

SSETTA

SEZIONE EE.II.

promossa da

Partita IVA: 00041190851

93100 - CALTANISSETTA (CL)

contro

100%

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Bompensiere (CL) - Via Regione Siciliana n 57/b.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Bompensiere (CL) - Via Regione Siciliana nr. 57	7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bompensiere (CL) - Via Machiavelli n. 10.....	7
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bompensiere (CL) - via Machavelli.....	7
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Bompensiere (CL) - Via Machiavelli	7
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Bompensiere (CL) - Via Machiavelli	7
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Milena (CL) - via nazionale n. 28.....	7
Bene N° 8 - Locale Commerciale ubicato a Milena (CL) - via Nazionale n.30	8
Bene N° 9 - Negozio ubicato a Milena (CL) - Corso Pietro Nenni SN	8
Bene N° 10 - Locale Commerciale ubicato a Milena (CL) - Corso Pietro Nenni SN	8
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Mussomeli (CL) - Contrada Mustiuvu- Mustilicata.....	8
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Mussomeli (CL) - Contrada Mustiuvu-Mustilicata.....	9
Titolarità.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Bompensiere (CL) - Via Regione Siciliana n 57/b.....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Bompensiere (CL) - Via Regione Siciliana nr. 57	9
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bompensiere (CL) - Via Machiavelli n. 10.....	9
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bompensiere (CL) - via Machavelli.....	10
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Bompensiere (CL) - Via Machiavelli	10
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Bompensiere (CL) - Via Machiavelli	10
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Milena (CL) - via nazionale n. 28.....	10
Bene N° 8 - Locale Commerciale ubicato a Milena (CL) - via Nazionale n.30	11
Bene N° 9 - Negozio ubicato a Milena (CL) - Corso Pietro Nenni SN	11
Bene N° 10 - Locale Commerciale ubicato a Milena (CL) - Corso Pietro Nenni SN	12
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Mussomeli (CL) - Contrada Mustiuvu- Mustilicata.....	12
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Mussomeli (CL) - Contrada Mustiuvu-Mustilicata.....	12
Confini	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Bompensiere (CL) - Via Regione Siciliana n 57/b.....	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Bompensiere (CL) - Via Regione Siciliana nr. 57	13
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bompensiere (CL) - Via Machiavelli n. 10.....	13
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bompensiere (CL) - via Machavelli.....	13
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Milena (CL) - via nazionale n. 28.....	13
Bene N° 8 - Locale Commerciale ubicato a Milena (CL) - via Nazionale n.30	13
Bene N° 9 - Negozio ubicato a Milena (CL) - Corso Pietro Nenni SN	13
Bene N° 10 - Locale Commerciale ubicato a Milena (CL) - Corso Pietro Nenni SN	13



Bene N° 11 - Terreno ubicato a Mussomeli (CL) - Contrada Mustiuvu- Mustilicata.....	13
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Mussomeli (CL) - Contrada Mustiuvu-Mustilicata.....	13
Consistenza	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Bompensiere (CL) - Via Regione Siciliana n 57/b.....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Bompensiere (CL) - Via Regione Siciliana nr. 57	14
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bompensiere (CL) - Via Machiavelli n. 10.....	14
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bompensiere (CL) - via Machavelli.....	15
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Milena (CL) - via nazionale n. 28.....	15
Bene N° 8 - Locale Commerciale ubicato a Milena (CL) - via Nazionale n.30	15
Bene N° 9 - Negozio ubicato a Milena (CL) - Corso Pietro Nenni SN	16
Bene N° 10 - Locale Commerciale ubicato a Milena (CL) - Corso Pietro Nenni SN	16
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Mussomeli (CL) - Contrada Mustiuvu- Mustilicata.....	17
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Mussomeli (CL) - Contrada Mustiuvu-Mustilicata.....	17
Dati Catastali.....	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Bompensiere (CL) - Via Regione Siciliana n 57/b.....	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Bompensiere (CL) - Via Regione Siciliana nr. 57	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bompensiere (CL) - Via Machiavelli n. 10.....	18
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bompensiere (CL) - via Machavelli.....	18
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Bompensiere (CL) - Via Machiavelli	19
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Bompensiere (CL) - Via Machiavelli	19
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Milena (CL) - via nazionale n. 28.....	20
Bene N° 8 - Locale Commerciale ubicato a Milena (CL) - via Nazionale n.30	20
Bene N° 9 - Negozio ubicato a Milena (CL) - Corso Pietro Nenni SN	21
Bene N° 10 - Locale Commerciale ubicato a Milena (CL) - Corso Pietro Nenni SN	21
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Mussomeli (CL) - Contrada Mustiuvu- Mustilicata.....	21
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Mussomeli (CL) - Contrada Mustiuvu-Mustilicata.....	22
Precisazioni.....	22
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Bompensiere (CL) - Via Regione Siciliana n 57/b.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti	22
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Bompensiere (CL) - Via Regione Siciliana n 57/b.....	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Bompensiere (CL) - Via Regione Siciliana nr. 57	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bompensiere (CL) - Via Machiavelli n. 10.....	23
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Milena (CL) - via nazionale n. 28.....	23
Bene N° 8 - Locale Commerciale ubicato a Milena (CL) - via Nazionale n.30	23
Bene N° 9 - Negozio ubicato a Milena (CL) - Corso Pietro Nenni SN	23
Bene N° 10 - Locale Commerciale ubicato a Milena (CL) - Corso Pietro Nenni SN	24
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Mussomeli (CL) - Contrada Mustiuvu- Mustilicata.....	24
Stato di occupazione	24

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Bompensiere (CL) - Via Regione Siciliana n 57/b.....	24
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Bompensiere (CL) - Via Regione Siciliana nr. 57	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bompensiere (CL) - Via Machiavelli n. 10.....	24
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bompensiere (CL) - via Machavelli.....	24
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Bompensiere (CL) - Via Machiavelli	25
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Bompensiere (CL) - Via Machiavelli	25
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Milena (CL) - via nazionale n. 28.....	25
Bene N° 8 - Locale Commerciale ubicato a Milena (CL) - via Nazionale n.30	25
Bene N° 9 - Negozio ubicato a Milena (CL) - Corso Pietro Nenni SN	25
Bene N° 10 - Locale Commerciale ubicato a Milena (CL) - Corso Pietro Nenni SN	26
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Mussomeli (CL) - Contrada Mustiuvu- Mustilicata.....	26
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Mussomeli (CL) - Contrada Mustiuvu-Mustilicata.....	26
Provenienze Ventennali.....	26
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Bompensiere (CL) - Via Regione Siciliana n 57/b.....	26
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Bompensiere (CL) - Via Regione Siciliana nr. 57	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bompensiere (CL) - Via Machiavelli n. 10.....	28
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bompensiere (CL) - via Machavelli.....	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Bompensiere (CL) - Via Machiavelli	29
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Bompensiere (CL) - Via Machiavelli	29
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Milena (CL) - via nazionale n. 28.....	30
Bene N° 8 - Locale Commerciale ubicato a Milena (CL) - via Nazionale n.30	31
Bene N° 9 - Negozio ubicato a Milena (CL) - Corso Pietro Nenni SN	31
Bene N° 10 - Locale Commerciale ubicato a Milena (CL) - Corso Pietro Nenni SN	32
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Mussomeli (CL) - Contrada Mustiuvu- Mustilicata.....	32
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Mussomeli (CL) - Contrada Mustiuvu-Mustilicata.....	33
Formalità pregiudizievoli	35
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Bompensiere (CL) - Via Regione Siciliana n 57/b.....	35
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Bompensiere (CL) - Via Regione Siciliana nr. 57	35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bompensiere (CL) - Via Machiavelli n. 10.....	35
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bompensiere (CL) - via Machavelli.....	36
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Milena (CL) - via nazionale n. 28.....	36
Bene N° 8 - Locale Commerciale ubicato a Milena (CL) - via Nazionale n.30	36
Bene N° 9 - Negozio ubicato a Milena (CL) - Corso Pietro Nenni SN	36
Bene N° 10 - Locale Commerciale ubicato a Milena (CL) - Corso Pietro Nenni SN	37
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Mussomeli (CL) - Contrada Mustiuvu- Mustilicata.....	37
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Mussomeli (CL) - Contrada Mustiuvu-Mustilicata.....	37
Normativa urbanistica	38
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Bompensiere (CL) - Via Regione Siciliana n 57/b.....	38

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Bompensiere (CL) - Via Regione Siciliana nr. 57	38
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bompensiere (CL) - Via Machiavelli n. 10.....	38
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bompensiere (CL) - via Machiavelli.....	38
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Bompensiere (CL) - Via Machiavelli	38
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Bompensiere (CL) - Via Machiavelli	39
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Milena (CL) - via nazionale n. 28.....	39
Bene N° 8 - Locale Commerciale ubicato a Milena (CL) - via Nazionale n.30	39
Bene N° 9 - Negozio ubicato a Milena (CL) - Corso Pietro Nenni SN	39
Bene N° 10 - Locale Commerciale ubicato a Milena (CL) - Corso Pietro Nenni SN	39
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Mussomeli (CL) - Contrada Mustiuvu- Mustilicata.....	39
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Mussomeli (CL) - Contrada Mustiuvu-Mustilicata.....	39
Regolarità edilizia.....	40
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Bompensiere (CL) - Via Regione Siciliana n 57/b.....	40
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Bompensiere (CL) - Via Regione Siciliana nr. 57	40
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bompensiere (CL) - Via Machiavelli n. 10.....	41
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Bompensiere (CL) - Via Machiavelli	41
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Milena (CL) - via nazionale n. 28.....	41
Bene N° 8 - Locale Commerciale ubicato a Milena (CL) - via Nazionale n.30	42
Bene N° 9 - Negozio ubicato a Milena (CL) - Corso Pietro Nenni SN	42
Bene N° 10 - Locale Commerciale ubicato a Milena (CL) - Corso Pietro Nenni SN	43
Vincoli od oneri condominiali.....	43
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Bompensiere (CL) - Via Regione Siciliana n 57/b.....	43
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bompensiere (CL) - Via Machiavelli n. 10.....	44
Stima / Formazione lotti.....	44
Lotto 1	44
Lotto 2	45
Lotto 3	46
Lotto 4	47
Lotto 5	47
Lotto 6	48
Lotto 7	49
Beni non lottizzati	51
Riserve e particolarità da segnalare.....	51

INCARICO

Con udienza del 11/06/2014, il sottoscritto Arch. Iannello Isabella, con studio in Via G. Romita, 58/B3 - 93100 - Caltanissetta (CL), email arch.iannello@alice.it, PEC isabella.iannello@archiworldpec.it, Tel. 328 34 20 481, Fax 0934 554 933, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2014 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Vassallo Paleologo Ugo presso il Tribunale di Caltanissetta.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Bompensiere (CL) - Via Regione Siciliana n 57/b (Coord. Geografiche: 37.471229, 137883108)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Bompensiere (CL) - Via Regione Siciliana nr. 57
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Bompensiere (CL) - Via Machiavelli n. 10
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Bompensiere (CL) - via Machavelli
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Bompensiere (CL) - Via Machiavelli
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Bompensiere (CL) - Via Machiavelli
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Milena (CL) - via nazionale n. 28 (Coord. Geografiche: 37470670; 13735705)
- **Bene N° 8** - Locale Commerciale ubicato a Milena (CL) - via Nazionale n.30 (Coord. Geografiche: 37470764; 13735729)
- **Bene N° 9** - Negozio ubicato a Milena (CL) - Corso Pietro Nenni SN
- **Bene N° 10** - Locale Commerciale ubicato a Milena (CL) - Corso Pietro Nenni SN
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Mussomeli (CL) - Contrada Mustiuvu- Mustilicata
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Mussomeli (CL) - Contrada Mustiuvu-Mustilicata

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BOMPENSIERE (CL) - VIA REGIONE SICILIANA N 57/B

Trattasi di un immobile adibito a civile abitazione che si articola in tre elevazioni fuori terra ubicato in un contesto residenziale quasi periferico di case unifamiliari tipo villetta con ingresso prospiciente la via principale (v. Regione Siciliana). L'immobile ha un impianto planimetrico quadrato ad eccezione di qualche articolazione curva in corrispondenza dei balconi che conferisce un aspetto architettonico vario. Il prospetto esterno manca di finitura colorata, sono presenti un piccolo portico di ingresso e pensiline con tegole aggettanti. Le rifiniture interne eccellono invece in qualità e scelta cromatica come le piastrelle di alzata delle scale interne in legno e ringhiera in ferro battuto di manifattura artigianale. tutti gli ambienti interni risultano di pregio. Valore al fabbricato viene conferito dall'ambiente esterno

costituito da un ampio giardino nel retro realizzato e rifinito in pietra locale . La copertura è a falde con tegole.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA REGIONE SICILIANA NR. 57

Immobile destinato a deposito realizzato nel piano seminterrato di una unità immobiliare con accesso da rampa in discesa separato dall'abitazione costituente un locale autonomo. Sito in zona periferica nell'ambito di un contesto urbano di case unifamiliari con terreno di pertinenza. Proseguendo la via Regione Siciliana ci si trova a due minuti dallo svincolo per Caltanissetta. I parcheggi per i proprietari e/o residenti sono lungo la via stessa.

L'immobile ha una superficie di 162 mq di struttura intelaiata di travi e pilastri in c.a. e risulta rifinito internamente con intonaco di tipo civile e pavimentazione. Un portone in metallo ne costituisce l'ingresso.

Il deposito di cui sopra è al piano seminterrato del fabbricato descritto sopra.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA MACHIAVELLI N. 10

Il bene di che trattasi è costituito da un appartamento sito in via Machiavelli (ex via Circonvallazione) zona urbanisticamente ai confini dell'abitato in zona "B2" di completamento del P.R.G. Il fabbricato è stato costruito all'interno di un complesso edilizio composto da più corpi di fabbrica con spazi esterni comuni e terrazze ad uso esclusivo. Esternamente gode di presenza di verde libero e privato con zone esterne pavimentate di pertinenza alle abitazioni. L'abitazione è ad un piano costruita su piano rialzato con tetto a falde. all'esterno vi sono i parcheggi privati. Essendo ubicato nella zona esterna al centro abitato, l'immobile risulta lontano dai servizi in genere.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA MACHIAVELLI

Il bene di che trattasi consiste in una particella di terreno raggiungibile dalla via Machiavelli e si estende in lunghezza fino alla via Regione Siciliana. Risulta essere un terreno non adibito a coltivazione ma inserito in un contesto urbano di edificazione rada di tipo unifamiliare.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA MACHIAVELLI

Piccola porzione di terreno sulla quale è stata costruita la strada comunale denominata Via Machiavelli.

Nel certificato di Destinazione Urbanistica risulta di demanio Comunale proprio perché occupate dalla via comunale. Le particelle interessate sono censite al fg. 6 partt. 1546-1547, e risultano entrambe nel verbale di pignoramento.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA MACHIAVELLI

Terreno di demanio comunale sul quale è stata realizzata la strada comunale Via Machiavelli.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MILENA (CL) - VIA NAZIONALE N. 28

Appartamento sito in via Nazionale n.28 del comune di Milena, ubicato al piano primo di un immobile degli anni cinquanta nella zona centrale del comune. La zona è caratterizzata da complessi edilizi di antica costruzione con caratteristica tipologica a schiera; sono presenti pubblici uffici e servizi commerciali "di vicinato". I parcheggi sono definiti lungo l'allineamento stradale.

BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MILENA (CL) - VIA NAZIONALE N.30

L'immobile è adibito a Bar-ristorante- paninaria (Pub) con ingresso principale da via Nazionale n.30. Il bene è ubicato al piano terra di un edificio sito nel centro abitato del comune di Milena. Si sviluppa in lunghezza per una superficie lorda di mq. 217. La costruzione dell'immobile è avvenuta in tempi differenti. Il bar e la zona birreria (Part. 508/1- Part. 701/1- part.700/1) sono antecedenti al 1967; mentre il locale laboratorio (part.700/2) è di recente costruzione. Il locale ha una corte di pertinenza che viene utilizzato per i tavoli da ristoro. La zona è facilmente raggiungibile, lungo la via sono segnati i parcheggi ad allineamento stradale. La zona è tutta pavimentata con mattoni autobloccanti ed è caratterizzata da una viabilità con asse stradale ampio. Nelle vicinanze ci sono gli uffici comunali e altre attività commerciali da "vicinato".

BENE N° 9 - NEGOZIO UBICATO A MILENA (CL) - CORSO PIETRO NENNI SN

L'immobile adibito a negozio adibito a rivendita di TV video, con depositi annessi, è sito al piano seminterrato di un fabbricato costruito in una zona caratterizzata da complessi edilizi di nuova costruzione adibiti a residenza, negozi e magazzini. Il fabbricato in questione ha una corte di pertinenza che viene utilizzata a parcheggio per le attività che si svolgono attualmente. La zona è esterna al centro abitato ed è caratterizzata da esercizi di vendita di piccole o medie dimensioni. L'immobile inoltre, è dato dall'accorpamento di tre locali distinti in catasto con i vari subalterni. La zona è facilmente raggiungibile dalla SP 24 che si innesta direttamente al Corso P. Nenni che funge da circonvallazione.

BENE N° 10 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MILENA (CL) - CORSO PIETRO NENNI SN

L'immobile di che trattasi è costituito da un locale adibito a Macelleria al piano terra di un fabbricato con i piani superiori residenziali e ingresso prospiciente il Corso P. Nenni.

La zona è caratterizzata da complessi edilizi di nuova costruzione adibiti a residenza , negozi e deposito. Il fabbricato in questione è arretrato rispetto la sede stradale e lo spazio antistante viene utilizzato a parcheggio. La zona è esterna al centro abitato ed è caratterizzata da esercizi di vendita di piccole o medie dimensioni.

All'attività commerciale è annesso un laboratorio artigianale nel quale si accede dalla macelleria.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - CONTRADA MUSTIUVU- MUSTILICATA

Il bene di cui si tratta è un terreno sito in zona agricola ricadente nel territorio del comune di Mussomeli ma vicino al comune di Bompensiere facilmente raggiungibile dalla Sp 24. E' destinato a pascolo e si presenta con pendenze varie. Le caratteristiche prevalenti richiamano la tipologia di terreni cerealicoli dell'entroterra siciliano a lavorabilità discreta.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - CONTRADA MUSTIUVU-MUSTILICATA

L'immobile di cui sopra è costituito da un terreno agricolo in zona "E" del comune di Mussomeli ma a pochi chilometri da Bompensiere. Si raggiunge il fondo infatti dalla strada provinciale da Milena per Bompensiere. In piena zona agricola il fondo è destinato a seminativo.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BOMPENSIERE (CL) - VIA REGIONE SICILIANA N 57/B

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

•

[REDACTED]

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

• [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA REGIONE SICILIANA NR. 57

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

•

[REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA MACHIAVELLI N. 10

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

[REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA MACHIAVELLI

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



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA MACHIAVELLI

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

Codice f

Sulle particelle di terreno di che trattasi è stata realizzata la strada comunale via Machiavelli, pertanto la porzione del terreno appartiene al demanio comunale.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA MACHIAVELLI

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- 

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

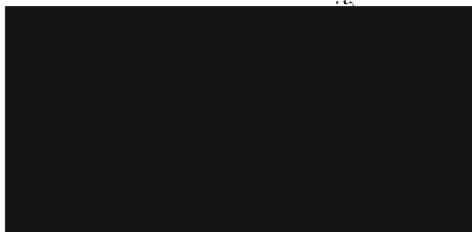
Dai dati sono dalle visure storiche e attuali e dal Certificato di Destinazione Urbanistica si rileva che il terreno appartiene al Demanio Comunale.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MILENA (CL) - VIA NAZIONALE N. 28

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

Codice

it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

•

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Il regime : Separazione legale dei beni" è ri

BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MILENA (CL) - VIA NAZIONALE N.30

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



•

1/3)



nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:



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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

BENE N° 9 - NEGOZIO UBICATO A MILENA (CL) - CORSO PIETRO NENNI SN

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



(Proprietà 1/1)

Codice fiscale

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



BENE N° 10 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MILENA (CL) - CORSO PIETRO NENNI SN

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Data di nascita:

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - CONTRADA MUSTIUUVU-MUSTILICATA

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: N D

Il bene costituito da un terreno agricolo foglio 86 part. 74- 251 nel territorio di Mussomeli risulta di proprietà di per Atto di COMPRAVENDITA del 31/01/2011 per la quota di 1/1 come bene personale. Si rimanda alla scheda della provenienza ventennale.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - CONTRADA MUSTIUUVU-MUSTILICATA

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

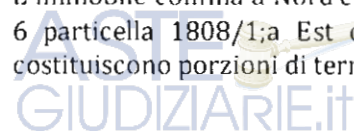
Il bene di che trattasi (foglio 86 part. 251 NCT) risulta allo stato attuale intesta.
Vedi scheda sulla provenienza ventennale.

CONFINI



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BOMPENSIERE (CL) - VIA REGIONE SICILIANA N 57/B

L'immobile confina a Nord con via Regione Siciliana; a Sud con terreno individuato in catasto al foglio 6 particella 1808/1; a Est con foglio 6 particella 1130 e ad Ovest foglio 6 particella 1314 che costituiscono porzioni di terreno adiacenti al fabbricato.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA REGIONE SICILIANA NR. 57

Confine NE con via Regine Siciliana; confine NO con part.1130 fg 6, confine SO fg 6 part.1808/1

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA MACHIAVELLI N. 10

Confine Sud: strada comunale via Machiavelli; confine Ovest part. 1238 sub.5 ; confine Nord: part.1506

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA MACHIAVELLI

Confini: terreno foglio 6 partt. 1542 - 1548 - 1547 (su cui passa la strada comunale via Machiavelli)

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MILENA (CL) - VIA NAZIONALE N. 28

Confini: Sud con Via Nazionale - Est con part.n.32 - Ovest con corte stessa ditta

BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MILENA (CL) - VIA NAZIONALE N.30

L'immobile confina a Nord con particella di terreno n.2189 (ex 633); a Sud con via Nazionale; a Ovest con corte della stessa ditta; a Est con part. nn.33-510-627.

BENE N° 9 - NEGOZIO UBICATO A MILENA (CL) - CORSO PIETRO NENNI SN

L'immobile confina a: Sud corte stesso fabbricato; a Nord part. 732; ad Est con Corso Pietro Nenni

BENE N° 10 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MILENA (CL) - CORSO PIETRO NENNI SN

L'immobile confina a: Sud corte stesso fabbricato; a Nord part. 732; ad Est con Corso Pietro Nenni

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - CONTRADA MUSTIUVU-MUSTILICATA

Il terreno individuato al foglio 86 part. n. 74 confina con part. 250 per due lati e part. 85 e strada provinciale.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - CONTRADA MUSTIUVU-MUSTILICATA

Confini sono costituiti da altri fondi agricoli: part. 250, part. 86, part.75.

CONSISTENZA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BOMPENSIERE (CL) - VIA REGIONE SICILIANA N 57/B

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	139,76 mq	175,76 mq	1,00	175,76 mq	3,00 m	Terra
abitazione	147,38 mq	183,38 mq	1,00	183,38 mq	3,00 m	Primo
mansarda	156,00 mq	170,00 mq	0,33	56,10 mq	2,70 m	secondo
Balcone scoperto	31,32 mq	36,40 mq	0,25	9,10 mq	0,00 m	
Giardino	168,00 mq	168,00 mq	0,18	30,24 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				454,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				454,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è facilmente raggiungibile ed è ubicato in zona limitrofa alla periferia e non sono presenti servizi in prossimità. Non è un bene divisibile nella sua consistenza e neanche dal terreno di pertinenza, destinato a verde ad uso esclusivo dell'abitazione, perché impegnato dalla cubatura realizzata secondo gli indici urbanistici di zona.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA REGIONE SICILIANA NR. 57

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	162,00 mq	178,00 mq	0,40	71,20 mq	2,70 m	
Totale superficie convenzionale:				71,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA MACHIAVELLI N. 10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	160,40 mq	178,88 mq	1,00	178,88 mq	3,00 m	T- rialzato

Terrazza privata	102,00 mq	110,00 mq	0,25	27,50 mq	0,00 m	T-rialzato
lastricato condominiale	243,00 mq	256,00 mq	0,15	38,40 mq	0,00 m	T- rialzato
Totale superficie convenzionale:				244,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				244,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA MACHAVELLI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	4520,00 mq	4520,00 mq	1,00	4520,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4520,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4520,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MILENA (CL) - VIA NAZIONALE N. 28

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	107,00 mq	119,00 mq	1,00	119,00 mq	3,00 m	primo
Balcone scoperto	5,80 mq	5,80 mq	0,25	1,45 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				120,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MILENA (CL) - VIA NAZIONALE N.30

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bar	39,00 mq	42,00 mq	1,00	42,00 mq	3,50 m	terra
Birreria	57,00 mq	64,00 mq	1,00	64,00 mq	3,50 m	terra

Sala Ristorante	85,00 mq	92,00 mq	1,00	92,00 mq	3,50 m	terra
Cucina	20,00 mq	23,00 mq	0,60	13,80 mq	3,50 m	terra
Cortile	112,00 mq	112,00 mq	0,15	16,80 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				228,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				228,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 9 - NEGOZIO UBICATO A MILENA (CL) - CORSO PIETRO NENNI SN

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	92,00 mq	98,00 mq	0,85	83,30 mq	3,10 m	Seminterrato
Negozi	30,00 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	3,10 m	Seminterrato
Magazzino	50,00 mq	54,00 mq	0,85	45,90 mq	3,10 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				165,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				165,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini della stima e della vendita il bene viene riguardato come unico lotto non divisibile avente superficie alla vendita e depositi annessi.

BENE N° 10 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MILENA (CL) - CORSO PIETRO NENNI SN

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	60,00 mq	63,00 mq	1,00	63,00 mq	3,50 m	Terra
Laboratorio	106,00 mq	109,00 mq	0,85	92,65 mq	3,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				155,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				155,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - CONTRADA MUSTIUVU-MUSTILICATA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	24020,00 mq	24020,00 mq	1,00	24020,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				24020,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24020,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - CONTRADA MUSTIUVU-MUSTILICATA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	10300,00 mq	10300,00 mq	1,00	10300,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				10300,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10300,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BOMPENSIERE (CL) - VIA REGIONE SICILIANA N 57/B

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1808	4		A2	U	13 vani		772,1	T-1	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi delle piante catastali in possesso e dal sopralluogo effettuato si è riscontrata corrispondenza dello stato dei luoghi relativamente al piano terra ed il piano primo. Il piano mansarda destinato ad abitazione (n. 2 camere da letto- salone - bagno) all'atto del sopralluogo

non risulta accatastato ma risulta essere stato realizzato in variante alla concessione edilizia ed approvato dal comune di Bompensiere in data 15/02/1993. Si allegano elaborati planimetrici aggiornate.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA REGIONE SICILIANA NR. 57

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1808	2		C2	2		162	284,46	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA MACHIAVELLI N. 10

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1238	6		A2	U	6,5 vani		386,05	1 rialzato	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato, confrontando la pianta catastale si rileva che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA MACHIAVELLI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	

6	1545				Mandorleto	1	04 52	3,38	1,87	
---	------	--	--	--	------------	---	-------	------	------	--

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato si evince che la porzione di terreno in oggetto non risulta essere una coltura a mandorleto, bensì un terreno incolto nel contesto di una zona ad espansione edilizia come da P.R.G. vigente.

In questa sede si vuole far rilevare che le altre piccole particelle di terreno elencate nel verbale di pignoramento (fg 6 partt. 1546-1547) confinanti con la sopra descritta, risultano essere di demanio comunale in quanto occupate dalla strada comunale Via Machiavelli come specificato nella relativa scheda sulla regolarità urbanistica.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA MACHIAVELLI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	1546				Mandorleto	1	00 06	0,04	0,02	

Corrispondenza catastale

I dati catastali non corrispondono con lo stato di fatto per quanto riguarda la coltura indicata.. Come detto nelle note precedenti ,infatti, su tale porzione di terreno passa la strada comunale di via Machiavelli. Pertanto è di demanio comunale.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA MACHIAVELLI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	1547				Mandorleto	1	00 52	0,39	0,21	

Corrispondenza catastale

I dati catastali non corrispondono allo stato di fatto per quanto riguarda la coltura indicata perché il terreno è occupato da strada comunale (Via Machiavelli). Pertanto risulta essere demanio comunale come specificato nel Certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MILENA (CL) - VIA NAZIONALE N. 28

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	508	3		A5	3	2 vani		51,65	1	p.508 sub2
	15	701	3		A5	2	4 vani		117,75	1	p. 701 sub 2

Corrispondenza catastale

I dati catastali riportati sono quelli derivanti dalle planimetrie aggiornate . A seguito di sopralluogo si è potuto rilevare la mancanza di planimetria del fabbricato di due vani individuato al foglio 15 particella 508 subalterno 2 che risulta unificato con il fabbricato adiacente censito al foglio 15 particella 701 subalterno 2. I fabbricati, avendo gli stessi intestati con le stesse quote per ogni immobile(come si evince dalla copia dell'atto del 10/02/2006 Rep. 66888 consegnato agli uffici del catasto) sono stati unificati con particelle graffate così come risultano allo stato di fatto.

BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MILENA (CL) - VIA NAZIONALE N.30

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	508	1		C1	1	39 mq		580,08	terra	
	15	701	1		C1	3	57 mq		1148,08	Terra	
	15	700	1		C1	3	85 mq		1712,05	Terra	
	15	700	2		C3	2	20 mq		96,06	Terra	

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato si è potuto constatare che da un punto di vista di superficie e volume dell'immobile esiste corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto. L'immobile, come si evince dai dati catastali, è in realtà un accorpamento di diversi locali che sono stati unificati con concessione edilizia n.02/2011 rilasciata dal comune di Milena alla proprietaria attuale. I vari locali sono regolarmente accatastrati secondo le loro differenti destinazioni d'uso per singoli locali. Ai fini della vendita i locali verranno considerati un lotto unico sia per la loro destinazione unica che per la funzionalità degli ambienti. Si allegano planimetrie catastali e progetto approvato.

BENE N° 9 - NEGOZIO UBICATO A MILENA (CL) - CORSO PIETRO NENNI SN

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	731	5		C2	4	92 mq.		318,34	S1	
	6	731	6		C1	3	30 mq.		604,25	S1	
	6	731	7		C2	4	50 mq.		173,01	S1	

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo si è riscontrato che l'immobile si presenta come locale adibito a negozio con depositi annessi. Ai fini dei lavori peritali di stima, le particelle verranno considerate un unico lotto indivisibile.

BENE N° 10 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MILENA (CL) - CORSO PIETRO NENNI SN

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	731	8		C1	2	60 mq.		1038,08	Terra	
	6	731	9		C3	2	106		509,12	Terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - CONTRADA MUSTIUUVU-MUSTILICATA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
86	74		AA		Seminativo	4	2 34 58	36,35	9,69	

86	74		AB		Pascolo	3	05 62	0,29	0,09	
----	----	--	----	--	---------	---	-------	------	------	--

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - CONTRADA MUSTIUVU-MUSTILICATA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
86	251				Seminativo	4	1 03 00	15,96	4,26	

Corrispondenza catastale

esiste corrispondenza tra la coltura esistente e quella indicata in catasto.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BOMPENSIERE (CL) - VIA REGIONE SICILIANA N 57/B

Sono stati esaminati gli atti dei beni indicati nel verbale di pignoramento ed è stato richiesto all'ufficio anagrafe del comune di Bompensiere il certificato di residenza dal quale si evince che il soggetto esecutato ha residenza in via Machiavelli n.10 in Bompensiere.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BOMPENSIERE (CL) - VIA REGIONE SICILIANA N 57/B

L'immobile di che trattasi, si presenta in ottimo stato di conservazione e condizioni statiche nonostante sia incompleta la finitura esterna del prospetto che si presenta con l'ultimo strato di rasatura cementizia. La struttura portante è in calcestruzzo armato con pareti esterne a cassa vuota con mattoni forati per uno spessore di cm 32. la copertura è a falde con tegole; altezza interna e di metri 3.00. Gli interni sono curati nei particolari e nelle scelte dei materiali (pavimento in legno, ceramica decorata, servizi igienici curati, pavimentazione in cotto anticato, scale in legno con ringhiera in ferro battuto artigianale). Gli infissi esterni ed interni sono in legno, a taglio termico con vetro camera le finestre. Gli esterni si presentano con un'ampia pertinenza di terreno che si sviluppa soprattutto sul retro con articolazioni in pietra e giardino. Gli impianti sono a norma con allacci gas e fognatura alla rete pubblica cittadina. Il riscaldamento è a metano con elementi radianti metallici.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA REGIONE SICILIANA NR. 57

Il magazzino si presenta in uno stato di manutenzione buono anche da un punto di vista statico. La struttura portante e in c.a. travi e pilastri. gli interni sono con intonaco di tipo civile e tinteggiatura di colore bianco. Si accede da un cancello in metallo prospiciente la via Regione Siciliana e percorrendo una rampa in discesa. L'altezza interna utile è di metri 2.70.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA MACHIAVELLI N. 10

L'appartamento oggetto della presente relazione , si presenta in discreto stato di conservazione e condizioni statiche; tuttavia il prospetto esterno necessita piccoli interventi di manutenzione per delle lesioni soprattutto in corrispondenza dei cornicioni aggettanti sul lastricato. La struttura portante è in calcestruzzo armato con pareti esterne a cassa vuota con mattoni forati per uno spessore di cm 32. la copertura è a falde con tegole; altezza interna è di metri 3.00. Gli interni sono rifiniti con intonaco di tipo civile e tinteggiatura. Gli infissi esterni ed interni sono in legno, con vetro singolo le finestre. Gli esterni si presentano con un'ampia pertinenza di lastricato che si sviluppa soprattutto sul lato ovest. Sono presenti lastricati di uso esclusivo. Gli impianti si presentano in condizioni non pregiudizievoli; allacci gas e fognatura alla rete pubblica cittadina. Il riscaldamento è a metano con elementi radianti metallici.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MILENA (CL) - VIA NAZIONALE N. 28

Il fabbricato dove è sito l'immobile di via nazionale è di antica costruzione a muri portanti e solaio di copertura in legno. L'appartamento si presenta con modeste rifiniture, pavimentato in ogni parte con intonaco di tipo civile tinteggiato. In alcuni ambienti (soggiorno salone) si sono rilevate lesioni causate probabilmente da un lieve cedimento del piano stradale. Tutto il prospetto esterno necessita di interventi di manutenzione. Gli infissi esterni sono stati sostituiti con infissi in alluminio a taglio termico, quelli interni sono di legno tamburato di antica posa. All'appartamento si accede da una rampa unica di scale in marmo con ingresso da via Nazionale. Gli impianti termico e acs sono alimentati da caldaia autonoma esterna. Lo stato di manutenzione interno è discreto.

BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MILENA (CL) - VIA NAZIONALE N.30

Il fabbricato dove è sito l'immobile di via Nazionale n.30 è di antica costruzione a muri portanti la parte adibita a bar-birreria sala ristorante; mentre il laboratorio , di recente costruzione (2009) è con struttura in c.a. Il locale si presenta con rifiniture e arredi secondo la destinazione d'uso, pavimentato in ogni parte e rifinito per la maggior parte in legno con intonaco di tipo civile tinteggiato.

Tutto il prospetto esterno necessita di interventi di manutenzione. Gli infissi esterni sono stati sostituiti con infissi in alluminio a taglio termico. Al locale si accede da via Nazionale. Manca l'impianto di riscaldamento. Lo stato di manutenzione interno è discreto, mediocre quello esterno. La distribuzione degli ambienti è a norma compreso i servizi igienici con antibagno e servizio per disabili.

BENE N° 9 - NEGOZIO UBICATO A MILENA (CL) - CORSO PIETRO NENNI SN

Il locale di che trattasi è ubicato al piano seminterrato di un edificio con tipologia costruttiva in c.a. realizzato con regolare C.E. Si presenta allo stato in discrete condizioni di conservazione con altezza utile interna di 3.10 metri. La strutture verticali sono realizzate in mattoni forati ed intonaco. Il solaio è realizzato in travetti precompressi e pignatte. La pendenza della falde dell'edificio in cui è ubicato è inferiore al 35% consentito. l'impianto elettrico è sottotraccia. Si accede al locale da un cancello posto

al livello della strada in corrispondenza del quale è installata una telecamera di sicurezza. La corte esterna costituisce parcheggio.

BENE N° 10 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MILENA (CL) - CORSO PIETRO NENNI SN

Il locale commerciale di che trattasi è ubicato al piano terra di un edificio con tipologia costruttiva in c.a. realizzato con regolare C.E. Si presenta allo stato in buone condizioni di conservazione con altezza utile interna di 3.50 metri. Le strutture verticali sono realizzate in mattoni forati ed intonaco. Il solaio è realizzato in travetti precompressi e pignatte. L'impianto elettrico è sottotraccia. Si accede al locale da un cancello al livello della strada e la corte esterna costituisce parcheggio. Non è presente l'impianto di riscaldamento. Gli allacci idrico e fognario sono alla rete pubblica.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - CONTRADA MUSTIUVU-MUSTILICATA

Il terreno si presenta come pascolo. E' caratterizzato da altimetrie e pendenze accentuate. Si allega copia del certificato di Destinazione urbanistica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BOMPENSIERE (CL) - VIA REGIONE SICILIANA N 57/B

L'immobile risulta occupato dal debitore con la sua famiglia.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA REGIONE SICILIANA NR. 57

Trattandosi di magazzino, l'immobile risulta utilizzato come deposito dal coniuge del debitore:

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA MACHIAVELLI N. 10

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato dalla si
anagrafici.

alla quale non è stato possibile avere altri dati

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA MACHIAVELLI

L'immobile risulta libero

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA MACHIAVELLI

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA MACHIAVELLI

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MILENA (CL) - VIA NAZIONALE N. 28

L'immobile risulta occupato da _____ (suocer
a quale ha diritto di usufrutto _____,

BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MILENA (CL) - VIA NAZIONALE N.30

L'immobile risulta occupato

BENE N° 9 - NEGOZIO UBICATO A MILENA (CL) - CORSO PIETRO NENNI SN

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/11/2012

Stato della causa in corso per il rilascio

Il locale è occupato da terzi con rinnovo tacito annuale del contratto di locazione (art. 2 del contratto).

Canoni di locazione

Canone mensile: € 150,00

Il contratto di locazione prevede (art.3) il pagamento in rate trimestrali (€ 1.800,00 annuali).

BENE N° 10 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MILENA (CL) - CORSO PIETRO NENNI SN

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - CONTRADA MUSTIUVU-MUSTILICATA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - CONTRADA MUSTIUVU-MUSTILICATA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BOMPENSIERE (CL) - VIA REGIONE SICILIANA N 57/B

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/02/2006 al 10/02/2014	proprietario per 1/1	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pecoraro Antonino	10/02/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Caltanissetta	08/03/2006		
Dal 20/11/2013 al 19/12/2014	proprietario per 1/1	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Voltura			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		e	15/01/2014		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Comune di Bompensiere	14/01/2014		

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'Atto di donazione di cui sopra si riferisce al terreno su cui è stato costruito il fabbricato pignorato con regolare concessione edilizia rilasciata ai precedenti proprietari : C.E. nr 4/89 e C.E. n 7/92 rilasciata dal comune di Bompensiere.

Il terreno di cui sopra era censito al foglio 6 part.644 ut. 1 e 2,50 soppresso con tipo mappale del 18/02/2011 per nuova costruzione.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA REGIONE SICILIANA NR. 57

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/02/2006 al 19/12/2014	proprietario per 1/1	Donazione Accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pecoraro Antimo	10/02/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Caltanissetta	08/03/2006		
		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 variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'Atto di cui sopra si riferisce ai terreni su cui è stato costruito il fabbricato pignorato con regolare concessione edilizia rilasciata ai precedenti proprietari: C.E. n.4/89 e C.E. n.7/92 rilasciata dal comune di Bompensiere.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA MACHIAVELLI N. 10

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/08/1999 al 19/02/2015	proprietario per 1/1 in regime di bene personale	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Salvatore Dibenedetto	02/08/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Caltanissetta	04/08/1999		
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA MACHIAVELLI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/02/2006 al 19/12/2014	proprietario per 1/1	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pecoraro Antonino	10/02/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caltanissetta	08/03/2006		

		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA MACHIAVELLI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/02/2006 al 19/12/2014	proprietario per 1000/1000	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pecoraro Antonino	10/02/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Caltanissetta	08/03/2006		
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA MACHIAVELLI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/02/2006 al 19/12/2014		Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	proprietario per 1/1	Pecoraro Antonino	10/02/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Caltanissetta	08/03/2006		
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MILENA (CL) - VIA NAZIONALE N. 28

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/02/2006 al 15/12/2014	1/3.	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pecoraro Antonino	10/02/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Caltanissetta	08/03/2006		
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MILENA (CL) - VIA NAZIONALE N.30

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/02/2006 al 15/12/2014		Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pecoraro Antonino	10/02/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Caltanissetta	08/03/2006		
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 9 - NEGOZIO UBICATO A MILENA (CL) - CORSO PIETRO NENNI SN

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/02/2006 al 15/12/2014	proprietario per 1/1	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pecoraro Antonino	10/02/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Caltanissetta	08/03/2006		
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 10 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MILENA (CL) - CORSO PIETRO NENNI SN

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/02/2006 al 15/12/2014		Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pecoraro Antonino	10/02/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria caltanissetta	08/03/2006		
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - CONTRADA MUSTIUVU-MUSTILICATA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/1997 al 10/02/2006		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Dal 10/02/2006 al 31/01/2013	(1000, 1000) ASTE GIUDIZIARIE.it		25/06/1998		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pecoraro Antonino			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caltanissetta	08/03/2006		
Dal 31/01/2013 al 13/02/2015	proprietario per 1000/1000 bene personale. ASTE GIUDIZIARIE.it	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pecoraro Antonino	31/01/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Caltanissetta	01/03/2013		
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Non vi sono atti successivi al pignoramento riguardante i beni pignorati. Si rileva che l'atto di pignoramento è stato trascritto in data 10/05/2013, data in cui il bene risultava di proprietà di

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - CONTRADA MUSTIUVU-MUSTILICATA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/1998 al 10/02/2006		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pecoraro Antonino	10/02/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caltanissetta	25/06/1998		
		Registrazione			
Dal 10/02/2006 al 31/01/2013	proprietario per 1/1	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pecoraro Antonino	10/02/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caltanissetta	08/03/2006		
		Registrazione			
Dal 08/03/2006 al 31/01/2013	proprietario per (1/1)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pecoraro Antonino	31/01/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caltanissetta	01/03/2013		
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Non vi sono atti successivi al pignoramento riguardante i beni pignorati. Si rileva che l'atto di pignoramento è stato trascritto in data 10/05/2013, data in cui il bene risultava di proprietà di

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BOMPENSIERE (CL) - VIA REGIONE SICILIANA N 57/B

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 13/02/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Caltanissetta il 10/05/2013

Reg. ge...

Con...

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Per le formalità vedi busta allegati sotto la voce elenco formalità a carico del debitore

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA REGIONE SICILIANA NR. 57

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 13/02/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Caltanissetta il 01/05/2013

Reg. ge...

Formalità a carico dell'acquirente

Note: per le formalità vedi busta allegati sotto la voce elenco formalità a carico del debitore

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA MACHIAVELLI N. 10

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Caltanissetta il 10/05/2013

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Per le formalità vedi busta allegati sotto la voce Elenco Formalità a carico del debitore

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA MACHAVELLI

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Formalità a carico dell'acquirente

Note: per le formalità vedi busta allegati sotto la voce elenco formalità a carico del debitore

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MILENA (CL) - VIA NAZIONALE N. 28

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 12/02/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Per le formalità vedi busta allegati sotto la voce elenco formalità a carico del debitore

BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MILENA (CL) - VIA NAZIONALE N.30

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Formalità a carico dell'acquirente

Note: per le formalità vedi busta allegati sotto la voce elenco formalità a carico del debitore

BENE N° 9 - NEGOZIO UBICATO A MILENA (CL) - CORSO PIETRO NENNI SN

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Caltanissetta

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Per le formalità vedi busta allegati sotto la voce elenco formalità a carico del debitore

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 10 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MILENA (CL) - CORSO PIETRO NENNI SN

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Per le formalità vedi busta allegati sotto la voce elenco formalità a carico del debitore

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - CONTRADA MUSTIUVU-MUSTILICATA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 13/02/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto

Formalità a carico dell'acquirente

Note: L'atto di pignoramento ingiunto all'atto successivo all'atto di compravendita dei terreni intesi

Si precisa che il bene risulta di proprietà del debitore con atto di compravendita del debitore antecedente quindi all'atto di pignoramento sopra indicato.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - CONTRADA MUSTIUVU-MUSTILICATA

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Per le formalità vedi busta allegati sotto la voce elenco formalità a carico del debitore

Si precisa che il bene risulta essere stato acquistato con atto di compravendita del
precedente proprietario, antecedente quindi all'atto di pignoramento sopra indicato.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BOMPENSIERE (CL) - VIA REGIONE SICILIANA N 57/B

Al comune di Bompensiere è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica dal quale si certifica che l'immobile iscritto al N.C.E.U. fg 6 particella 1808 sub. 2 è circoscritto dalla zona "B1" del piano regolatore comunale Generale con destinazione urbanistica così descritta: Zona di completamento. Inoltre Parte dell'area ricade in perimetro P.A.I.(area perimetrata da dissesti idrogeologici con assoluta inedificabilità) non interessando comunque il nostro fabbricato. Per gli indici urbanistici vigenti il terreno di pertinenza del fabbricato adibito a giardino nel retro è inscindibile da esso perchè impegnato dalla cubatura realizzata.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA REGIONE SICILIANA NR. 57

Al comune di Bompensiere è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica dal quale si certifica che l'immobile iscritto al N.C.E.U. fg 6 particella 1808 sub. 3 è circoscritto dalla zona "B1" del piano regolatore comunale Generale con destinazione urbanistica così descritta: Zona di completamento. Inoltre Parte dell'area perimetrale ricade in perimetro P.A.I.(area perimetrata da dissesti idrogeologici) non interessando comunque il nostro fabbricato.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA MACHIAVELLI N. 10

Al comune di Bompensiere è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica dal quale si certifica che l'immobile iscritto al N.C.E.U. fg 6 particella 1238 sub. 6 è circoscritto dalla zona "B2" del piano regolatore comunale Generale con destinazione urbanistica così descritta: Zona di completamento. Per gli indici di fabbricabilità della zona secondo lo strumento urbanistico vigente l'immobile risulta costruito con regolarità urbanistica.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA MACHIAVELLI

Al comune di Bompensiere è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica dal quale si certifica che la particella di terreno N.C.T. fg 6 particella 1545 è circoscritto dalla zona "C2" del piano regolatore comunale Generale con destinazione urbanistica così descritta: Zona di Espansione Residenziale. Per gli indici di fabbricabilità della zona secondo lo strumento urbanistico vigente su tale porzione di terreno è ancora concesso di edificare.

Le particelle nn.1456-1457 foglio 6 sono di demanio comunale perchè occupate dalla strada comunale. Si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica allegato.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA MACHIAVELLI

Si allega alla presente il Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/12/2014 da dove si evince quanto detto e cioè che la particella n. 1456 foglio 6 è occupata da strada comunale.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA MACHIAVELLI

Si allega alla presente il Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/12/2014 da dove si evince quanto detto e cioè che la particella n. 1457 foglio 6 è occupata da strada comunale è che risulta di demanio comunale.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MILENA (CL) - VIA NAZIONALE N. 28

Al comune di Milena è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica delle aree in cui ricade l'immobile pignorato. e viene certificato che le particelle di catasto urbano Foglio 15 partt.508 /2 e 701/2 (graffate 508/3;701/3) sono circoscritte dalla Zona Territoriale Omogenea "B1"= zona di completamento.

BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MILENA (CL) - VIA NAZIONALE N.30

Al comune di Milena è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica delle aree in cui ricade l'immobile pignorato. e viene certificato che le particelle di catasto urbano Foglio 15 partt.508 /1 - 701/1 - 700/1 sono circoscritti dalla zona territoriale omogenea "B1"= zona di completamento.

BENE N° 9 - NEGOZIO UBICATO A MILENA (CL) - CORSO PIETRO NENNI SN

A seguito di richiesta al comune di Milena, viene rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica che certifica che il fabbricato individuato al foglio 6 particella 731 Sub nn. 5-6-7 è circoscritto dalla zona di PRG "B2"= zona di completamento. Il fabbricato gode di ampio terreno di pertinenza individuato al foglio 6 part. 741 il cui potenziale edificatorio è stato interamente utilizzato dal fabbricato giusta concessione nr. 36 del 21/07/1994, Quindi è INEDIFICABILE.

BENE N° 10 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MILENA (CL) - CORSO PIETRO NENNI SN

A seguito di richiesta al comune di Milena, viene rilasciato il Certificato di Destinazione urbanistica che certifica che il fabbricato individuato al foglio 6 particella 731 Sub nn. 5-6-7 (741 terreno di pertinenza) è circoscritto dalla zona di PRG "B2"= zona di completamento. Si allega il certificato.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - CONTRADA MUSTIUUVU-MUSTILICATA

Al comune di Mussomeli è stato chiesto il rilascio del certificato di Destinazione Urbanistica che viene trasmesso in data 03/02/2015 prot. n. 2454. Si evince dall'atto trasmesso che il terreno di che trattasi ricade in zona "E" del territorio di Mussomeli con vincolo idrogeologico R.D.L. n. 3267/23. Si allega il Certificato integro ai lavori di perizia.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A MUSSOMELI (CL) - CONTRADA MUSTIUUVU-MUSTILICATA

Al comune di Mussomeli è stato chiesto il rilascio del certificato di Destinazione Urbanistica che viene trasmesso in data 03/02/2015 prot. n. 2454. Si evince dall'atto trasmesso che il terreno di che trattasi ricade in zona "E" del territorio di Mussomeli con vincolo idrogeologico R.D.L. n. 3267/23. Si allega il Certificato integro ai lavori di perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BOMPENSIERE (CL) - VIA REGIONE SICILIANA N 57/B

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. L'immobile non risulta agibile.

Concessione Edilizia N° 4 /1989 prot.1130 rilasciata dal comune di Bompensiere.

Variante alla Concessione Edilizia N° 07/ 1992 rilasciata dal comune di Bompensiere. L'immobile risulta di proprietà per nuova costruzione e precedente voltura della C.E. rilasciata

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile è conforme al progetto approvato a meno di qualche difformità distributiva al piano mansarda (diversa allocazione dei servizi igienici; differente tipologia di scale di accesso dal piano primo; realizzazione di camera).

L'Attestato di Prestazione Energetica viene redatto e allegato ai lavori di perizia.

Si allega aggiornamento della planimetria catastale del piano mansarda.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA REGIONE SICILIANA NR. 57

Concessione Edilizia N° 4 /1989 prot.1130 rilasciata dal comune di Bompensiere.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.

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



Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA MACHIAVELLI N. 10

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. L'immobile non risulta agibile.

Immobile costruito con Concessione Edilizia n. 2959/Reg. del 02/01/1981 rilasciata dal comune di Bompensiere ai sig. _____ L'appartamento risulta di _____ per Atto di Donazione come specificato nella relativa scheda. Si redige l'Attestazione di Prestazione Energetica che viene allegato ai lavori di perizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BOMPENSIERE (CL) - VIA MACHIAVELLI

Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Demanio comunale per passaggio di viabilità comunale: via Machavelli

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MILENA (CL) - VIA NAZIONALE N. 28

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli edifici di che trattasi sono di antica costruzione. (1940-50)



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L' Attestazione di Prestazione Energetica viene redatta e allegata ai lavori di perizia.

BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MILENA (CL) - VIA NAZIONALE N.30

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

Il fabbricato è costituito da accorpamento di immobili costruiti in epoche diverse. Si specifica quanto segue:

Particella n. 508/1 (bar) - 701/1 (birreria) sono costruzioni prima del 01/09/1967;

Particella 700/1 (salone e cucina) costruito con Concessione Edilizia in Sanatoria n.03 del 14/12/1982 rilasciata a

Particella n.700/2 (laboratorio) costruito con Concessione Edilizia n. 01 del 04/05/2009; in data 29/06/2011 viene rilasciata C.E. n 02/2011 per cambio di destinazione d'uso e unificazione dei locali sala- bar- cucina.

(.....) a successivamente con atto di donazione passerà la proprietà a in dat. come specificato nella relativa scheda sui titolari dell'immobile);

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste conformità tra lo stato dei luoghi e i progetti approvati. Si allegano le concessioni edilizie rilasciate e il progetto approvato. Del locale viene redatto L'Ape ed allegato ai lavori di perizia.

BENE N° 9 - NEGOZIO UBICATO A MILENA (CL) - CORSO PIETRO NENNI SN

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 dove risulta ubicato il locale è stato costruito con Concessione edilizia Nr. 36 del 21/07/1994 e successive varianti: nr.36a del 22/11/94; 36b del 19/07/1995. I lavori di completamento della copertura vengono realizzati con Concessione Edilizia Nr. 40 del 16/09/2002. Viene redatta L'APE relativamente alla superficie di vendita e allegata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il locale è conforme al progetto approvato.

BENE N° 10 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MILENA (CL) - CORSO PIETRO NENNI SN

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. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato dove risulta ubicato il locale commerciale (macelleria) è stato costruito con Concessione edilizia Nr. 36 del 21/07/1994 e successive varianti: nr.36a del 22/11/94; 36b del 19/07/1995. I lavori di completamento della copertura vengono realizzati con Concessione Edilizia Nr. 40 del 16/09/2002.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile.

Si redige l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) e si allega ai lavori di perizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BOMPENSIERE (CL) - VIA REGIONE SICILIANA N 57/B

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

E' stato necessario procedere alla formazione di più lotti per la quantità e la complessità dei beni pignorati, nonché, per il criterio di funzionalità e vicinanza.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Bompensiere (CL) - Via Regione Siciliana n 57/b

Trattasi di un immobile adibito a civile abitazione che si articola in tre elevazioni fuori terra ubicato in un contesto residenziale quasi periferico di case unifamiliari tipo villetta con ingresso prospiciente la via principale (v. Regione Siciliana). L'immobile ha un impianto planimetrico quadrato ad eccezione di qualche articolazione curva in corrispondenza dei balconi che conferisce un aspetto architettonico vario. Il prospetto esterno manca di finitura colorata, sono presenti un piccolo portico di ingresso e pensiline con tegole aggettanti. Le rifiniture interne eccellono invece in qualità e scelta cromatica come le piastrelle di alzata delle scale interne in legno e ringhiera in ferro battuto di manifattura artigianale. tutti gli ambienti interni risultano di pregio. Valore al fabbricato viene conferito dall'ambiente esterno costituito da un ampio giardino nel retro realizzato e rifinito in pietra locale . La copertura è a falde con tegole.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1808, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 386.393,00

Il valore commerciale del bene pignorato ubicato in via Regione Siciliana n 57/b in Bompensiere è stato determinato sulla base di studi preliminari atti ad analizzare la congruità del "più probabile valore di mercato " nell'ambito del mercato immobiliare locale e dei comuni limitrofi per attingere ad una più vasta scala di prezzi di immobili con caratteristiche simili. Le operazioni eseguite consistono in: 1) ricognizione esterna dei luoghi per avere cognizione delle caratteristiche della zona di ubicazione del bene e prendere nota delle peculiarità e/o dei fattori positivi e non che influenzano la valutazione di un immobile (caratteristiche estrinseche); 2) studio dell'andamento della compravendita di costruzioni con stato conservativo ottimo. Lo scopo innanzitutto della stima è quello di determinare il " più probabile valore di mercato", con cui il bene di che trattasi potrebbe essere venduto nel contesto del mercato immobiliare del Comune di Bompensiere partendo proprio dall'analisi generale del mercato immobiliare locale per arrivare a focalizzare l'interesse sulle vendite di beni effettuate nell'ultimo anno nel corso del secondo semestre anche nei comuni limitrofi. Tale operazione viene necessariamente preceduta da una diretta conoscenza del nostro immobile le cui caratteristiche - consistenza e rifiniture e stato conservativo sono note e ampiamente analizzate. Da quanto sopra esposto si evince che è stato adottato per attribuire il più probabile valore al bene il Metodo Di Stima Comparativo.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Bompensiere (CL) - Via Regione Siciliana nr. 57

Immobile destinato a deposito realizzato nel piano seminterrato di una unità immobiliare con accesso da rampa in discesa separato dall'abitazione costituente un locale autonomo. Sito in

zona periferica nell'ambito di un contesto urbano di case unifamiliari con terreno di pertinenza. Proseguendo la via Regione Siciliana ci si trova a due minuti dallo svincolo per Caltanissetta. I parcheggi per i proprietari e/o residenti sono lungo la via stessa. L'immobile ha una superficie di 162 mq di struttura intelaiata di travi e pilastri in c.a. e risulta rifinito internamente con intonaco di tipo civile e pavimentazione. Un portone in metallo ne costituisce l'ingresso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1808, Sub. 2, Categoria C2
Valore di stima del bene: € 32.040,00

Per calcolare il valore di mercato dell'immobile adibito a magazzino, l'indagine di mercato viene estesa ai comuni limitrofi vista la difficoltà di reperire prezzi di beni simili nel piccolo comune di Bompensiere. Sono stati considerati anche i magazzini di nuova costruzione che avessero struttura in c.a. effettuando un ragionevole deprezzamento rispetto al nuovo. Successivamente si è trovato un valore medio che potesse essere congruo per il nostro bene considerando una serie di caratteristiche: accesso, accesso per automezzi, areazione, viabilità da/verso altri comuni stato di manutenzione e finiture, impianti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Villetta Bompensiere (CL) - Via Regione Siciliana n 57/b	454,58 mq	850,00 €/mq	€ 386.393,00	100,00	€ 386.393,00
Bene N° 2 - Magazzino Bompensiere (CL) - Via Regione Siciliana nr. 57	71,20 mq	450,00 €/mq	€ 32.040,00	100,00	€ 32.040,00
Totale lotto:					€ 418.433,00

Valore finale di stima: € 418.433,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Bompensiere (CL) - Via Machiavelli n. 10

Il bene di che trattasi è costituito da un appartamento sito in via Machiavelli (ex via Circonvallazione) zona urbanisticamente ai confini dell'abitato in zona "B2" di completamento del P.R.G. Il fabbricato è stato costruito all'interno di un complesso edilizio composto da più corpi di fabbrica con spazi esterni comuni e terrazze ad uso esclusivo. Esternamente gode di presenza di verde libero e privato con zone esterne pavimentate di pertinenza alle abitazioni. L'abitazione è ad un piano costruita su piano rialzato con tetto a falde. all'esterno vi sono i parcheggi privati. Essendo ubicato nella zona esterna al centro abitato, l'immobile risulta lontano dai servizi in genere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1238, Sub. 6, Categoria A2
Valore di stima del bene: € 149.315,80

Per la determinazione del prezzo di mercato dell'appartamento in questione si è utilizzato il metodo di stima Comparativo. Si è partiti dall'esame dell'andamento di compravendita dell'usato nell'ultimo semestre e si è rilevata la necessità di estendere l'indagine ai comuni vicini per la poca disponibilità di dati reperiti nel comune di Bompensiere. Si sono confrontati i

dati con quelli dell'Osservatorio Immobiliare valutando un prezzo congruo per le caratteristiche tipologiche intrinseche (rifiniture e stato di manutenzione) ed estrinseche (peculiarità esterne valorizzanti: cortili, posto macchina, esposizione ed accessibilità). I beni comparativi presi in esame costano delle stesse caratteristiche.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 3 - Appartamento Bompensiere (CL) - Via Machiavelli n. 10	244,78 mq	610,00 €/mq	€ 149.315,80	100,00	€ 149.315,80
Totale lotto:					€ 149.315,80

Valore finale di stima: € 149.315,80

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Bompensiere (CL) - via Machavelli

Il bene di che trattasi consiste in una particella di terreno raggiungibile dalla via Machiavelli e si estende in lunghezza fino alla via Regione Siciliana. Risulta essere un terreno non adibito a coltivazione ma inserito in un contesto urbano di edificazione rada di tipo unifamiliare. Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1545, Qualità Mandorleto. Valore di stima del bene: € 243.537,60

La stima si propone come obiettivo la determinazione del valore medio venale, dell'area edificabile C2 previste dal P.R.G. vigente del Comune di Bompensiere, tenendo conto che il fattore preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria dell'area. A tal fine si ritiene di procedere alla determinazione del valore per metro quadrato di area fabbricabile, in maniera direttamente proporzionale all'indice che tiene conto della volumetria realizzabile per normativa urbanistica secondo la formula nota in letteratura estimativa: $V_a = V_m - K$ (stima analitica, basata sul valore di trasformazione). Nella stima si terrà conto quindi: 1. dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area (volume realizzabile Mc. 22.600); 2. della destinazione d'uso consentita (unità abitative tipo villetta); 3. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione (oneri di urb. primaria e secondaria). Da calcoli eseguiti secondo l'indice di edificabilità e tipologia di zona, sull'area è verisimile poter costruire n.4 unità abitative tipo villetta di mq 470 su due livelli (H 6mt - superficie coperta 235 mq.). Il prezzo di mercato medio € 930/mq x i mq edificabili = V_f € 437.100. Il costo medio di costruzione K_1 = € 218.644 (ai quali vanno aggiunti : oneri professionali € 51.623,96; Oneri di urb. € 22.000; profitto impresa € 84.918,56; interessi per anticipo capitale € 21.000) per un totale K = € 376.208,52. Avremo così la formula $V_a = V_f - K$ = € 437.100 - 376.208,52 = € 60.891,48 x 4 = € 243.565,92: 4520 = €/mq 53,88

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 4 Terreno edificabile Bompensiere (CL) -	4520,00 mq	53,88 €/mq	€ 243.537,60	100,00	€ 243.537,60

via Machavelli					
Totale lotto:					€ 243.537,60

Valore finale di stima: € 243.537,60

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Milena (CL) - via nazionale n. 28

Appartamento sito in via Nazionale n.28 del comune di Milena, ubicato al piano primo di un immobile degli anni cinquanta nella zona centrale del comune. La zona è caratterizzata da complessi edilizi di antica costruzione con caratteristica tipologica a schiera; sono presenti pubblici uffici e servizi commerciali "di vicinato". I parcheggi sono definiti lungo l'allineamento stradale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 508, Sub. 3, Categoria A5 - Fg. 15, Part. 701, Sub. 3, Categoria A5

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3), Nuda proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 58.538,70

Per la determinazione del valore dell'immobile si è analizzato l'andamento del mercato del comune di Milena e dei comuni vicini per avere una scala di prezzi al mq di beni simili. I valori riscontrati vanno da un minimo di 420 ad un massimo di 680. Si tiene conto delle caratteristiche e stato di conservazione, della ubicazione centrale, della possibilità di parcheggio, della facilità di accesso, della vicinanza a servizi pubblici. Altro fattore che influenza il valore dell'immobile è la quota e l'età (81) dell'usufruttuario su 1/3 dell'immobile che determina la percentuale del valore totale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 7 - Appartamento Milena (CL) - via nazionale n. 28	120,45 mq	540,00 €/mq	€ 65.043,00	90,00	€ 58.538,70
Totale lotto:					€ 58.538,70

Valore finale di stima: € 58.538,70

LOTTO 5

- **Bene N° 8** - Locale Commerciale ubicato a Milena (CL) - via Nazionale n.30

L'immobile è adibito a Bar-ristorante- panineria (Pub) con ingresso principale da via Nazionale n.30 .Il bene è ubicato al piano terra di un edificio sito nel centro abitato del comune di Milena. Si sviluppa in lunghezza per una superficie lorda di mq. 217. La costruzione dell'immobile è avvenuta in tempi differenti. Il bar e la zona birreria (Part. 508/1- Part. 701/1- part.700/1) sono antecedenti al 1967; mentre il locale laboratorio (part.700/2) è di recente costruzione. Il locale ha una corte di pertinenza che viene utilizzato per i tavoli da ristoro. La

zona è facilmente raggiungibile, lungo la via sono segnati i parcheggi ad allineamento stradale. La zona è tutta pavimentata con mattoni autobloccanti ed è caratterizzata da una viabilità con asse stradale ampio. Nelle vicinanze ci sono gli uffici comunali e altre attività commerciali da "vicinato".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 508, Sub. 1, Categoria C1 - Fg. 15, Part. 701, Sub. 1, Categoria C1 - Fg. 15, Part. 700, Sub. 1, Categoria C1 - Fg. 15, Part. 700, Sub. 2, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3), Nuda proprietà (1/3)
Valore di stima del bene: € 135.903,00

Per la determinazione del valore dell'immobile si è analizzato l'andamento del mercato del comune di Milena e dei comuni vicini per avere una scala di prezzi al mq di Attività commerciali e simili. I valori riscontrati vanno da un minimo di 580 ad un massimo di 650. Si tiene conto delle caratteristiche e stato di conservazione, della ubicazione centrale, della possibilità di parcheggio, della facilità di accesso, della vicinanza a servizi pubblici. Altro fattore che influenza il valore dell'immobile è la quota e l'età (81) dell'usufruttuario che determina la percentuale del valore totale secondo le tabelle riferite al 2014. La stima è stata effettuata sul valore patrimoniale del bene inteso come locale commerciale e non secondo l'attività svolta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 8 - Locale Commerciale Milena (CL) - via Nazionale n.30	228,60 mq	615,00 €/mq	€ 140.589,00	100,00	€ 135.903,00
Totale lotto:					€ 135.903,00

Valore finale di stima: € 135.903,00

LOTTO 6

- Bene N° 9 -** Negozio ubicato a Milena (CL) - Corso Pietro Nenni SN

L'immobile adibito a negozio adibito a rivendita di TV video, con depositi annessi, è sito al piano seminterrato di un fabbricato costruito in una zona caratterizzata da complessi edilizi di nuova costruzione adibiti a residenza, negozi e magazzini. Il fabbricato in questione ha una corte di pertinenza che viene utilizzata a parcheggio per le attività che si svolgono attualmente. La zona è esterna al centro abitato ed è caratterizzata da esercizi di vendita di piccole o medie dimensioni. L'immobile inoltre, è dato dall'accorpamento di tre locali distinti in catasto con i vari subalterni. La zona è facilmente raggiungibile dalla SP 24 che si innesta direttamente al Corso P. Nenni che funge da circonvallazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 731, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 6, Part. 731, Sub. 6, Categoria C1 - Fg. 6, Part. 731, Sub. 7, Categoria C2
Valore di stima del bene: € 73.508,00
Per la determinazione del valore dell'immobile si è analizzato l'andamento del mercato del comune di Milena e dei comuni vicini per avere una scala di prezzi al mq di locali con stessa destinazione d'uso I valori riscontrati vanno da un minimo di 400 ad un massimo di 520. Si tiene conto delle caratteristiche e stato di conservazione, della ubicazione periferica della possibilità di parcheggio, della facilità di accesso e manovra mezzi pesanti. Si reputa congruo fare la media dei prezzi riscontrati.

• **Bene N° 10** - Locale Commerciale ubicato a Milena (CL) - Corso Pietro Nenni SN

L'immobile di che trattasi è costituito da un locale adibito a Macelleria al piano terra di un fabbricato con i piani superiori residenziali e ingresso prospiciente il Corso P. Nenni. La zona è caratterizzata da complessi edilizi di nuova costruzione adibiti a residenza, negozi e deposito. Il fabbricato in questione è arretrato rispetto la sede stradale e lo spazio antistante viene utilizzata a parcheggio. La zona è esterna al centro abitato ed è caratterizzata da esercizi di vendita di piccole o medie dimensioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 731, Sub. 8, Categoria C1 - Fg. 6, Part. 731, Sub. 9, Categoria C3

Valore di stima del bene: € 85.607,50

Il valore dell'immobile si è determinato analizzando l'andamento della compravendita di Attività commerciali simili, anche nei comuni vicini, per avere più valori di riferimento. I valori riscontrati vanno da un minimo di 580 ad un massimo di 650. Si tiene conto delle caratteristiche e stato di conservazione, della ubicazione periferica, della possibilità di parcheggio, della facilità di accesso, della vicinanza a servizi pubblici. Il valore ritenuto congruo per il nostro bene è un valore medio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 9 - Negozio Milena (CL) - Corso Pietro Nenni SN	165,20 mq	460,00 €/mq	€ 73.508,00	100,00	€ 73.508,00
Bene N° 10 - Locale Commerciale Milena (CL) - Corso Pietro Nenni SN	155,65 mq	550,00 €/mq	€ 85.607,50	100,00	€ 85.607,50
Totale lotto:					€ 159.115,50

Valore finale di stima: € 159.115,50

LOTTO 7

• **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Mussomeli (CL) - Contrada Mustiuvu- Mustilicata

Il bene di cui si tratta è un terreno sito in zona agricola ricadente nel territorio del comune di Mussomeli ma vicino al comune di Bompensiere facilmente raggiungibile dalla Sp 24. E' destinato a pascolo e si presenta con pendenze varie. Le caratteristiche prevalenti richiamano la tipologia di terreni cerealicoli dell'entroterra siciliano a lavorabilità discreta. Identificato al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 74, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 86, Part. 74, Porz. AB, Qualità Pascolo

Valore di stima del bene: € 12.730,60

Il terreno, oggetto di stima, rispecchia l'ordinarietà della zona caratterizzata dalla presenza di terreni con caratteristiche simili ad indirizzo cerealicolo; trattasi di una zona dell'entroterra siciliana in cui esiste una discreta contrattazione di compravendita di appezzamenti di terreno di piccola estensione, pertanto è possibile risalire al valore medio per unità di parametro (ettaro) assunto come termine di confronto. Nella ricerca del più probabile valore di mercato di tale bene si è ritenuto più idoneo applicare il procedimento di stima sintetico comparativo, che meglio si presta alla determinazione di detto valore in considerazione del fatto che, per le esigue dimensioni, non è possibile adottare il metodo di stima analitica utilizzato per le

aziende agricole. Le indagini di mercato, effettuate in zona, con molta prudenza e cautela, ha consentito di rilevare quotazioni unitarie medie ordinarie relative a terreni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli del terreno in oggetto. Tali quotazioni, opportunamente mediate al fine di tenere nella giusta considerazione la percentuale di tare rilevate, l'ampiezza dei terreni costituenti il lotto, le di strade di accesso ed il loro stato di transitabilità, la vicinanza alle principali arterie di comunicazioni, la vicinanza dai centri edificati, la fertilità dei terreni, la giacitura ed ogni altro elemento che possa in qualche modo influire su di essi hanno consentito di quantificare in € /Ha 5.300,00 il valore medio di detto terreno.

• **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Mussomeli (CL) - Contrada Mustiuvu-Mustilicata

L'immobile di cui sopra è costituito da un terreno agricolo in zona "E" del comune di Mussomeli ma a pochi chilometri da Bompensiere. Si raggiunge il fondo infatti dalla strada provinciale da Milena per Bompensiere. In piena zona agricola il fondo è destinato a seminativo.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 251, Qualità Seminativo
Valore di stima del bene: € 5.459,00

Il terreno, oggetto di stima, rispecchia l'ordinarietà della zona caratterizzata dalla presenza di terreni con caratteristiche simili ad indirizzo cerealicolo ; trattasi di una zona dell'entroterra siciliana in cui esiste una discreta contrattazione di compravendita di appezzamenti di terreno di piccola estensione; pertanto è possibile risalire al valore medio per unità di parametro (ettaro) assunto come termine di confronto. Nella ricerca del più probabile valore di mercato di tale bene si è ritenuto più idoneo applicare il procedimento di stima sintetico comparativo, che meglio si presta alla determinazione di detto valore in considerazione del fatto che, per le esigue dimensioni, non è possibile adottare il metodo di stima analitica utilizzato per le aziende agricole. Le indagini di mercato, effettuate in zona, con molta prudenza e cautela, ha consentito di rilevare quotazioni unitarie medie ordinarie relative a terreni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli del terreno in oggetto. Tali quotazioni, opportunamente mediate al fine di tenere nella giusta considerazione la percentuale di tare rilevate, l'ampiezza dei terreni costituenti il lotto, le di strade di accesso ed il loro stato di transitabilità, la vicinanza alle principali arterie di comunicazioni, la vicinanza dai centri edificati, la fertilità dei terreni, la giacitura ed ogni altro elemento che possa in qualche modo influire su di essi hanno consentito di quantificare in € /Ha 5.300,00 il valore medio di detto terreno.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 11 - Terreno Mussomeli (CL) - Contrada Mustiuvu - Mustilicata	24020,00 mq	0,53 €/mq	€ 12.730,60	100,00	€ 12.730,60
Bene N° 12 - Terreno Mussomeli (CL) - Contrada Mustiuvu - Mustilicata	10300,00 mq	0,53 €/mq	€ 5.459,00	100,00	€ 5.459,00
Totale lotto:					€ 18.189,60

Valore finale di stima: € 18.189,60

BENI NON LOTTIZZATI

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Bompensiere (CL) - Via Machiavelli
Piccola porzione di terreno sulla quale è stata costruita la strada comunale denominata Via Machiavelli.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1546, Qualità Mandorleto
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Bompensiere (CL) - Via Machiavelli
Terreno di demanio comunale sul quale è stata realizzata la strada comunale Via Machiavelli.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1547, Qualità Mandorleto

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnalano le seguenti particolarità:

- a) i terreni pignorati ricadenti nel territorio di Mussomeli (CL) NCT Fg. 86; Part. 74-251, risultano intestati a [redacted] a seguito di atto di compravendita rogato [redacted] 13 Repertorio n. [redacted] dal notaio PECORARO Antonino di Canicattì (AG), quindi in data anteriore all'atto di pignoramento. Tuttavia, per adempiere al mandato conferito, sono stati considerati nei lavori di perizia e di stima;
- b) i terreni ricadenti nel territorio di Bompensiere (CL) Fg. 6, Part. 1546-1547, sono occupate dalla strada comunale Via Machiavelli ed appartengono al Demanio Comunale, pertanto non essendo di proprietà dell'esecutato non è stata effettuata la stima;
- c) per tutti gli immobili, per i quali è previsto, è stata redatta l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE), mancante all'atto del sopralluogo.

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

Caltanissetta, li 05/04/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Iannello Isabella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo del 29/11/2014
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo del 30/01/2015
- ✓ N° 3 Foto - foto immobili Bompensiere
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura e planimetria immobile Fg. 6 Part. 1808 sub 4, via Regione Siciliana 57/b Bompensiere