20 (foto 10), da un servizio igienico della superficie netta di mq 5,80 (foto 11), affacciante su un pozzo luce della superficie di mq 2,30.

Sempre dal disimpegno è accessibile un secondo servizio igienico, della superficie netta di mq 4,40 (foto 12), illuminato dal pozzo luce anzi citato, una soggiorno della superficie netta di mq 18,70 (foto 13), anch'esso illuminata dal pozzo luce, con annesso incavo-ripostiglio (foto 14) della superficie netta di mq 0,50, una camera da letto singola affacciante su via Manzoni (foto 16), della superficie netta di mq 11,30, ed una camera da letto matrimoniale (foto 17) della superficie netta di mq 20,50.

Il tutto per una superficie netta complessiva di mq 94,60 ed una superficie lorda commerciale di mq 114.

Il livello di finitura degli ambienti dell'abitazione, benchè datato, è buono, così come lo stato di conservazione. La pavimentazione è marmo lucido, le pareti sono rivestite in carta da parati incorniciata in legno. Le pareti ed il pavimento dei servizi igienici e della cucina sono rivestiti in ceramica. L'immobile è privo di impianto termico, ma fornito di impianto elettrico ed impianto citofonico (foto 18).

BENE N° 4 - FONDO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - C/DA SERRA DI LAZZARO

Trattasi di un fondo di terreno ubicato in c/da Serra di Lazzaro del Comune di Mussomeli (documentazione fotografica - allegato 9.1) sul quale insistono un fabbricato per civile abitazione bifamiliare ed un piccolo fabbricato di pertinenza destinato a pollaio, realizzati in parziale difformità rispetto alla Concessione Edilizia con contributo n° 1994 del 23.6.1992.

Così come indicato nell'atto di pignoramento (immobile 1B) e nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., lo scrivente ha accertato, al momento dell'inizio delle operazioni di consulenza, che detto fabbricato non risultava ancora censito in catasto. L'appezzamento di terreno sul quale lo stesso insiste risultava invece censito in catasto al foglio di mappa 31 del Comune di Mussomeli particelle 108, di are 38.30, e 200, di are 6.80 (documentazione catastale - allegato 9.3).

Va preliminarmente precisato che dall'accesso effettuato presso l'Ufficio Edilizia-Urbanistica del Comune di Mussomeli, lo scrivente ha accertato che la suddetta Concessione Edilizia, rilasciata a _____, impegna volumetricamente, oltre che le suddette particelle 108 e 200, appartenenti a _____, anche le ulteriori particelle oggetto di esecuzione, indicate come immobile 3 dell'atto di pignoramento, appartenenti per la nuda proprietà agli esegutati _____ e _____ 1/2 per ciascuno, e per l'usufrutto all'esegutato _____. Attesa comunque la differente titolarità in capo agli esegutati, le ulteriori particelle di terreno saranno trattate separatamente, come bene 5, ma inserite nello stesso lotto del presente bene (lotto 4).

Accertata, come detto, la difformità del fabbricato alla suddetta concessione edilizia, accertata altresì la sanabilità delle difformità, di cui si dirà nel pertinente paragrafo, lo scrivente ha proceduto, previa autorizzazione del G.E., alla catastazione del suddetto fabbricato, attraverso l'inserimento in mappa ed il deposito delle planimetrie al catasto fabbricati.

L'operazione catastale (allegato 9.4) ha esitato i seguenti nuovi identificativi catastali:

F 31 particella 348 fabbricato principale, insistente sulla ex part. 108;

F 31 particella 349 porzione residua della ex part. 108;

F 31 particella 350 fabbricato accessorio (pollaio) insistente sulla ex part. 200;

F 31 particella 351 porzione residua della ex part. 200.

Ciò precisato, lo scrivente riporta di seguito una sintetica descrizione dell'immobile nel suo complesso, ossia comprese le particelle di terreno costituenti il bene 5.

Il fondo ha accesso dalla S.P. 16 a nord (a monte) per mezzo di una rampa a raso ricavata in arretramento rispetto alla carreggiata stradale, sulla superficie delle particelle 108, 105, 181 e 182 (foto 1 - allegato 9.1).

Percorrendo la strada di accesso con pavimentazione in rosticcio di cava, materializzata da opere di contenimento in c.c.a. (foto 2), al termine del tratto di sensibile pendenza, che copre un dislivello rispetto al piano stradale di circa 8 ml, si individua un fabbricato destinato a pollaio (foto 3), realizzato in struttura mista, con tetto ad una falda e finitura al rustico delle dimensioni lineari di ml 4,80 x 1,80, con altezza minima di ml 1,80 e altezza massima di ml 2,45, per una superficie lorda di mq 8,64, al

quale si affianca uno spazio recintato e pavimentato in battuto di cemento delle dimensioni totali di ml 4,80 x 11,15 (comprensivo della superficie di sedime del pollaio), nel contesto del quale trova ubicazione una tettoia precaria affiancata al pollaio della larghezza di ml 2,60 ed una ulteriore tettoia precaria direttamente vincolata al terreno che occupa la restante larghezza di ml 6,75, in parte destinata a copertura dello spazio di pertinenza del pollaio ed in parte a cuce per cani. Di detto spazio è stato oggetto di denuncia al catasto solo il locale pollaio essendo la restante parte irrilevante ai fini censuari ed edilizi. La porzione di fondo a sud (a valle), il cui limite non è interessato da recinzione ma è leggibile per la discontinuità colturale (foto 4, 5 e 6), è interessata dalla realizzazione di un'arnia in struttura precaria (foto 7), nella quale si apprezza la presenza di manufatti in cemento-amianto, per i quali al paragrafo pertinente la stima si effettuerà la relativa valutazione dei costi di smaltimento.

L'intero immobile, la cui giacitura è in pendenza dalla strada provinciale verso valle, con una buona esposizione, risulta prevalentemente interessato dalla presenza delle opere di sistemazione ed accesso al fabbricato (foto 9, 10, 11 e 12), da terreno arato vocato al seminativo e da alcune essenze arboree di alberi da frutta, motivo per il quale, in sede di stima si ritiene di non dover effettuare apprezzamenti di natura agronomica, essendo la funzione strumentale al fabbricato e di accesso al fondo assolutamente prevalente.

Il fabbricato, di forma poligonale simmetrica e regolare, ubica, come detto, due unità immobiliari, di cui una completamente rifinita ed una al rustico.

Di struttura in conglomerato cementizio armato e copertura piana, il fabbricato risulta fuori terra da tre lati, circondato da un pergolato in struttura precaria, e con un lato a contatto con il terreno che funge da muro di contenimento. La copertura piana, accessibile dal soprastante terreno (foto 11), è trattata con guaina bituminosa che in atto non assicura una perfetta tenuta all'acqua cagionando infiltrazioni all'interno delle sottostanti unità abitative.

Gli accessi alle stesse sono filtrate da verande coperte delle superfici nette cadauna di mq 9,30 (foto 14 e 25). I paramenti murari costituiti in forati in laterizio sono trattati all'esterno in intonaco di traversato di cemento. Gli infissi sono in alluminio preverniciato con serrande avvolgibili.

Iniziando la descrizione dalla parte rifinita (sub 2 della particella 348), accessibile a sinistra rispetto al prospetto a valle, la stessa è composta da un cucina-pranzo della superficie netta di mq 20,10 (foto 15 e 16), dalla quale si accede ad un disimpegno della superficie netta di mq 5,10 (foto 17 e 18), servente un soggiorno della superficie netta di mq 29,50 (foto 19 e 20), una camera da letto della superficie netta di mq 18,20 (foto 21), entrambi direttamente affacciatisi sul pergolato della superficie di mq 88,73, una camera da letto singola di mq 13,90 (foto 22), un servizio igienico della superficie netta di mq 9,95 (foto 23) ed un ripostiglio della superficie netta di mq 5,20 (foto 24), tutti non direttamente illuminati. La superficie lorda commerciale complessiva è di mq 116.

Il livello di finitura è buono e lo stato di conservazione è discreto, eccezion fatta per le infiltrazioni provenienti dal tetto, causate dall'imperfezione dello strato di guaina.

I pavimenti ed i rivestimenti parietali del servizio igienico sono in gres porcellanato smaltato fugato, le porte sono in legno tamburato, le pareti sono rifinite in gesso scagliola, con sovrastante idropittura lavabile. L'immobile è dotato dei soli impianti elettrico ed idrico.

La seconda unità immobiliare (sub 3 della particella 348), al rustico, perfettamente equipollente all'alloggio innanzi descritto in termini di consistenza e di eguale distribuzione, accede dall'ingresso a destra rispetto al prospetto a valle (foto 25).

La stessa risulta solo parzialmente rifinita (foto 26, 27, 28, 29 e 30), con pareti trattate a traversato di intonaco, con l'eccezione di un ambiente ove è stato applicato lo strato di gesso scagliola comunque danneggiato dalle infiltrazioni (foto 27). La stessa è priva di pavimentazione e porte e con le

terminazioni degli impianti idrico ed elettrico che ne consentono una fruibilità occasionale priva delle condizioni di abitabilità.

Rimane confermata la superficie commerciale lorda di mq 116.

BENE N° 5 - FONDO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - C/DA SERRA DI LAZZARO

Trattasi di un fondo di terreno ubicato in c/da Serra di Lazzaro del Comune di Mussomeli (documentazione fotografica - allegato 9.1) urbanisticamente asservito al fabbricato ricadente nell'immobile indicato nella presente relazione come Bene n. 4.

Il bene di che trattasi, diversamente dal Bene n. 4, mantiene una destinazione prettamente agricola, benché garante dei diritti edificatori del fabbricato innanzi citato. L'accesso al fondo è comune al Bene n. 4 (foto 1 e 2).

Le colture in atto possono individuarsi in un seminativo erborato con piante di fico d'india ed oliveto non interessate a processi produttivi (foto 6, 9 e 10). La giacitura del fondo è in pendenza dalla strada provinciale di accesso a nord verso sud con una buona esposizione. La presenza della strada pubblica lo rende vocato alla coltivazione con mezzi meccanici.

In sede di sopralluogo sono stati rinvenuti dei baraccamenti in precario (foto 8) nel contesto del quale di sono rinvenuti elementi in cemento-amianto il cui costo di smaltimento verrà computato separatamente nel capitolo relativo alla stima.

LOTTO 1

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Mussomeli (CL) - via Caltanissetta, 97

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:

-

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Come desumibile dall'allegato Estratto dell'Atto di Matrimonio acquisito dallo scrivente il 19.6.2015 (allegato 2), il Sig. _____ nato a _____ il _____ ha contratto matrimonio in data _____.
con la Sig.ra _____ nata a _____. Dallo stesso estratto si evince

che gli sposi con Atto del Notaio Gaspare Mazzara in data 20.5.2015 hanno scelto il regime della separazione dei beni.

CONFINI

L'immobile, di forma rettangolare, confina con la Via Caltanissetta, con la Via Manzoni rispetto alla quale risulta interrato, con vano scala comune alle particelle 207 sub 6 (ex sub 3) e sub 7 (ex sub 4), e con fabbricati di altra proprietà costruiti in aderenza, secondo i paramenti murari di dimensione maggiore. Confina altresì al piano superiore con la particella 207 sub 6 (ex sub 3).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	98,25 mq	114,00 mq	1,00	114,00 mq	4,25 m	Terra
Soppalco praticabile	84,90 mq	0,00 mq	0,00	0,00 mq	2,15 m	Terra-soppalco
Totale superficie convenzionale:				114,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza del locale è pari a 4,25 mt. Il soppalco determina allo stato un'altezza netta del piano terra di 1,90 mt ed un'altezza netta del piano soppalco di 2,15 mt. Per le considerazioni che verranno fatte nei paragrafi successivi, si considera ai fini della consistenza dell'immobile il solo piano terra, escluso quindi il soppalco, con un'altezza complessiva di 4,25 mt.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 31/12/1991		Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 207, Sub. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 859 Rendita € 7,63 Piano T
Dal 01/01/1992 al 12/08/2002		Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 207, Sub. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 859 Rendita € 18.277,82 Piano T
Dal 13/08/2002 al 17/12/2003		Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 207, Sub. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 859 Rendita € 14.640,01

		Piano T
Dal 18/12/2003 al 18/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 207, Sub. 1 Categoria C1 Cl. 5, Cons. 89 Rendita € 1.516,83 Piano T
Dal 19/11/2015 al 29/12/2015		Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 207, Sub. 5 Categoria C1 Cl. 5, Cons. 183 Superficie catastale 205 Rendita € 3.188,88 Piano T

Dalla visura storico catastale n° T309686 dell'11.5.2015 (allegato 6.3) acquisita ad inizio operazioni dallo scrivente, si evince che l'immobile risultava censito al foglio n° 28, particella 207 sub 1, categoria C1 di classe 5^a, superficie catastale di mq 89, Via Caltanissetta n° 97, piano terra, rendita catastale Euro 1.516,83, odiernamente intestata a _____, nato a _____ il _____, C.F. _____, proprietario per 1000/1000.

Le variazioni catastali intervenute nel corso degli anni hanno riguardato esclusivamente il quadro tariffario. In particolare, l'ultima variazione, ossia quella intervenuta il 18/12/2003 ha posto rimedio ad una errata indicazione della consistenza dell'immobile che dai precedenti, abnormi, 859 mq, è stata ricondotta a 89 mq.

Nel contesto dell'acquisizione della visura, lo scrivente ha accertato che l'immobile di che trattasi era privo di planimetria catastale e che rispetto a quanto indicato nella visura catastale, non era contemplato il soppalco invece rilevato sui luoghi.

Atteso che detto soppalco è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo edilizio, lo scrivente ha accertato, congiuntamente al responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Mussomeli (Verbale - allegato 1), la sua non sanabilità a seguito dell'insussistenza dei parametri minimi relativi alle altezze consentite dal regolamento edilizio. L'Ufficio si è comunque riservato le proprie determinazioni su eventuali opere rettificative dell'attuale condizione che potranno essere proposte all'esito della presentazione del procedimento amministrativo da parte del soggetto legittimato.

Per tale motivo, lo scrivente, benché in un primo momento abbia ritenuto di dover escludere il predetto soppalco dall'accatastamento, anche in considerazione dell'assenza di planimetria catastale, ha successivamente assunto la determinazione di effettuare la intera rappresentazione del bene nello stato di fatto in cui si trova, ai fini della denuncia al catasto edilizio urbano, e ciò per garantire la fedele rappresentazione ed attribuzione della rendita propedeuticamente al trasferimento. Contestualmente ha previsto alla quantificazione degli oneri di riduzione in pristino del predetto soppalco, riportati nel paragrafo afferente la stima dell'immobile.

Pertanto, previa autorizzazione del G.E., ha proceduto in data 19.11.2015 al deposito della planimetria catastale, nel contesto della quale ha provveduto ad inserire il soppalco (allegato 4).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	207	5		C1	5	183	205	3118,88	T	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (allegato 6.4) depositata dallo scrivente in data 19.11.2015, previa autorizzazione del G.E..

L'attuale identificazione catastale (sub 5) discende dalla variazione DOCFA operata dallo scrivente CTU in data 19.11.2015, all'originario subalterno 1 per l'inserimento del soppalco riscontrato in sede di sopralluogo (visura - allegato 6.4).

PARTI COMUNI

Al bene in esame sono attribuiti come parti comuni, unitamente ai subalterni 6 (ex sub 3) e 7 (ex sub 4), la scala di servizio dei piani in elevazione ed il sottotetto ove sono ubicate le riserve idriche. Dette parti comune risultano censite in catasto al subalterno 8, costituito dallo scrivente C.T.U. all'atto della denuncia catastale del 19.11.2015 (allegato 4).

CARATTERISTICHE E COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto desumibile dagli atti acquisiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mussomeli (verbale - allegato 1), l'edificio del quale fa parte il bene in esame è stato realizzato con struttura intelaiata in c.c.a., su fondazione costituita da una rete di travi rovesce, e tamponature in muratura. La copertura, del tipo a due falde, è invece realizzata con struttura in legno, con sottotetto accessibile nel quale sono ubicate le riserve idriche delle sottostanti unità immobiliari (foto 10, 11 e 12 - allegato 6.1). Il prospetto dell'edificio su via Caltanissetta è rivestito con piastrelle in ceramica (foto 1 - allegato 6.1), mentre il retrostante prospetto su via Manzoni è trattato con intonaco per esterni del tipo tradizionale (foto 3 - allegato 6.1).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla società " " avente P.IVA n.
della quale risulta essere socio amministratore l'esecutato Sig. .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/09/1972 al 04/12/2015	proprietario per 1000/1000.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Imperia Pierino	25/09/1972		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caltanissetta	15/11/1972	17494	15411
Registrazione					
		Presso	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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Ipoteca**
Trascritto a Caltanissetta il 10/10/2003
Reg. gen. 13600 - Reg. part. 1252
A favore di Banca di Credito Cooperativo San Giuseppe di Mussomeli
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio del quale fa parte il bene in esame ricade in zona B del vigente P.R.G. del Comune di Mussomeli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato del quale l'immobile in esame fa parte è stato realizzato in forza della Licenza Edilizia n° 121 del 13.10.1972. Detto provvedimento era finalizzato alla demolizione di un fabbricato esistente e la ricostruzione di un fabbricato composto da piano terra, piano primo e piano secondo, quest'ultimo non interessante l'intera superficie in pianta dei livelli inferiori.

In data 9.10.1998 è stata inoltre rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n° 47/1998 per le opere abusive realizzate, consistenti nel cambio di destinazione d'uso ed aumento dell'interpiano del piano terra, nonché nell'ampliamento del piano secondo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.

Lo scrivente in adempimento al mandato ricevuto ha redatto per l'immobile di che trattasi l'Attestato di Prestazione Energetica (allegato 6.5).

Al momento del sopralluogo è stata accertata la presenza di un soppalco realizzato con struttura metallica che interessa buona parte della superficie in pianta dell'immobile.

Sulla base della documentazione agli atti del Comune di Mussomeli (verbale - allegato 1), si è accertato che la realizzazione del suddetto soppalco non è assistita da alcun titolo abilitativo edilizio e che le norme regolamentari vigenti non consentono la sanatoria dell'opera laddove il richiedente volesse conservare la destinazione commerciale dell'intero immobile, in quanto l'interpiano realizzato non è conforme al minimo prescritto dal vigente regolamento di ml 2,80.

Lo scrivente C.T.U. ha comunque provveduto a regolarizzare la planimetria catastale con l'inserimento del soppalco rilevato, rendendola così adeguata allo stato dei luoghi, e contestualmente ha determinato il costo degli oneri di riduzione in pristino, attesa la sua insanabilità, riportati nel paragrafo afferente la stima dell'immobile.

LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mussomeli (CL) - via Caltanissetta, 99

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:

-

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Come desumibile dall'allegato Estratto dell'Atto di Matrimonio acquisito dallo scrivente il 19.6.2015 (allegato 2), il Sig. _____ nato a _____ ha contratto matrimonio in data _____ con la Sig.ra _____ a _____. Dallo stesso estratto si evince che gli sposi con Atto del Notaio Gaspare Mazzara in data 20.5.2015 hanno scelto il regime della separazione dei beni.

CONFINI

L'immobile, di forma rettangolare, confina con Via Caltanissetta al piano primo, con Via Manzoni al piano terra, con vano scala catastalmente identificato con il subalterno 8 della particella 207, comune ai subalterni 5 (ex 1), 6 (ex 3) e 7 (ex 4), e con fabbricati di altra proprietà costruiti in aderenza secondo i paramenti murari di dimensione maggiore. Confina altresì al piano superiore con il subalterno 7 (ex sub 4) ed al piano inferiore con il subalterno 5 (ex sub 1).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,10 mq	73,00 mq	1,00	73,00 mq	2,95 m	Primo
Magazzino	35,10 mq	41,00 mq	1,00	41,00 mq	2,95 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				114,00 mq		
Incidenza conda miniale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/11/1988 al 31/12/1991		Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 207, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 0,28 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 12/08/2002		Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 207, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 162,68 Piano 1
Dal 18/12/2003 al 18/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 207, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 146,12 Piano 1
Dal 19/11/2015 al 29/12/2015		Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 207, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 114 Rendita € 242,73 Piano 1

Dalla visura storico catastale n° T310239 dell'11.5.2015 (allegato 7.3) acquisita ad inizio operazioni dallo scrivente, si evince che l'immobile risultava censito al foglio n° 28, particella 207 sub 3, categoria A/3 di classe 1^a, consistenza catastale di vani 3,5, Via Caltanissetta, piano primo, rendita catastale Euro 146,42, intestata a _____, nato a _____, C.F. _____, proprietario per 1000/1000.

Detta configurazione, presente fin dal 23.11.1988, è conseguente alla denuncia di costituzione per sopraelevazione, protocollo n° 313/B.1/1988 in atti dal 11/04/1997.

Le variazioni catastali intervenute nel corso degli anni hanno riguardato esclusivamente il quadro tariffario.

La situazione agli atti del catasto, rappresentata nella planimetria acquisita dallo scrivente in data 12.5.2015 (Allegato 7.3), non era conforme a quanto rilevato sui luoghi. Tuttavia nel contesto delle operazioni peritali eseguite congiuntamente con il Settore Urbanistica del Comune di Mussomeli, si è verificato che la rappresentazione dell'immobile effettuata nell'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato, ossia la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 47 del 9.10.1998, risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente, integrandosi una mera difformità con la planimetria catastale.

Conseguentemente, previa autorizzazione del G.E., lo scrivente, in data 19.11.2015, ha proceduto alla nuova denuncia di variazione (allegato 4), con la rappresentazione della odierna configurazione. Con la denuncia l'immobile in esame ha visto variato il suo identificativo catastale, passando dal subalterno 3, all'odierno subalterno 6 (Visura e planimetria aggiornate - allegato 7.4).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	207	6		A3	2	5	114	242,73	1	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (allegato 7.4) depositata dallo scrivente in data 19.11.2015, previa autorizzazione del G.E..

L'attuale identificazione catastale (sub 6) discende dalla variazione DOCFA operata dallo scrivente CTU in data 19.11.2015, all'originario subalterno 3, per le variazioni infra descritte (visura - allegato 7.4).

PARTI COMUNI

Al bene in esame sono attribuiti come parti comuni, unitamente ai subalterni 6 (ex sub 3) e 7 (ex sub 4), la scala di servizio dei piani in elevazione ed il sottotetto, ove sono ubicate le riserve idriche. Dette parti comune risultano censite in catasto al subalterno 8, costituito dallo scrivente all'atto della denuncia catastale del 19.11.2015.

CARATTERISTICHE E COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto desumibile dagli atti acquisiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mussomeli (verbale - allegato 1), l'edificio del quale fa parte il bene in esame è stato realizzato con struttura intelaiata in c.c.a., su fondazione costituita da una rete di travi rovesce, e tamponature in muratura. La copertura, del tipo a due falde, è invece realizzata con struttura in legno, con sottotetto accessibile nel quale sono ubicate le riserve idriche delle sottostanti unità immobiliari (foto 19, 20 e 21 - allegato 7.1). Il prospetto dell'edificio su via Caltanissetta è rivestito con piastrelle in ceramica (foto 1 - allegato 7.1), mentre il retrostante prospetto su via Manzoni è trattato con intonaco per esterni del tipo tradizionale (foto 3 - allegato 7.1).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal proprietario odierno esecutato Sig.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/09/1972 al 29/12/2015	proprietario per 1000/1000.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Imperia Pierino	25/09/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caltanissetta	15/11/1972	17494	15411
		Registrazione			
		Presso	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

Trascrizioni

- **Ipoteca**
Trascritto a Caltanissetta il 10/10/2003

Reg. gen. 13600 - Reg. part. 1252

A favore di Banca di Credito Cooperativo San Giuseppe di Mussomeli

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio del quale fa parte il bene in esame ricade in zona omogenea B del vigente P.R.G. del Comune di Mussomeli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato del quale l'immobile in esame fa parte è stato realizzato in forza della Licenza Edilizia n° 121 del 13.10.1972. Detto provvedimento era finalizzato alla demolizione di un fabbricato esistente e la ricostruzione di un fabbricato composto da piano terra, piano primo e piano secondo, quest'ultimo non interessante l'intera superficie in pianta dei livelli inferiori.

In data 9.10.1998 è stata inoltre rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n° 47/1998 per le opere abusive realizzate, consistenti nel cambio di destinazione d'uso ed aumento dell'interpiano del piano terra, nonché nell'ampliamento del piano secondo.

Dagli accertamenti eseguiti presso il Settore Urbanistica del Comune di Mussomeli, si è verificato che la rappresentazione dell'immobile effettuata nell'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato, ovvero la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 47 del 9.10.1998, risulta conforme allo stato di fatto rilevato dalla scrivente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.

In riscontro al mandato ricevuto, lo scrivente ha proceduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile di che trattasi (allegato 7.5).

LOTTO 3

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mussomeli (CL) - via Caltanissetta, 99

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TITOLARITÀ

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

-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

- Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Come desumibile dall'allegato Estratto dell'Atto di Matrimonio acquisito dallo scrivente il 19.6.2015 (allegato 2), il Sig. nato a ha contratto matrimonio in data con la Sig.ra nata a Dallo stesso estratto si evince che gli sposi con Atto del Notaio Gaspare Mazzara in data 20.5.2015 hanno scelto il regime della separazione dei beni.

CONFINI

L'immobile, di forma rettangolare, confina con Via Caltanissetta al piano secondo, con Via Manzoni al piano primo, con vano scala catastalmente identificato con il subalterno 8 della particella 207, comune ai subalterni 5 (ex 1), 6 (ex 3) e 7 (ex 4), e con fabbricati di altra proprietà costruiti in aderenza secondo i paramenti murari di dimensione maggiore. Confina altresì al piano superiore con il sottotetto di cui al subalterno 8 ed al piano inferiore con il subalterno 6 (ex sub 3).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,60 mq	114,00 mq	1,00	114,00 mq	2,95 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				114,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/11/1988 al 31/12/1991		Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 207, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 0,28 Piano 2

Dal 01/01/1992 al 12/08/2002		Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 207, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 162,68 Piano 2
Dal 18/12/2003 al 18/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 207, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 146,12 Piano 2
Dal 19/11/2015 al 29/12/2015		Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 207, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 113 Rendita € 267,01 Piano 2

Dalla visura storico catastale n° T310477 dell'11.5.2015 (allegato 8.3) acquisita ad inizio operazioni dallo scrivente, si evince che l'immobile risultava censito al foglio n° 28, particella 207 sub 4, categoria A/3 di classe 1[^], consistenza catastale di vani 3,5, Via Caltanissetta, piano primo, rendita catastale Euro 146,42, intestata a , nato a , proprietario per 1000/1000.

Detta configurazione, presente fin dal 23.11.1988, è conseguente alla denuncia di costituzione per sopraelevazione, protocollo n° 313/B.1/1988 in atti dal 11/04/1997.

Le variazioni catastali intervenute nel corso degli anni hanno riguardato esclusivamente il quadro tariffario.

La situazione agli atti del catasto, rappresentata nella planimetria acquisita dallo scrivente in data 12.5.2015 (Allegato 8.3), non era conforme a quanto rilevato sui luoghi. Tuttavia nel contesto delle operazioni peritali eseguite congiuntamente con il Settore Urbanistica del Comune di Mussomeli, si è verificato che la rappresentazione dell'immobile effettuata nell'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato, ossia la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 47 del 9.10.1998, risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente, integrandosi una mera difformità con la planimetria catastale.

Conseguentemente, previa autorizzazione del G.E., lo scrivente, in data 19.11.2015, ha proceduto alla nuova denuncia di variazione (allegato 4), con la rappresentazione della odierna configurazione. Con la denuncia l'immobile in esame ha visto variato il suo identificativo catastale, passando dal subalterno 4, all'odierno subalterno 7 (Visura e planimetria aggiornate - allegato 8.4).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	207	7		A3	2	5,5	113	267,01	2	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (allegato 8.4) depositata dallo scrivente in data 19.11.2015, previa autorizzazione del G.E..

L'attuale identificazione catastale (sub 6) discende dalla variazione DOCFA operata dallo scrivente CTU in data 19.11.2015, all'originario subalterno 3, per le variazioni infra descritte (visura - allegato 8.4).

PARTI COMUNI

Al bene in esame sono attribuiti come parti comuni, unitamente ai subalterni 5 (ex sub 1) e 6 (ex sub 3), la scala di servizio dei piani in elevazione ed il sottotetto, ove sono ubicate le riserve idriche. Dette parti comune risultano censite in catasto al subalterno 8, costituito dallo scrivente all'atto della denuncia catastale del 19.11.2015 (allegato 4).

CARATTERISTICHE E COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto desumibile dagli atti acquisiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mussomeli (verbale - allegato 1), l'edificio del quale fa parte il bene in esame è stato realizzato con struttura intelaiata in c.c.a., su fondazione costituita da una rete di travi rovesce, e tamponature in muratura. La copertura, del tipo a due falde, è invece realizzata con struttura in legno, con sottotetto accessibile nel quale sono ubicate le riserve idriche delle sottostanti unità immobiliari (foto 19, 20 e 21 - allegato 8.1). Il prospetto dell'edificio su via Caltanissetta è rivestito con piastrelle in ceramica (foto 1 - allegato 8.1), mentre il retrostante prospetto su via Manzoni è trattato con intonaco per esterni del tipo tradizionale (foto 3 - allegato 8.1).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal proprietario odierno esecutato sig.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/09/1972 al 29/12/2015	proprietario per 1000/1000.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Imperia Pierino	25/09/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caltanissetta	15/11/1972	17494	15411
		Registrazione			
		Presso	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

Trascrizioni

- **Ipoteca**
Trascritto a Caltanissetta il 10/10/2003
Reg. gen. 13600 - Reg. part. 1252
A favore di Banca di Credito Cooperativo San Giuseppe di Mussomeli
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio del quale fa parte il bene in esame ricade in zona omogenea B del vigente P.R.G. del Comune di Mussomeli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato del quale l'immobile in esame fa parte è stato realizzato in forza della Licenza Edilizia n° 121 del 13.10.1972. Detto provvedimento era finalizzato alla demolizione di un fabbricato esistente e la ricostruzione di un fabbricato composto da piano terra, piano primo e piano secondo, quest'ultimo non interessante l'intera superficie in pianta dei livelli inferiori.

In data 9.10.1998 è stata inoltre rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n° 47/1998 per le opere abusive realizzate, consistenti nel cambio di destinazione d'uso ed aumento dell'interpiano del piano terra, nonché nell'ampliamento del piano secondo.

Dagli accertamenti eseguiti presso il Settore Urbanistica del Comune di Mussomeli, si è verificato che la rappresentazione dell'immobile effettuata nell'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato, ovvero la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 47 del 9.10.1998, risulta conforme allo stato di fatto rilevato dalla scrivente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.

In riscontro al mandato ricevuto, lo scrivente ha proceduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile di che trattasi (allegato 8.5).

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Fondo ubicato a Mussomeli (CL) - c/da Serra di Lazzaro
- **Bene N° 5** - Fondo ubicato a Mussomeli (CL) - c/da Serra di Lazzaro

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - FONDO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - C/DA SERRA DI LAZZARO

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

BENE N° 5 - FONDO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - C/DA SERRA DI LAZZARO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - FONDO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - C/DA SERRA DI LAZZARO

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

Come desumibile dall'allegato Estratto dell'Atto di Matrimonio acquisito dallo scrivente il 19.6.2015 (allegato 2), il Sig. _____ ha contratto matrimonio in data _____ con la Sig.ra _____. Dallo stesso estratto si evince che gli sposi con Atto del Notaio Gaspare Mazzara in data 20.5.2015 hanno scelto il regime della separazione dei beni.

BENE N° 5 - FONDO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - C/DA SERRA DI LAZZARO

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

-



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

- (Usufrutto 1/2)
- (Usufrutto 1/2)
- (Nuda proprietà 1/1)

Come desumibile dall'allegato Estratto dell'Atto di Matrimonio acquisito dallo scrivente il 19.6.2015 (allegato 2), il Sig. ha contratto matrimonio in data con la Sig.ra. Dallo stesso estratto si evince che gli sposi con Atto del Notaio Gaspare Mazzara in data 20.5.2015 hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Come desumibile dall'allegato Estratto dell'Atto di Matrimonio acquisito dallo scrivente il 19.6.2015 (allegato 3), il Sig. ha contratto matrimonio in data con la Sig.ra. Nessuna annotazione viene riportata nell'estratto in ordine alla separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 4 - FONDO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - C/DA SERRA DI LAZZARO

L'intero appezzamento di terreno che ospita il fabbricato in esame, confina a nord con la S.P. 16, ad est con le particelle 109 e 110 del foglio di mappa 31, a sud con la particella 106 e ad ovest con le particelle 95, 103 e 230.

BENE N° 5 - FONDO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - C/DA SERRA DI LAZZARO

L'intero appezzamento di terreno confina a nord con la S.P. 16, ad est con le particelle ex 108 (bene n. 4) e 110 del foglio di mappa 31, a sud con la particella 106 e ad ovest con le particelle 95, 103 e 230.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - FONDO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - C/DA SERRA DI LAZZARO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione sub 2	102,00 mq	116,00 mq	1,00	116,00 mq	2,90 m	Seminterrato
Abitazione sub 3	102,00 mq	116,00 mq	1,00	116,00 mq	2,90 m	Seminterrato
Pollaio	6,00 mq	9,00 mq	0,00	0,00 mq	2,10 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				232,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				232,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Al pollaio si è attribuito un coefficiente di caratterizzazione della superficie lorda pari a zero per le considerazioni estimative che saranno effettuate nel pertinente paragrafo.

BENE N° 5 - FONDO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - C/DA SERRA DI LAZZARO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	13590,00 mq	13590,00 mq	1,00	13590,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				13590,00 mq		
Incidenza a condo miniale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13590,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - FONDO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - C/DA SERRA DI LAZZARO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/06/1977 al 17/11/1982		Catasto Terreni Fg. 31, Part. 108 Qualità Seminativo Cl. 3 Superficie (ha are ca) 00.38.30 Reddito agrario € 4,95
Dal 18/11/1982 al 10/09/1990		Catasto Terreni Fg. 31, Part. 108 Qualità Seminativo Cl. 3 Superficie (ha are ca) 00.38.30 Reddito agrario € 4,95
Dal 06/06/1990 al 10/09/1990		Catasto Terreni Fg. 31, Part. 200 Qualità Seminativo Cl. 3 Superficie (ha are ca) 00.06.80 Reddito agrario € 0,88
Dal 11/09/1990 al 12/03/2007		Catasto Terreni Fg. 31, Part. 200 Qualità Seminativo Cl. 3 Superficie (ha are ca) 00.06.80 Reddito agrario € 0,88
Dal 11/09/1990 al 11/11/2007		Catasto Terreni Fg. 31, Part. 108 Qualità Seminativo Cl. 3 Superficie (ha are ca) 00.38.30 Reddito agrario € 4,95

Dal 13/03/2007 al 16/11/2015		Catasto Terreni Fg. 31, Part. 200, Porz. AC Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.02.00 Reddito agrario € 0,05
Dal 13/03/2007 al 16/11/2015		Catasto Terreni Fg. 31, Part. 200, Porz. AB Qualità Orto irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 0.02.00 Reddito agrario € 1,55
Dal 13/03/2007 al 16/11/2015		Catasto Terreni Fg. 31, Part. 200, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.02.80 Reddito agrario € 0,36
Dal 12/11/2007 al 16/11/2015		Catasto Terreni Fg. 31, Part. 108, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.35.30 Reddito agrario € 4,56
Dal 12/11/2007 al 16/11/2015		Catasto Terreni Fg. 31, Part. 108, Porz. BB Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.03.00 Reddito agrario € 0,08
Dal 17/11/2015 al 09/12/2015		Catasto Terreni Fg. 31, Part. 200 Qualità Orto irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 00.06.80 Reddito agrario € 5,27
Dal 17/11/2015 al 09/12/2015		Catasto Terreni Fg. 31, Part. 108 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.38.30 Reddito agrario € 4,95
Dal 10/12/2015 al 30/12/2015		Catasto Terreni Fg. 31, Part. 348 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.06.79
Dal 10/12/2015 al 30/12/2015		Catasto Terreni Fg. 31, Part. 349 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.31.51 Reddito agrario € 4,07
Dal 10/12/2015 al 30/12/2015		Catasto Terreni Fg. 31, Part. 350 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.00.18
Dal 10/12/2015 al 30/12/2015		Catasto Terreni Fg. 31, Part. 351 Qualità Orto irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 00.06.62

		Reddito agrario € 5,13
Dal 16/12/2015 al 30/12/2015		Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 348, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 118 Rendita € 209,17 Piano S1
Dal 16/12/2015 al 30/12/2015		Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 348, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 118 Rendita € 209,17 Piano S1
Dal 16/12/2015 al 30/12/2015		Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 350 Categoria C2 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 9 Rendita € 18,59

Visure allegati 9.3 e 9.4

BENE N° 5 - FONDO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - C/DA SERRA DI LAZZARO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1989 al 02/01/2016		Catasto Terreni Fg. 31, Part. 182, Porz. BB Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.05.07 Reddito agrario € 1,70
Dal 30/06/1989 al 02/01/2016		Catasto Terreni Fg. 31, Part. 182, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.45.63 Reddito agrario € 1,89
Dal 30/06/1989 al 02/01/2016		Catasto Terreni Fg. 31, Part. 184 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.02.80 Reddito agrario € 0,36
Dal 07/05/1990 al 02/01/2016		Catasto Terreni Fg. 31, Part. 181, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.06.58 Reddito agrario € 0,27
Dal 07/05/1990 al 02/01/2016		Catasto Terreni Fg. 31, Part. 181, Porz. AB Qualità Oliveto

		Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.05.32 Reddito agrario € 1,79
Dal 07/05/1990 al 02/01/2016		Catasto Terreni Fg. 31, Part. 183 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.23.80 Reddito agrario € 3,07
Dal 07/05/1990 al 02/01/2016		Catasto Terreni Fg. 31, Part. 180, Porz. AB Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.00 Reddito agrario € 0,10
Dal 07/05/1990 al 02/01/2016		Catasto Terreni Fg. 31, Part. 180, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.02.00 Reddito agrario € 0,26
Dal 29/06/1990 al 02/01/2016		Catasto Terreni Fg. 31, Part. 105, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.00.72 Reddito agrario € 0,03
Dal 29/06/1990 al 02/01/2016		Catasto Terreni Fg. 31, Part. 104 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.17.20 Reddito agrario € 2,22
Dal 29/06/1990 al 02/01/2016		Catasto Terreni Fg. 31, Part. 105, Porz. BB Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.03.18 Reddito agrario € 1,07
Dal 29/06/1990 al 02/01/2016		Catasto Terreni Fg. 31, Part. 179, Porz. AB Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.97 Reddito agrario € 0,33
Dal 29/06/1990 al 02/01/2016		Catasto Terreni Fg. 31, Part. 179, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.18.63 Reddito agrario € 2,41

Per come evincibili dalle visure storiche allegate (allegati 9.3 e 9.4), nel corso delle operazioni di consulenza, lo scrivente ha proceduto alla rettifica delle intestazioni catastali della particelle 104,105,179, 180,181, 183 e 184.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - FONDO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - C/DA SERRA DI LAZZARO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	348	2		A3	1	5	118	209,17	S1	
	31	348	3		A3	1	5	118	209,17	S1	
	31	350			C2	2	6	9	18,59	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
31	349				Seminativo	3	00,31,51	8,95	4,07	
31	351				Ortoirriguo	U	00,06,62	15,04	5,13	

Corrispondenza catastale

Per i fabbricati, esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali (allegato 9.4) depositate dallo scrivente in data 16.12.2015 (ricevuta - allegato 5), previa autorizzazione del G.E..

I superiori identificativi catastali discendono dalla denuncia di catastazione operata dallo scrivente C.T.U., previa autorizzazione del G.E., in data 10.12.2015 (allegato 5).

BENE N° 5 - FONDO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - C/DA SERRA DI LAZZARO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
31	104				Seminativo	3	00.17.20	4,89	2,22	
31	105		AA		Seminativo	4	00.00.72	0,11	0,03	

31	105		AB		Oliveto	2	00.03.18	1,64	1,07	
31	179		AA		Seminativo	3	00.18.63	5,29	2,41	
31	179		AB		Oliveto	2	00.00.97	0,5	0,33	
31	180		AA		Seminativo	3	00.02.00	0,57	0,26	
31	180		AB		Pascolo	2	00.04.00	0,41	0,1	
31	181		AA		Seminativo	4	00.06.58	1,02	0,27	
31	181		AB		Oliveto	2	00.05.32	2,75	1,79	
31	182		AA		Seminativo	4	00.45.63	7,07	1,89	
31	182		AB		Oliveto	2	00.05.07	2,62	1,7	
31	183				Seminativo	3	00.23.80	6,76	3,07	
31	184				Seminativo	3	00.02.80	0,8	0,36	

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - FONDO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - C/DA SERRA DI LAZZARO

Ciascuna unità immobiliare abitativa, ossia i subalterni 2 e 3 della particella 348, hanno in comune, la corte del fabbricato (sub 1), nonché il fabbricato accessorio (polaio di cui alla particella 350), e l'intera area asservita alla costruzione, costituita oltre che dalla residue particelle 349 (porzione della ex 108) e 351 (porzione della ex 200), anche dalle particelle indicate come Bene 5 ma facenti parte dello stesso lotto di vendita.

CARATTERISTICHE E COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - FONDO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - C/DA SERRA DI LAZZARO

Per quanto desumibile dagli atti acquisiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mussomeli (verbale - allegato 1), nonché delle risultanze del sopralluogo eseguito, il fabbricato ospitante le due unità abitative, è stato realizzato con struttura intelaiata in c.c.a., su fondazione del tipo diretta, e tamponature in muratura. La copertura, del tipo piana, è trattata con guaina bituminosa che in atto non assicura una perfetta tenuta all'acqua cagionando infiltrazioni all'interno delle sottostanti unità abitative.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - FONDO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - C/DA SERRA DI LAZZARO

Per quanto accertato nel corso del sopralluogo, il fondo e l'annesso fabbricato sono occupati dagli odierni esecutari come residenza stagionale.

BENE N° 5 - FONDO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - C/DA SERRA DI LAZZARO

Per quanto accertato nel corso del sopralluogo, il fondo è occupato dagli odierni esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - FONDO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - C/DA SERRA DI LAZZARO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 30/12/2015		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cinnirella Giuseppe	11/09/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caltanissetta	03/10/1990	11496	9821
		Registrazione			
		Presso	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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 5 - FONDO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - C/DA SERRA DI LAZZARO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1989 al 30/12/2015		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cinnirella Giuseppe notale in Mussomeli	30/06/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caltanissetta	21/07/1989	8431	7096
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/1990 al 30/12/2015		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Dal 29/06/1990 al 30/12/2015		Cinnirella Giuseppe notaio in Mussomeli	07/05/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caltanissetta	16/05/1990	5900	5029
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cinnirella Giuseppe notaio in Mussomeli	29/06/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caltanissetta	16/07/1990	8164	6924
		Registrazione			
		Presso	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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - FONDO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - C/DA SERRA DI LAZZARO

Trascrizioni

- **Ipoteca**
Trascritto a Caltanissetta il 10/10/2003
Reg. gen. 13600 - Reg. part. 1252
A favore di Banca di Credito Cooperativo San Giuseppe di Mussomeli
Contro



BENE N° 5 - FONDO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - C/DA SERRA DI LAZZARO

Trascrizioni

- **Ipoteca**

Trascritto a Caltanissetta il 10/10/2003

Reg. gen. 13600 - Reg. part. 1252

A favore di Banca di Credito Cooperativo San Giuseppe di Mussomeli

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - FONDO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - C/DA SERRA DI LAZZARO

Per come desumibile dal Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) acquisito dallo scrivente in data 10.12.2015 (allegato 9.5), il fondo in esame ricade in zona "E" del vigente P.R.G. del Comune di Mussomeli, ad eccezione di una fascia interessata dalla previsione di viabilità pubblica che determina in parte una fascia di inedificabilità, costituita dal nastro stradale di progetto, ed una fascia di rispetto, sulla quale non è possibile ubicare manufatti, ma il cui potere edificatorio è comunque sfruttabile. Le possibilità di sfruttamento edificatorio del suddetto fondo, riportate nell'allegato C.D.U., prevedono, per quanto d'interesse alla presente procedura, anche la realizzazione di fabbricati destinati ad abitazione con un indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq.

BENE N° 5 - FONDO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - C/DA SERRA DI LAZZARO

Per come desumibile dal Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) acquisito dallo scrivente in data 10.12.2015 (allegato 9.5), il fondo in esame ricade in zona "E" del vigente P.R.G. del Comune di Mussomeli, ad eccezione di una fascia interessata dalla previsione di viabilità pubblica che determina in parte una fascia di inedificabilità, costituita dal nastro stradale di progetto, ed una fascia di rispetto, sulla quale non è possibile ubicare manufatti, ma il cui potere edificatorio è comunque sfruttabile. Le possibilità di sfruttamento edificatorio del suddetto fondo, riportate nell'allegato C.D.U., prevedono, per quanto d'interesse alla presente procedura, anche la realizzazione di fabbricati destinati ad abitazione con un indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq.

Va infine rilevato che una porzione del fondo, e segnatamente la porzione sud della particella 182, è interessata da vincolo ex art. 142 comma 1 lettera "C" del D.lgs. 42/04 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), ricadendo nella fascia di rispetto di 150 mt dal sottostante corso d'acqua un corso d'acqua a valle.

Anche in questo caso, l'area interessata non può ospitare manufatti, ma il suo potere edificatorio è comunque sfruttabile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - FONDO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - C/DA SERRA DI LAZZARO

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per quanto emerso dai rilievi effettuati e dall'accesso presso l'Ufficio Edilizia-Urbanistica del Comune di Mussomeli, lo scrivente ha accertato che il fabbricato presente sulla originaria particella 108 (oggi

identificato con la particella 348 subalterni 1, 2 e 3) e la relativa pertinenza (pollaio) realizzata sulla originaria particella 200 (oggi identificato con la particella 350), è stato realizzato in difformità alla Concessione Edilizia con contributo n° 1994 del 23.6.1992, rilasciata a

per la costruzione di un fabbricato composto da un piano rialzato destinato alla civile abitazione ed un piano interrato destinato a cantina.

Infatti, in luogo dei due livelli previsti in progetto, piano rialzato e piano interrato, sui luoghi è stato rilevato un solo livello seminterrato, ubicante, come detto, due unità immobiliari a destinazione residenziale, una delle quali completa ed una al rustico.

Dalle verifiche effettuate la sagoma rispecchia sostanzialmente il principio insediativo rappresentato nelle previsioni progettuali, integrandosi così, rispetto alla proposta progettuale originaria, la fattispecie di realizzazione difforme con minore volumetria autorizzata.

Si è pertanto effettuato congiuntamente con l'Ufficio una preistruttoria atta a verificare la sanabilità dell'immobile di che trattasi dalla quale è scaturito quanto segue (verbale - allegato 1).

La proposta progettuale originaria, in virtù dell'impegno delle particelle 104, 105, 179, 180, 181, 182, 183, 184, afferenti l'immobile contermini all'immobile in oggetto, indicato nella presente come Bene 5 (immobile 3 dell'atto di pignoramento), e delle particelle 108 e 109/b (definitiva 200), nella disponibilità degli esecutati e tutti destinati alla presente procedura, impegnava una volumetria di mc 539,71 in virtù dell'indice di fabbricabilità di mc/mq 0,03 della zona E (rurale), del PRG vigente all'epoca della realizzazione del fabbricato.

Detto indice risulta oggi operante in virtù del vigente strumento urbanistico, motivo per il quale risulta applicabile l'art. 36 del D.P. 380/2001 (ex art. 13 della Legge 47/85) che permette di sanare le difformità anzi descritte, in considerazione della possibilità offerte dal regolamento edilizio di poter ubicare locali a destinazione abitativa in piani seminterrati.

In tale fattispecie il richiedente la sanatoria dovrà, a titolo di oblazione corrispondere il conguaglio tra il doppio degli oneri concessori dovuti per la realizzazione della attuale volumetria e gli oneri già versati per la costruzione originaria di € 3.524,94 (interessati a rivalutazione dalla data del rilascio delle concessione originaria alla data attuale).

L'esito del procedimento è comunque subordinato alle risultanze istruttorie da parte dell'Ufficio Urbanistica in cui confluiranno gli esiti dei sub procedimenti delle autorità competenti in ordine al regime vincolistico paesaggistico (Soprintendenza BB.CC. ed AA.) e l'Ufficio del Genio Civile per gli aspetti statici.

In ordine agli aspetti della quantificazione degli oneri a carico dell'acquirente per la sanatoria del bene, gli stessi saranno trattati nel paragrafo pertinente la stima.

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 idrico.

In riscontro al mandato ricevuto, lo scrivente ha proceduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica per ciascuna delle due unità abitative presenti nel fabbricato (allegati 9.6 e 9.7).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Visti gli immobili oggetto di esecuzione, così come riportati nell'atto di pignoramento, considerato che con provvedimento del G.E. dei 16-21/05/2013 è stata dichiarata l'inefficacia del pignoramento relativamente all'immobile n. 2 dell'atto di pignoramento, lo scrivente C.T.U. ha ipotizzato di procedere alla formazione di n. 4 lotti, in considerazione della autonoma fruizione dei singoli beni e quindi della loro potenziale appetibilità di mercato.

In particolare dell'immobile di cui al punto 1A dell'atto di pignoramento, ossia il Fabbricato sito in Mussomeli (CL) tra la via Caltanissetta e la via Manzoni, sono stati formati tre lotti, uno per ogni unità immobiliare presente nel fabbricato. Un quarto lotto è invece stato formato con gli immobili di cui ai punti 1B e 3 dell'atto di pignoramento, nella considerazione che il fondo di cui al punto 3 è di fatto asservito al fabbricato residenziale ricadente nel fondo di cui al punto 1B.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1 -** Negoziato ubicato a Mussomeli (CL) - via Caltanissetta, 97

Il bene di che trattasi è costituito da un locale commerciale ubicato al piano seminterrato di un edificio a tre elevazioni, oggetto della presente procedura esecutiva (Immobile 1A dell'atto di pignoramento), ubicato tra la via Caltanissetta e la via Manzoni del comune di Mussomeli (foto 1, 2, 3 e 4 - allegato 6.1). Il locale, accessibile dalla Via Caltanissetta attraverso una grande bussola metallica (foto 1), è composto da un unico ambiente posto al piano terra rispetto alla Via Caltanissetta ed interrato rispetto alla retrostante Via Manzoni, della superficie netta di mq 89,00, della quale la parte prevalente (mq 84,90) soppalcata. All'ingresso è ubicato un bancone di vendita (foto 5) a diretto contatto con il pubblico, un retro locale destinato a magazzino, ove sono ubicate le scaffalature (foto 6), una zona ufficio (foto 7), un servizio igienico della superficie netta di mq 2,80, preceduto da un antibagno della superficie netta di mq 6,45 (foto 8). Da detto ambiente di piano terra si diparte la scale di accesso al soppalco (foto 9). La superficie commerciale lorda del locale è di mq 114. Il livello di finitura è ordinario. La pavimentazione del locale è in gres porcellanato smaltato fucato, le pareti sono in tonachina pitturata con idropittura lavabile. Il servizio igienico è fornito di tazza e lavabo e presenta le pareti ed il pavimento in ceramica. L'immobile è privo di impianto termico, l'impianto elettrico è invece dotato di salvavita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 207, Sub. 5, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 84.360,00

Per la stima dell'immobile di che trattasi si è effettuata la scelta del metodo sintetico comparativo, potendosi attingere informazioni e dati da fonti attendibili quali imprenditori, agenzie immobiliari e potendo effettuare un confronto con la banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio. Per i fabbricati il parametro tecnico è costituito dal metro quadrato di superficie lorda tompagnata. Il contesto è la zona semicentrale di Mussomeli caratterizzata dalla presenza di tutte le opere di urbanizzazione e servizi. Dalle indagini effettuate è scaturito un intervallo di variazione di valori compreso tra i 500 €/mq ed i 1.000 €/mq. Tenendo conto della forma regolare dell'immobile, dell'affaccio su strada e dell'altezza, si ritiene di dover caratterizzarne il valore nella fascia media e segnatamente pari a 760 €/mq. Detto valore unitario va infine caratterizzato al fine di tenere conto degli oneri per la rimozione del soppalco abusivamente realizzato e quindi per la riduzione in pristino dello stato dei luoghi. Detti oneri, stimabili in € 2.300,00, determinano una incidenza di circa 20 €/mq, riconducendo così il più probabile valore unitario di mercato a 740 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Negozio Mussomeli (CL) - via Caltanissetta, 97	114,00 mq	740,00 €/mq	€ 84.360,00	100,00	€ 84.360,00
Totale lotto:					€ 84.360,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mussomeli (CL) - via Caltanissetta, 99

Il bene di che trattasi è costituito da un appartamento facente parte di un edificio a tre elevazioni, oggetto della presente procedura esecutiva (immobile 1A dell'atto di pignoramento), ubicato tra la via Caltanissetta e la via Manzoni del comune di Mussomeli (foto 1, 2, 3 e 4 - allegato 7.1). Lo stesso, ubicato al primo piano rispetto alla Via Caltanissetta ed al piano terra rispetto alla via Manzoni, è accessibile da un vano scala collegante tutte le unità immobiliari del fabbricato (foto 5 e 6), e dalla Via Manzoni attraverso due ingressi, di cui il primo regolato da un portoncino ed il più grande da una saracinesca metallica (foto 2 e 3). In particolare l'immobile è costituito da due porzioni comunicanti, di cui la prima destinata ad ambienti di abitazione, completamente rifinita (foto 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 18) e la seconda, composta da un locale magazzino al rustico accessibile dalla Via Manzoni, della superficie netta di mq 35,10 (foto 17). In particolare la parte abitabile rifinita, entrando dalla scala (foto 6), è composta da un locale ingresso della superficie netta di mq 5,40 (foto 7 e 8), da una camera (foto 9) della superficie netta di mq 18,50, affacciante al primo piano su Via Caltanissetta a mezzo di un balcone di mq 3,20 (foto 10), da un servizio igienico della superficie netta di mq 5,50 (foto 11), affacciante su un pozzo luce della superficie di mq 2,20 (foto 14). Attraverso una porta, il locale ingresso è separato da uno spazio di disimpegno (foto 12 e 15), della superficie netta di mq 6,70, che serve un secondo servizio igienico della superficie di mq 5,50 (foto 13), illuminato dal pozzo luce anzi citato (foto 14), un ripostiglio della superficie netta di mq 1,40, una camera della superficie netta di mq 17,10 (foto 16), anch'essa illuminata dal pozzo luce, ed il magazzino al rustico anzi descritto (foto 17). Il tutto per una superficie netta complessiva di mq 95,20 ed una superficie commerciale lorda di mq 114. Il livello di finitura degli ambienti dell'abitazione, benchè datato, è buono, così come lo stato di conservazione. La pavimentazione è in segati di marmo lucido, le pareti sono rivestite in carta da parati incorniciata in legno, con l'eccezione del disimpegno e dell'ingresso trattate ad intonaco in gesso scagliola e sovrastante idropittura. Le pareti ed il pavimento dei servizi igienici sono rivestiti in ceramica. L'immobile è privo di impianto termico, ma fornito di impianto elettrico ed impianto citofonico (foto 18). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 207, Sub. 6, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 66.120,00 Per la stima dell'immobile di che trattasi si è effettuata la scelta del metodo sintetico comparativo, potendosi attingere informazioni e dati da fonti attendibili quali imprenditori, agenzie immobiliari e potendo effettuare un confronto con la banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio. Per i fabbricati il parametro tecnico è costituito dal metro quadrato di superficie lorda compagnata. Il contesto è la zona semicentrale di Mussomeli caratterizzata dalla presenza di tutte le opere di urbanizzazione e servizi. Dalle indagini effettuate è scaturito un intervallo di variazione di valori compreso tra i 650 €/mq ed i 9000 €/mq. Tenendo conto

della forma regolare dell'immobile, delle sue caratteristiche intrinseche, nonché della mancanza di finitura di una porzione dello stesso (magazzino), lo scrivente ritiene di poter individuare il più probabile valore unitario al di sotto del valore minimo rilevato, assumendolo pari a 580 €/mq. Detto valore unitario, moltiplicato per la consistenza di 114 mq, riconduce ad un valore complessivo di € 66.120,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 2 - Appartamento Mussomeli (CL) - via Caltanissetta, 99	114,00 mq	580,00 €/mq	€ 66.120,00	100,00	€ 66.120,00
Totale lotto:					€ 66.120,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mussomeli (CL) - via Caltanissetta, 99

Il bene di che trattasi è costituito da un appartamento facente parte di un edificio a tre elevazioni, oggetto della presente procedura esecutiva (immobile 1A dell'atto di pignoramento), ubicato tra la via Caltanissetta e la via Manzoni del comune di Mussomeli (foto 1, 2, 3 e 4 - allegato 8.1). Lo stesso, ubicato al secondo piano rispetto alla Via Caltanissetta ed al primo piano rispetto alla via Manzoni, è accessibile da un vano scala collegante tutte le unità immobiliari del fabbricato (foto 5 e 6). In particolare l'immobile, rifinito in ogni sua parte (foto 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 18), è composto da un ingresso-disimpegno della superficie netta di mq 14,10 (foto 7 e 8), da una cucina (foto 9) della superficie netta di mq 18,30, affacciatesi al secondo piano su Via Caltanissetta a mezzo di un balcone di mq 3,20 (foto 10), da un servizio igienico della superficie netta di mq 5,80 (foto 11), affacciatesi su un pozzo luce della superficie di mq 2,30. Sempre dal disimpegno è accessibile un secondo servizio igienico, della superficie netta di mq 4,40 (foto 12), illuminato dal pozzo luce anzi citato, una soggiorno della superficie netta di mq 18,70 (foto 13), anch'esso illuminata dal pozzo luce, con annesso incavo-ripostiglio (foto 14) della superficie netta di mq 0,50, una camera da letto singola affacciatesi su via Manzoni (foto 16), della superficie netta di mq 11,30, ed una camera da letto matrimoniale (foto 17) della superficie netta di mq 20,50. Il tutto per una superficie netta complessiva di mq 94,60 ed una superficie lorda commerciale di mq 114. Il livello di finitura degli ambienti dell'abitazione, benché datato, è buono, così come lo stato di conservazione. La pavimentazione è marmo lucido, le pareti sono rivestite in carta da parati incorniciata in legno. Le pareti ed il pavimento dei servizi igienici e della cucina sono rivestiti in ceramica. L'immobile è privo di impianto termico, ma fornito di impianto elettrico ed impianto citofonico (foto 18).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 207, Sub. 7, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 78.660,00
Per la stima dell'immobile di che trattasi si è effettuata la scelta del metodo sintetico comparativo, potendosi attingere informazioni e dati da fonti attendibili quali imprenditori, agenzie immobiliari e potendo effettuare un confronto con la banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio. Per i fabbricati il parametro tecnico è costituito dal metro quadrato di superficie lorda tompagnata. Il contesto è la zona semicentrale di Mussomeli caratterizzata dalla



presenza di tutte le opere di urbanizzazione e servizi. Dalle indagini effettuate è scaturito un intervallo di variazione di valori compreso tra i 650 €/mq ed i 9000 €/mq. Tenendo conto della forma regolare dell'immobile e delle sue caratteristiche intrinseche, lo scrivente ritiene di poter individuare il più probabile valore unitario nella fascia media dell'intervallo accertato, assumendolo pari a 690 €/mq. Detto valore unitario, moltiplicato per la consistenza di 114 mq, riconduce ad un valore complessivo di € 78.660,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 3 - Appartamento Mussomeli (CL) - via Caltanissetta, 99	114,00 mq	690,00 €/mq	€ 78.660,00	100,00	€ 78.660,00
Totale lotto:					€ 78.660,00

LOTTO 4

- Bene N° 4 - Fondo ubicato a Mussomeli (CL) - c/da Serra di Lazzaro**

Trattasi di un fondo di terreno ubicato in c/da Serra di Lazzaro del Comune di Mussomeli (documentazione fotografica - allegato 9.1) sul quale insistono un fabbricato per civile abitazione bifamiliare ed un piccolo fabbricato di pertinenza destinato a pollaio, realizzati in parziale difformità rispetto alla Concessione Edilizia con contributo n° 1994 del 23.6.1992. Così come indicato nell'atto di pignoramento (immobile 1B) e nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., lo scrivente ha accertato, al momento dell'inizio delle operazioni di consulenza, che detto fabbricato non risultava ancora censito in catasto. L'appezzamento di terreno sul quale lo stesso insiste risultava invece censito in catasto al foglio di mappa 31 del Comune di Mussomeli particelle 108, di are 38.30, e 200, di are 6.80 (documentazione catastale - allegato 9.3). Va preliminarmente precisato che dall'accesso effettuato presso l'Ufficio Edilizia-Urbanistica del Comune di Mussomeli, lo scrivente ha accertato che la suddetta Concessione Edilizia, rilasciata a

impegna volumetricamente, oltre che le
suddette particelle 108 e 200, appartenenti a anche le ulteriori particelle
oggetto di esecuzione, indicate come immobile 3 dell'atto di pignoramento, appartenenti per la
nuda proprietà agli esegutati , 1/2 per ciascuno, e per
l'usufrutto all'esecutato

Attesa comunque la differente titolarità in capo agli
esegutati, le ulteriori particelle di terreno saranno trattate separatamente, come bene 5, ma
inserite nello stesso lotto del presente bene (lotto 4). Accertata, come detto, la difformità del
fabbricato alla suddetta concessione edilizia, accertata altresì la sanabilità delle difformità, di
cui si dirà nel pertinente paragrafo, lo scrivente ha proceduto, previa autorizzazione del G.E.,
alla catastazione del suddetto fabbricato, attraverso l'inserimento in mappa ed il deposito delle
planimetrie al catasto fabbricati. L'operazione catastale (allegato 9.4) ha esitato i seguenti
nuovi identificativi catastali: F 31 particella 348 fabbricato principale, insistente sulla ex part.
108; F 31 particella 349 porzione residua della ex part. 108; F 31 particella 350 fabbricato
accessorio (pollaio) insistente sulla ex part. 200; F 31 particella 351 porzione residua ella ex
part. 200. Ciò precisato, lo scrivente riporta di seguito una sintetica descrizione dell'immobile
nel suo complesso, ossia comprese le particelle di terreno costituenti il bene 5. Il fondo ha
accesso dalla S.P. 16 a nord (a monte) per mezzo di una rampa a raso ricavata in arretramento
rispetto alla carreggiata stradale, sulla superficie delle particelle 108, 105, 181 e 182 (foto 1 -

allegato 9.1). Percorrendo la strada di accesso con pavimentazione in rosticcio di cava, materializzata da opere di contenimento in c.c.a. (foto 2), al termine del tratto di sensibile pendenza, che copre un dislivello rispetto al piano stradale di circa 8 ml, si individua un fabbricato destinato a pollaio (foto 3), realizzato in struttura mista, con tetto ad una falda e finitura al rustico delle dimensioni lineari di ml 4,80 x 1,80, con altezza minima di ml 1,80 e altezza massima di ml 2,45, per una superficie lorda di mq 8,64, al quale si affianca uno spazio recintato e pavimentato in battuto di cemento delle dimensioni totali di ml 4,80 x 11,15 (comprensivo della superficie di sedime del pollaio), nel contesto del quale trova ubicazione una tettoia precaria affiancata al pollaio della larghezza di ml 2,60 ed una ulteriore tettoia precaria direttamente vincolata al terreno che occupa la restante larghezza di ml 6,75, in parte destinata a copertura dello spazio di pertinenza del pollaio ed in parte a cuccie per cani. Di detto spazio è stato oggetto di denuncia al catasto solo il locale pollaio essendo la restante parte irrilevante ai fini censuari ed edilizi. La porzione di fondo a sud (a valle), il cui limite non è interessato da recinzione ma è leggibile per la discontinuità colturale (foto 4, 5 e 6), è interessata dalla realizzazione di un'arnia in struttura precaria (foto 7), nella quale si apprezza la presenza di manufatti in cemento-amianto, per i quali al paragrafo pertinente la stima si effettuerà la relativa valutazione dei costi di smaltimento. L'intero immobile, la cui giacitura è in pendenza dalla strada provinciale verso valle, con una buona esposizione, risulta prevalentemente interessato dalla presenza delle opere di sistemazione ed accesso al fabbricato (foto 9, 10, 11 e 12), da terreno arato vocato al seminativo e da alcune essenze arboree di alberi da frutta, motivo per il quale, in sede di stima si ritiene di non dover effettuare apprezzamenti di natura agronomica, essendo la funzione strumentale al fabbricato e di accesso al fondo assolutamente prevalente. Il fabbricato, di forma poligonale simmetrica e regolare, ubica, come detto, due unità immobiliari, di cui una completamente rifinita ed una al rustico. Di struttura in conglomerato cementizio armato e copertura piana, il fabbricato risulta fuori terra da tre lati, circondato da un pergolato in struttura precaria, e con un lato a contatto con il terreno che funge da muro di contenimento. La copertura piana, accessibile dal soprastante terreno (foto 11), è trattata con guaina bituminosa che in atto non assicura una perfetta tenuta all'acqua cagionando infiltrazioni all'interno delle sottostanti unità abitative. Gli accessi alle stesse sono filtrate da verande coperte delle superfici nette cadauna di mq 9,30 (foto 14 e 25). I paramenti murari costituiti in forati in laterizio sono trattati all'esterno in intonaco di traversato di cemento. Gli infissi sono in alluminio preverniciato con serrande avvolgibili. Iniziando la descrizione dalla parte rifinita (sub 2 della particella 348), accessibile a sinistra rispetto al prospetto a valle, la stessa è composta da un cucina-pranzo della superficie netta di mq 20,10 (foto 15 e 16), dalla quale si accede ad un disimpegno della superficie netta di mq 5,10 (foto 17 e 18), servente un soggiorno della superficie netta di mq 29,50 (foto 19 e 20), una camera da letto della superficie netta di mq 18,20 (foto 21), entrambi direttamente affacciatisi sul pergolato della superficie di mq 88,73, una camera da letto singola di mq 13,90 (foto 22), un servizio igienico della superficie netta di mq 9,95 (foto 23) ed un ripostiglio della superficie netta di mq 5,20 (foto 24), tutti non direttamente illuminati. La superficie lorda commerciale complessiva è di mq 116. Il livello di finitura è buono e lo stato di conservazione è discreto, eccezion fatta per le infiltrazioni provenienti dal tetto, causate dall'imperfezione dello strato di guaina. I pavimenti ed i rivestimenti parietali del servizio igienico sono in gres porcellanato smaltato fugato, le porte sono in legno tamburato, le pareti sono rifinite in gesso scagliola, con sovrastante idropittura lavabile. L'immobile è dotato dei soli impianti elettrico ed idrico. La seconda unità immobiliare (sub 3 della particella 348), al rustico, perfettamente equipollente all'alloggio innanzi descritto in termini di consistenza e di eguale distribuzione, accede dall'ingresso a destra rispetto al prospetto a valle (foto 25). La stessa risulta solo parzialmente rifinita (foto 26, 27, 28, 29 e 30), con pareti trattate a traversato di intonaco, con l'eccezione di un ambiente ove è stato applicato lo strato di gesso scagliola comunque danneggiato dalle infiltrazioni (foto 27). La stessa è priva di pavimentazione e porte e con le terminazioni degli impianti idrico ed elettrico che ne

consentono una fruibilità occasionale priva delle condizioni di abitabilità. Rimane confermata la superficie commerciale lorda di mq 116. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 348, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 31, Part. 348, Sub. 3, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 349, Qualità Seminativo - Fg. 31, Part. 351, Qualità Orto irriguo al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 350, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 76.560,00 Per la stima dell'immobile di che trattasi si è effettuata la scelta del metodo sintetico comparativo, potendosi attingere da fonti attendibili quali imprenditori, consulenti d'aziende agricole, mediatori, sia i prezzi del terreno che del fabbricato. In detta fattispecie va rilevato che le dimensioni del fabbricato in rapporto all'estensione del lotto di terreno, non sufficiente a caratterizzare il bene come un fondo a destinazione agricola, inducono a ritenere prevalente l'attenzione su aspetti estimativi relativi all'edilizia residenziale stagionale, e locali accessori, dovendosi conseguentemente ritenere la porzione di terreno, unitamente al fabbricato destinato a pollaio, una pertinenza accessoria del fabbricato, inucleata tra le caratteristiche intrinseche dello stesso. Il parametro tecnico di stima è costituito dal metro quadrato di superficie lorda compagna del fabbricato stesso. Si riporta di seguito una sintesi dei dati metrici rilevante ai fini della stima.

Sup. lorda residenziale mq 232 dei quali:

Completa mq 116

Al rustico mq 116

Il parametro economico è individuato nel prezzo al metro quadrato, nel caso di specie diversamente materializzato per la parte completa ed incompleta. Le fonti consultate sono informazioni attinte presso operatori economici quali imprese ed agenzie immobiliari, verificate attraverso la banca dati O.M.I. dell'Agenzia delle entrate. Nel caso di specie della zona Rurale adiacente il centro urbano di Mussomeli, si sono osservati i valori per metro quadrato di superficie residenziale compresi tra € 500 e € 750. Valutate le condizioni intrinseche ed estrinseche, lo scrivente ha ritenuto dover contestualizzare le proprie determinazioni leggermente al di sotto della fascia minima, tenendo conto della presenza di diversi locali in seminterrato e della necessità di opere di ripristino per l'immobile rifinito, abbattendo ulteriormente il valore così determinato al 60% per la parte non rifinita. Ne conseguono i sotto riportati valori.

Valore porzione residenziale completa

$\text{mq } 116 \times \text{€}/\text{mq } 450 = \text{€ } 52.200,00$

Valore porzione residenziale al rustico

$\text{mq } 116 \times \text{€}/\text{mq } 270 = \text{€ } 31.320,00$

Per un valore complessivo di € 83.520,00.

A detto valore, al fine di individuare il prezzo di vendita, vanno detratti gli oneri che l'acquirente dovrà sostenere per la rimozione dei baraccamenti presenti sul fondo, lo smaltimento del cemento-amianto in essi presente e la regolarizzazione urbanistico-edilizia dei fabbricati. Per la rimozione dei baraccamenti e lo smaltimento del cemento-amianto può stimarsi un costo di circa € 2.500. Per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 13 L. 47/85), lo scrivente ha proceduto al calcolo dell'oblazione, pari al doppio degli oneri concessori ordinari per la costruzione di che trattasi, calcolati con i parametri (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) adottati dal Comune di

Mussomeli per il 2016 (allegato 9.8), a cui ha detratto gli oneri concessori già versati al momento del rilascio della concessione edilizia originaria, rivalutati ad oggi. Il calcolo ha esitato un importo a congruaggio di € 4.139,66. Ne consegue che il più probabile valore dell'immobile in esame è pari ad € 76.880,34 (€ 83.520,00 - € 2.500,00 - € 4.139,66), corrispondente ad un valore unitario in cifra tonda pari a 330,00 €/mq.

- **Bene N° 5** - Fondo ubicato a Mussomeli (CL) - c/da Serra di Lazzaro
Trattasi di un fondo di terreno ubicato in c/da Serra di Lazzaro del Comune di Mussomeli (documentazione fotografica - allegato 9.1) urbanisticamente asservito al fabbricato ricadente nell'immobile indicato nella presente relazione come Bene n. 4. Il bene di che trattasi, diversamente dal Bene n. 4, mantiene una destinazione prettamente agricola, benché garante dei diritti edificatori del fabbricato innanzi citato. L'accesso al fondo è comune al Bene n. 4 (foto 1 e 2). Le colture in atto possono individuarsi in un seminativo erborato con piante di fico d'india ed oliveto non interessate a processi produttivi (foto 6, 9 e 10). La giacitura del fondo è in pendenza dalla strada provinciale di accesso a nord verso sud con una buona esposizione. La presenza della strada pubblica lo rende vocato alla coltivazione con mezzi meccanici. In sede di sopralluogo sono stati rinvenuti dei baraccamenti in precario (foto 8) nel contesto del quale di sono rinvenuti elementi in cemento-amianto il cui costo di smaltimento verrà computato separatamente nel capitolo relativo alla stima. Identificato al catasto Terreni:

Fg. 31, Part. 104, Qualità Seminativo

Fg. 31, Part. 105, Porz. AA, Qualità Seminativo

Fg. 31, Part. 105, Porz. AB, Qualità Oliveto

Fg. 31, Part. 179, Porz. AA, Qualità Seminativo

Fg. 31, Part. 179, Porz. AB, Qualità Oliveto

Fg. 31, Part. 180, Porz. AA, Qualità Seminativo

Fg. 31, Part. 180, Porz. AB, Qualità Pascolo

Fg. 31, Part. 181, Porz. AA, Qualità Seminativo

Fg. 31, Part. 181, Porz. AB, Qualità Oliveto

Fg. 31, Part. 182, Porz. AA, Qualità Seminativo

Fg. 31, Part. 182, Porz. AB, Qualità Oliveto

Fg. 31, Part. 183, Qualità Seminativo

Fg. 31, Part. 184, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di

Usufrutto (1/2)

Usufrutto (1/2)

Nuda proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 12.231,00

Per la stima del bene di che trattasi si è effettuata la scelta del metodo sintetico comparativo, potendosi attingere da fonti attendibili, quali imprenditori, consulenti d'aziende agricole e mediatori, i prezzi dei terreni agricoli. Nella caratterizzazione del valore sono state apprezzate, la distanza dal centro abitato, il servizio di strade pubbliche e la possibilità di accesso carrabile, la presenza di recinzioni e cancelli, la presenza di impianti di approvvigionamento idrico, e di energia elettrica, la presenza di sistemazione agraria e percorsi, le condizioni delle piantumazioni, la giacitura e la natura podologica in rapporto alla coltivabilità. Nell'ambito delle colture individuate prevalentemente riconducibili a seminativo arborato, si è rilevati prezzi per ettaro variabili tra i 6.000 e i 10.000 €/ha in ragione della potenzialità agronomica. Nel caso di specie il valore può caratterizzarsi in 9.500 €/ha che moltiplicato per l'esenzione complessiva di ha 13.59.00, riconduce ad un più probabile valore di mercato di € 12.231,00. Detto valore tiene anche conto del costo per lo smaltimento del cemento-amianto presente nell'arnia, stimabile in € 1.000,00.

GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 4 - Fondo Mussomeli (CL) - c/da Serra di Lazzaro	232,00 mq	330,00 €/mq	€ 76.560,00	100,00	€ 76.560,00
Bene N° 5 - Fondo Mussomeli (CL) - c/da Serra di Lazzaro	13590,00 mq	90,00 €/mq	€ 12.231,00	100,00	€ 12.231,00
Totale lotto:					€ 88.791,00

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, 03/01/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Notarstefano Danilo Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- N° 1 Verbali delle operazioni peritali
- N° 2 Estratto atto di matrimonio tra
- N° 3 Estratto Atto di Matrimonio contratto da
- N° 4 Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale immobile 1A dell'atto di pignoramento
- N° 5 Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale immobile 3 dell'atto di pignoramento
- N° 6 Documentazione Lotto 1
- N° 7 Documentazione Lotto 2
- N° 8 Documentazione Lotto 3
- N° 9 Documentazione Lotto 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it