



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cocciaferro Marco Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 66/2016
del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	13
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 66/2016 del R.G.E	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 186.435,00	17

INCARICO



All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. Cocciaferro Marco Antonio, con studio in Via Santo Spirito N. 5 - 93100 - Caltanissetta (CL), email arch.cocciaferro@gmail.com, PEC marcoantonio.cocciaferro@archiworldpec.it, Tel. 0934 585720, Fax 0934 585720, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Mussomeli (CL) - Contrada Badiavecchia (Coord. Geografiche: 37.572884, 13.755563)

DESCRIZIONE

Villetta a schiera ubicata a Mussomeli (provincia di Caltanissetta) in Contrada Badiavecchia - Bumarro - Badiavecchia, in zona periferica rispetto al centro abitato, con destinazione della zona a carattere residenziale. L'immobile si eleva su due piani fuori terra ed uno seminterrato ed è stato costruito nei primi anni 2000. Internamente si compone di 6 vani, per una superficie complessiva di mq. 160 ca. Sono presenti anche un garage, con una superficie di mq. 33, ed una cantina di pertinenza con una superficie di mq. 28. Esternamente presenta una copertura a falde. Lo stato di conservazione e di manutenzione all'interno ed all'esterno del fabbricato è ottimo.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Mussomeli (CL) - Contrada Badiavecchia

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



La Sig.ra [REDACTED] nata a San Cataldo (CL) l'11/09/1966 - C.F.: [REDACTED] è residente a Mussomeli (provincia di CL) in Contrada Bumarro snc ed è coniugata in regime di separazione legale dei beni con il Sig. [REDACTED] nato a Mussomeli (provincia di CL) il 21/09/1965 C.F.: [REDACTED]

CONFINI

La villetta a schiera, ubicata a Mussomeli (CL), in Contrada Badiavecchia (fgl. 42 p/lla 987 subb. 30-31-32) confina:

a Nord con la corte comune - part. 987;

a Sud con la part. 931;

ad Est con altra ditta;

ad Ovest con la corte comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	145,00 mq	160,00 mq	1,00	160,00 mq	2,70 m	T-1
Autorimessa	25,00 mq	33,00 mq	0,50	16,50 mq	2,70 m	S1
Magazzino	20,00 mq	28,00 mq	0,20	5,60 mq	2,70 m	S1
Balcone scoperto	12,77 mq	12,77 mq	0,25	3,19 mq	0,00 m	T-1
Cortile	121,42 mq	121,42 mq	0,18	21,86 mq	0,00 m	S1-T
Totale superficie convenzionale:				207,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				207,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Villetta a schiera ubicata nella zona periferica di Mussomeli, provincia di Caltanissetta, in Contrada Badiavecchia - Bumarro - Batavecchia snc, ricade in area PEEP zona 2 del vigente P.R.G., e fa parte di una cooperativa edilizia "Manfredonia società cooperativa edilizia a responsabilità limitata". Nella zona sono presenti prevalentemente fabbricati residenziali.

L'immobile si eleva su due piani fuori terra ed uno seminterrato ed è stato costruito nei primi anni 2000.

Il fabbricato trova affaccio sulla Contrada Badiavecchia, dal quale avviene l'accesso su un cortile condominiale. Esternamente presenta una copertura a falde; la facciata è rifinita con intonaco color chiaro. Internamente l'appartamento si compone di n. 6 vani disposti su due piani e presenta le dimensioni massime di mt. 9,00 x mt. 9,50 compreso lo spessore dei muri perimetrali e altezza massima di mt. 2,70. Occupa una superficie al lordo dei muri perimetrali di mq. 160 con riferimento alla planimetria riprodotta.

Internamente è composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, una sala da pranzo ed un bagno al piano terra, tre camere da letto di cui una matrimoniale, un bagno ed un corridoio al primo piano. Dispone di tre balconi, di cui uno al piano terra con affaccio su corte esclusiva, e due al primo piano con affaccio su corte esclusiva e corte condominiale.

Internamente presenta finiture di tipo normale; le pareti sono intonacate con ultimo strato di tonachina e tinteggiate con pittura del tipo lavabile. La pavimentazione negli ambienti è in gres. Le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in PVC e vetrocamera con avvolgibili in plastica; la porta d'ingresso è del tipo blindata, mentre le porte dell'appartamento sono in legno tamburato.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto idrico collegato alla condutture comunale, impianto igienico - sanitario con collegamento alla fognatura cittadina, impianto autonomo a metano per il funzionamento dell'impianto di riscaldamento, impianto citofonico semplice ed impianto di videosorveglianza.

Lo stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato risulta ottimo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/10/2000 al 05/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 987, Sub. 31 Categoria C6 Cl.2, Cons. 25 mq Rendita € 96,84 Piano S1
Dal 31/10/2000 al 05/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 987, Sub. 30 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 387,34 Piano T-1
Dal 31/10/2000 al 05/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 987, Sub. 32 Categoria C2 Cl.1, Cons. 20 mq Rendita € 66,11 Piano S1
Dal 05/06/2001 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 987, Sub. 30 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 387,34 Piano T-1
Dal 05/06/2001 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 987, Sub. 31 Categoria C6 Cl.2, Cons. 25 mq Rendita € 96,84 Piano S1
Dal 05/06/2001 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 987, Sub. 32 Categoria C2 Cl.1, Cons. 20 mq Rendita € 66,11

		Piano S1
Dal 13/08/2002 al 20/03/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 987, Sub. 32 Categoria C2 Cl.1, Cons. 20 mq Rendita € 52,68 Piano S1
Dal 13/08/2002 al 20/03/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 987, Sub. 31 Categoria C6 Cl.2, Cons. 25 mq Rendita € 77,47 Piano S1
Dal 13/08/2002 al 20/03/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 987, Sub. 30 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 340,86 Piano T
Dal 20/03/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 987, Sub. 31 Categoria C6 Cl.2, Cons. 25 mq Rendita € 77,47 Piano S1
Dal 20/03/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 987, Sub. 30 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 340,86 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 21/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 987, Sub. 30 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 157 mq mq Rendita € 340,86 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 21/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 987, Sub. 31 Categoria C6 Cl.2, Cons. 25 mq Superficie catastale 33 mq mq Rendita € 77,47 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 21/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 987, Sub. 32 Categoria C2 Cl.1, Cons. 20 mq Rendita € 52,68 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	987	31		C6	2	25 mq	33 mq mq	77,47 €	S1	
	42	987	30		A2	1	6 vani	157 mq mq	340,86 €	T-1	
	42	987	32		C2	1	20 mq	28 mq mq	52,68 €	S1	

Corrispondenza catastale

A seguito di attenta analisi della documentazione catastale e dal sopralluogo effettuato, si è riscontrata la presenza di difformità che riguardano i subb. 31 e 32 (piano seminterrato). In particolare si segnalano le seguenti irregolarità:

- un piccolo vano adibito a bagno;
- una finestra accanto la porta di ingresso;
- una porta interna.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificati i documenti di cui alla certificazione ex art. 567 C.P.C. Da verifiche effettuate presso gli uffici anagrafe, è risultato che:

LA SIG.RA [REDACTED] È NATA A SAN CATALDO (CL) IL 11/09/1966 - C.F.: [REDACTED] È RESIDENTE A MUSSOMELI (CL), IN CONTRADA BUMARRO SNC ED E' CONIUGATA IN REGIME DI SEPARAZIONE DI BENI CON [REDACTED] NATO A MUSSOMELI (PROVINCIA DI CL) IL 21/09/1965 C.F.: [REDACTED]

PATTI

Il bene N°1) villetta a schiera di Contrada Badiavecchia snc (fgl. 42 p/lla 987 subb. 30-31-32) è alla data odierna utilizzato dai coniugi [REDACTED]

STATO CONSERVATIVO

Alla data odierna, l'immobile risulta occupato dai coniugi [REDACTED] e risulta in buone condizioni d'uso.

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si descrive il bene n. 1: villino sito in contrada Badiavecchia, Mussomeli (CL) (fgl. 42 p/lla 987 sub. 30) comprendente un garage (fgl. 42 p/lla 987 sub. 31) ed un magazzino (fgl. 42 p/lla 987 sub. 32) di pertinenza: l'immobile si presenta in buone condizioni statiche e strutturali ed è agibile.

Gli impianti sono a norma di sicurezza.

Sono presenti gli impianti termico, elettrico del tipo sottotraccia a 220 V, telefonico e di videosorveglianza.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite la condutture comunale.

Gli scarichi sono collegati alla condutture cittadina.

L'immobile presenta un balcone al piano terra, uno con affaccio su corte condominiale, due balconi al primo piano, entrambi con affaccio su corte condominiale.

Fondazioni: continue.

Esposizione: nord.

Altezza interna: mt. 2,95.

Strutture verticali: c.c.a.

Solai: latero-cemento.

Copertura: mista piana - inclinata.

Manto di copertura: tegole marsigliesi.

Pareti esterne ed interne - esterni: in forati per esterni intonacati al civile e cappotto - interni: in forati intonacati e tinteggiati con idropittura lavabile.

Porte interne: in legno tamburato.

Pavimentazione interna: in gres - bagni rivestiti con piastrelle in ceramica.

Infissi esterni ed interni: telaio in acciaio zincato e sovrastante strato di vernice a smalto, ante in alluminio anodizzato e vetro ed avvolgibili in materiale plastico.

Scale: /

Terreno esclusivo: /

Posto auto: /

Soffitta, cantina o simili: /

Dotazioni condominiali: scala comune di accesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai coniugi [redacted] nato a Mussomeli (CL) il 21/09/1965 e [redacted]
[redacted] nata a San Cataldo (CL) il 11/09/1966.



PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti

Dal 03/09/1996 al 03/07/2017	**** Omissis ****	Annotazione a iscrizione - Frazionamento in quota <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gaspare Mazzara</td><td>30/04/2001</td><td>10128</td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>Trascrizione</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>Registrazione</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	Gaspare Mazzara	30/04/2001	10128		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.					Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°				
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°																										
Gaspare Mazzara	30/04/2001	10128																											
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.																										
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°																										
Dal 03/09/1996 al 03/07/2017	**** Omissis ****	Annotazione a iscrizione - Frazionamento in quota <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gaspare Mazzara</td><td>30/04/2001</td><td>10129</td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>Trascrizione</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>Registrazione</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	Gaspare Mazzara	30/04/2001	10129		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.					Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°				
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°																										
Gaspare Mazzara	30/04/2001	10129																											
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.																										
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°																										
Dal 03/09/1996 al 03/07/2017	**** Omissis ****	Ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Montepaschi SE.RI.T. servizio riscossione tributi</td><td>10/12/2004</td><td>25159/2004</td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>Trascrizione</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>Registrazione</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	Montepaschi SE.RI.T. servizio riscossione tributi	10/12/2004	25159/2004		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.					Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°				
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°																										
Montepaschi SE.RI.T. servizio riscossione tributi	10/12/2004	25159/2004																											
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.																										
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°																										
Dal 03/09/1996 al 03/07/2017	**** Omissis ****	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ufficiale giudiziario - Tribunale di Caltanissetta</td><td>30/06/2016</td><td>592</td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>Trascrizione</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	Ufficiale giudiziario - Tribunale di Caltanissetta	30/06/2016	592		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.												
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°																										
Ufficiale giudiziario - Tribunale di Caltanissetta	30/06/2016	592																											
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.																										

Dal 03/09/1996 al 03/07/2017		**** Omissis ****		Atto tra vivi - Assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
				Rogante		Data	
						Repertorio N°	
						Raccolta N°	
				Trascrizione			
				Presso		Data	
						Reg. gen.	
						Reg. part.	
Dal 03/09/1996 al 03/07/2017		**** Omissis ****		Annotazione a iscrizione - Frazionamento in quota			
				Rogante		Data	
						Repertorio N°	
						Raccolta N°	
				Trascrizione			
				Presso		Data	
						Reg. gen.	
						Reg. part.	
Dal 03/09/1996 al 03/07/2017		**** Omissis ****		Ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73			
				Rogante		Data	
						Repertorio N°	
						Raccolta N°	
				Trascrizione			
				Presso		Data	
						Reg. gen.	
						Reg. part.	
				Registrazione			
				Presso		Data	
						Reg. N°	
						Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caltanissetta aggiornate al 03/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73
Iscritto a Caltanissetta il 15/05/2006
Reg. gen. 9012 - Reg. part. 3126
Importo: € 0,00
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73
Iscritto a Caltanissetta il 23/12/2014
Reg. gen. 18775 - Reg. part. 4267
Importo: € 0,00
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Assegnazione a socio di cooperativa edilizia**
Trascritto a Caltanissetta il 13/06/2001
Reg. gen. 6187 - Reg. part. 5340
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Caltanissetta il 08/07/2016
Reg. gen. 6812 - Reg. part. 5678
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Caltanissetta il 30/05/2001
Reg. gen. 5391 - Reg. part. 337
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Caltanissetta il 30/05/2001

Reg. gen. 5392 - Reg. part. 338

Formalità a carico dell'acquirente

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Caltanissetta il 30/05/2001

Reg. gen. 5394 - Reg. part. 340

Formalità a carico dell'acquirente



NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del comune di Mussomeli in data 12/04/2017, l'immobile censito al N.C.E.U. di Mussomeli, fgl. n. 42, p/lla 987, subb. 30, 31 e 32, ricade in area PEEP zona 2 (cfr. certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Mussomeli in data 12/04/2017).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

L'immobile oggetto di perizia è stato edificato in conformità alla Concessione Edilizia Prot. n. 11838 del Registro Concessioni n. 192, rilasciata dal Comune di Mussomeli in data 21/11/1995.

Successiva Concessione edilizia in variante Prot. n. 341 del Registro Concessioni n. 47, rilasciata dal Comune di Mussomeli in data 27/03/2001.

Dichiarato abitabile dal Dirigente dell'Area tecnica del Comune di Mussomeli in data 12/06/2002.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito di attenta analisi della documentazione catastale e dal sopralluogo effettuato, si è riscontrata la presenza di difformità che riguardano i subb. 31 e 32 (piano seminterrato). In particolare si segnalano le seguenti irregolarità:

- un piccolo vano adibito a bagno;
- una finestra accanto la porta di ingresso;

- una porta interna.

Poichè si tratta di lievi distribuzioni degli spazi interni, si ritiene che non sia necessario procedere all'aggiornamento catastale del piano seminterrato.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Mussomeli (CL) - Contrada Badiavecchia
Villetta a schiera ubicata a Mussomeli (provincia di Caltanissetta) in Contrada Badiavecchia - Bumarro - Badiavecchia, in zona periferica rispetto al centro abitato, con destinazione della zona a carattere residenziale. L'immobile si eleva su due piani fuori terra ed uno seminterrato ed è stato costruito nei primi anni 2000. Internamente si compone di 6 vani, per una superficie complessiva di mq. 160 ca. Sono presenti anche un garage, con una superficie di mq. 33, ed una cantina di pertinenza con una superficie di mq. 28. Esternamente presenta una copertura a falde. Lo stato di conservazione e di manutenzione all'interno ed all'esterno del fabbricato è ottimo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 987, Sub. 31, Categoria C6 - Fg. 42, Part. 987, Sub. 30, Categoria A2 - Fg. 42, Part. 987, Sub. 32, Categoria C2
Valore di stima del bene: € 186.435,00

Per la stima del bene si è proceduto facendo una media aritmetica tra i valori OMI, forniti dall'Agenzia delle Entrate, e i valori di beni simili in vendita nella stessa zona, reperiti dai principali siti immobiliari. Tale risultato è stato moltiplicato per la superficie dell'immobile, pervenendo al risultato sopra descritto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Villetta Mussomeli (CL) - Contrada Badiavecchia	207,15 mq	900,00 €/mq	€ 186.435,00	100,00%	€ 186.435,00
Valore di stima: € 186.435,00					€ 186.435,00

Valore di stima: € 186.435,00

Valore finale di stima: € 186.435,00

Per la stima del bene si è proceduto facendo una media aritmetica tra i valori OMI, forniti dall'Agenzia delle Entrate, e i valori di beni simili in vendita nella stessa zona. Tale risultato è stato moltiplicato per la superficie dell'immobile, pervenendo al risultato così ottenuto.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non riscontrate.



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

Caltanissetta, li 03/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cocciaferro Marco Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Tavola del progetto - Progetto (Aggiornamento al 28/07/2017)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Documentazione urbanistica (Aggiornamento al 28/07/2017)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 28/07/2017)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Concessione edilizia (Aggiornamento al 15/09/2017)
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - Elaborati grafici (Aggiornamento al 15/09/2017)



- ✓ N° 2 Altri allegati - Richiesta Genio civile (Aggiornamento al 15/09/2017)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Richiesta accesso atti Comune di Mussomeli del 12/04/2017 (Aggiornamento al 10/10/2017)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificati Ufficio anagrafe (Aggiornamento al 10/10/2017)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 10/10/2017)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 10/10/2017)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 10/10/2017)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 10/10/2017)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 10/10/2017)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato Prestazione Energetica (Aggiornamento al 10/10/2017)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Mussomeli (CL) - Contrada Badiavecchia

Villetta a schiera ubicata a Mussomeli (provincia di Caltanissetta) in Contrada Badiavecchia - Bumarro - Badiavecchia, in zona periferica rispetto al centro abitato, con destinazione della zona a carattere residenziale. L'immobile si eleva su due piani fuori terra ed uno seminterrato ed è stato costruito nei primi anni 2000. Internamente si compone di 6 vani, per una superficie complessiva di mq. 160 ca. Sono presenti anche un garage, con una superficie di mq. 33, ed una cantina di pertinenza con una superficie di mq. 28. Esteriormente presenta una copertura a falde. Lo stato di conservazione e di manutenzione all'interno ed all'esterno del fabbricato è ottimo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 987, Sub. 31, Categoria C6 - Fg. 42, Part. 987, Sub. 30, Categoria A2 - Fg. 42, Part. 987, Sub. 32, Categoria C2. Destinazione urbanistica: Secondo quanto riportato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del comune di Mussomeli in data 12/04/2017, l'immobile censito al N.C.E.U. di Mussomeli, fgl. n. 42, p/lla 987, subb. 30, 31 e 32, ricade in area PEEP zona 2 (cfr. certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Mussomeli in data 12/04/2017).

Prezzo base d'asta: € 186.435,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 66/2016 DEL R.G.E.A.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 186.435,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Mussomeli (CL) - Contrada Badiavecchia		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 987, Sub. 31, Categoria C6 - Fg. 42, Part. 987, Sub. 30, Categoria A2 - Fg. 42, Part. 987, Sub. 32, Categoria C2	Superficie	207,15 mq
Stato conservativo:	Alla data odierna, l'immobile risulta occupato dai coniugi Frugolino Calogero e Nobile Maria e risulta in buone condizioni d'uso.		
Descrizione:	Villetta a schiera ubicata a Mussomeli (provincia di Caltanissetta) in Contrada Badiavecchia - Bumarro - Batavecchia, in zona periferica rispetto al centro abitato, con destinazione della zona a carattere residenziale. L'immobile si eleva su due piani fuori terra ed uno seminterrato ed è stato costruito nei primi anni 2000. Internamente si compone di 6 vani, per una superficie complessiva di mq. 160 ca. Sono presenti anche un garage, con una superficie di mq. 33, ed una cantina di pertinenza con una superficie di mq. 28. Esternamente presenta una copertura a falde. Lo stato di conservazione e di manutenzione all'interno ed all'esterno del fabbricato è ottimo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai coniugi [REDACTED] , nato a Mussomeli (CL) il 21/09/1965 e [REDACTED] [REDACTED] , nata a San Cataldo (CL) il 11/09/1966.		

