

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cocciadiferro Marco Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 66/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a San Cataldo (CL) - Via Gabriele D'Annunzio n. 9, edificio -, scala -, interno -, piano T.....	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Cataldo (CL) - Via Gabriele D'Annunzio n. 7, edificio -, scala -, interno -, piano 4.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	15
Precisazioni.....	16
Patti	16
Stato conservativo	16
Parti Comuni.....	16

Servitù, censo, livello, usi civici	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Stima / Formazione lotti	22
Lotto 1	22
Lotto 2	23
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto 1	26
Lotto 2	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 66/2023 del R.G.E.	29
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 5.400,00	29
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 41.200,00	29

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 10/04/2024, il sottoscritto Arch. Cocciadiferro Marco Antonio, con studio in Via Santo Spirito N. 5 - 93100 - Caltanissetta (CL), email arch.cocciadiferro@gmail.com, PEC marcoantonio.cocciadiferro@archiworldpec.it, Tel. 0934 974932, Fax 0934 585720, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a San Cataldo (CL) - Via Gabriele D'Annunzio n. 9, edificio -, scala -, interno -, piano T (Coord. Geografiche: 37.485475; 13.99288925)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Cataldo (CL) - Via Gabriele D'Annunzio n. 7, edificio -, scala -, interno -, piano 4 (Coord. Geografiche: 37.4855727; 13.9927603)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SAN CATALDO (CL) - VIA GABRIELE D'ANNUNZIO N. 9, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Magazzino sito in Via Gabriele D'Annunzio n. 9, San Cataldo (provincia di Caltanissetta), censito al N.C.E.U. di San Cataldo al fgl. 53 p/lia 220 sub. 7, adibito ad uso cantina, ubicato nella zona semiperiferica di San Cataldo. L'immobile è ubicato al piano terra di un edificio residenziale che si sviluppa su due piani fuori terra ed è stato costruito prima del 1967 (vedi Atto di provenienza). L'immobile trova affaccio sulla Via Gabriele D'Annunzio. Internamente si compone un unico vano per una superficie complessiva di mq. 23 ca. Lo stato di conservazione e di manutenzione interna dell'immobile risulta mediocre.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN CATALDO (CL) - VIA GABRIELE D'ANNUNZIO N. 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO 4

Magazzino sito in Via Gabriele D'Annunzio n. 7, San Cataldo (provincia di Caltanissetta), censito al N.C.E.U. di San Cataldo al fgl. 53 p/lia 803 sub. 7, adibito ad uso cantina, ubicato nella zona semiperiferica di San Cataldo. L'immobile è ubicato al piano quarto di un edificio prevalentemente residenziale che si sviluppa su cinque piani fuori terra ed è stato costruito negli anni '80. L'immobile trova affaccio sulla Via Gabriele D'Annunzio. Internamente si compone di soggiorno, cucina, due camere da letto, lavanderia e bagno per una superficie complessiva di mq. 133 ca. Lo stato di conservazione e di manutenzione interna dell'immobile risulta buono.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a San Cataldo (CL) - Via Gabriele D'Annunzio n. 9, edificio -, scala -, interno -, piano T

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 **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina:

- a nord con immobile appartenente ad altra ditta;
- ad est con immobile appartenente ad altra ditta;
- a sud con Via Gabriele D'Annunzio;
- ad ovest con immobile appartenente ad altra ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	20,00 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	4,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				23,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 30/03/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 53, Part. 220, Sub. 7, Zc. - Categoria C2 Cl.2, Cons. 17 mq Rendita € 0,06 Piano T Graffato -
Dal 30/03/1985 al 13/05/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 53, Part. 220, Sub. 7 Categoria C2 Cl.2, Cons. 17 mq Rendita € 0,06 Piano T Graffato -
Dal 13/05/1988 al 01/01/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 53, Part. 220, Sub. 7 Categoria C2 Cl.2, Cons. 17 mq Rendita € 0,06 Piano T Graffato -
Dal 01/01/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 53, Part. 220, Sub. 7 Categoria C2 Cl.2, Cons. 17 mq Rendita € 0,06 Piano T Graffato -
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 53, Part. 220, Sub. 7 Categoria C2 Cl.2, Cons. 17 mq Rendita € 71,12 Piano T Graffato -
Dal 01/01/1994 al 12/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 53, Part. 220, Sub. 7 Categoria C2 Cl.2, Cons. 17 mq Rendita € 28,10 Piano T

		Graffato -
Dal 12/02/2003 al 23/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 53, Part. 220, Sub. 7 Categoria C2 Cl.2, Cons. 17 mq Rendita € 28,10 Piano T Graffato -
Dal 23/01/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 53, Part. 220, Sub. 7 Categoria C2 Cl.2, Cons. 17 mq Rendita € 28,10 Piano T Graffato -
Dal 09/11/2015 al 08/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 53, Part. 220, Sub. 7 Categoria C2 Cl.2, Cons. 17 mq Superficie catastale 23,00 mq Rendita € 28,10 Piano T Graffato -
Dal 08/05/2023 al 07/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 53, Part. 220, Sub. 7 Categoria C2 Cl.2, Cons. 17 mq Superficie catastale 23,00 mq Rendita € 28,10 Piano T Graffato -

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
-	53	220	7		C2	2	17 mq	23,00 mq	28,1 €	T	-

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nell'immobile non sussiste la corrispondenza catastale in quanto risulta essere demolito il tramezzo interno.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificati i documenti di cui alla certificazione ex art. 567 C.P.C.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere nell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta utilizzato dal sig.

e risulta in mediocri condizioni d'uso.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si descrive il bene n. 1: magazzino sito in via Gabriele D'Annunzio n. 7, San Cataldo (CL) (fgl. 53 p/lla 220 sub. 7): l'immobile si presenta in buone condizioni statiche e strutturali ed è agibile.

Gli impianti sono a norma di sicurezza.

Fondazioni: non accertate

Esposizione: Sud - Ovest

Altezza interna utile; 4,40 m

Str. verticali: pietra informe

Solai: di tipo misto

Copertura: a doppia falda in laterocemento

Manto di copertura: coppi in cotto

Pareti esterne ed interne: esterne in pietra informe

Pavimentazione interna: piastrelle di graniglia di marmo

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in metallo e vetro singolo

Volte: assenti

Scale: assenti

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 v

Terreno esclusivo: assente

Posto auto: assente

Soffitta, cantina o simili: assente

Dotazioni condominiali: assenti

Altro: assente

L'immobile risulta utilizzato dal Sig.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/1988	**** Omissis ****	ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppa Palazzolo	13/05/1988	4469	1988
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			06/11/2017	10632	4469
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/05/1988	**** Omissis ****	ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppa Palazzolo	13/05/1988	11914	1990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			06/11/2017	10633	9040
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/02/2003	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ugo Barresi	12/02/2003	40660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			12/03/2003	5621	5138
		Registrazione			

Dal 12/02/2003	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ugo Barresi	12/02/2003	40659	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			12/03/2003	5620	5137
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/01/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Pilato	23/01/2012	99202	21800
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/01/2012	962	829
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/01/2013	**** Omissis ****	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Pilato	24/01/2013	99887	22227
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/08/2023	**** Omissis ****	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI CALTANISSETTA	21/08/2023	884	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/10/2023	11291	9389
	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 04/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caltanissetta il 24/01/2003
Reg. gen. 875 - Reg. part. 62
Importo: € 0,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA**
Trascritto a Caltanissetta il 12/03/2003
Reg. gen. 5621 - Reg. part. 5138
- **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI**
Trascritto a Caltanissetta il 12/03/2003
Reg. gen. 5620 - Reg. part. 5137
- **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**
Trascritto a Caltanissetta il 25/01/2012
Reg. gen. 962 - Reg. part. 829
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**
Trascritto a Caltanissetta il 06/11/2017
Reg. gen. 10633 - Reg. part. 9040
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**
Trascritto a Caltanissetta il 06/11/2017
Reg. gen. 10632 - Reg. part. 9039

• ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Caltanissetta il 13/10/2023

Reg. gen. 11291 - Reg. part. 9389

NORMATIVA URBANISTICA

Si segnala che secondo il P.R.G. del Comune di San Cataldo (CL), l'immobile ricade in zona B2 "Saturazione: edilizia privata nel centro abitato"; di seguito si riporta il testo integrale dell'art. 28 delle Norme tecniche di attuazione del Comune di Caltanissetta:

Art. - 29 -

Zona "B2"

Abitato di recente edificazione e di completamento La zona B2 comprende le aree di recente edificazione e parzialmente edificate.

Sono consentite trasformazioni per singoli edifici mediante interventi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed

ampliamento, nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale che abbiano una superficie non superiore a m² 1.000.

In questi casi, le suddette opere, vengono autorizzate e/o concesse senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione e la densità edilizia fondiaria massima è pari a m³/m² 5,00.

Per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a m². 120, la densità edilizia fondiaria massima è di m³/m² 9,00 e l'altezza massima di m 11,00 alla linea di gronda.

Per lotti di terreno aventi una superficie superiore a m² 120 e non superiore a m² 200, il volume massimo consentito è di m³ 1000 e l'altezza massima di m 11,00 alla linea di gronda.

In questi casi l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2 dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Nelle aree non urbanizzate l'attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione degli strumenti attuativi redatti nel rispetto degli indici e dei parametri edilizi sotto indicati:

- densità edilizia fondiaria: m³/m² 5,00;

- distanza minima fra fabbricati: secondo il criterio di visuale libera di cui al precedente art. 5 e in ogni caso non inferiore a m 10,00;

- le costruzioni possono essere realizzate a confine del lotto oppure a una distanza minima dai confini secondo il criterio di visuale libera di cui al precedente art. 5 ed in ogni caso non inferiore a m 5,00;

- le costruzioni possono essere realizzate senza alcun arretramento dal confine stradale;

- altezza massima assoluta consentita: H MAX m 20,00;

- rapporto di copertura: 4/10 dell'area del lotto edificabile;

- le costruzioni possono essere del tipo isolato o realizzate in aderenza;

- numero dei piani consentiti: 5 piani fuori terra fino alla linea di gronda oltre eventuali piani mansarda o arretrati e seminterrati o interrati.

E' consentito coprire 1/10 dell'area del lotto edificabile con costruzioni accessorie, destinate esclusivamente a posto macchina al servizio delle abitazioni da realizzare, disposte in batteria a condizione che dette costruzioni non siano ubicate in prospicienza delle strade pubbliche e non superino i m 3,00 al colmo della copertura e i m 2,40 di altezza netta interna.

Tali costruzioni devono essere decorose sia dal punto di vista architettonico sia per la qualità dei materiali.

Esse sono consentite in deroga agli indici e parametri fissati per la zona e possono sorgere sul confine del lotto a distanza di almeno m 6,00 dell'erigendo fabbricato.

E' in ogni caso applicabile l'art. 9 della legge 24.3.1989 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni per gli edifici preesistenti all'entrata in vigore della medesima legge.

Qualora esistano le opere di urbanizzazione primaria, poiché risultano previste dallo strumento urbanistico generale quelle di urbanizzazione secondaria, si può procedere al rilascio di singole concessioni edilizie, anche senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione, nel rispetto dei limiti di densità previsti.

“EDILIZIA ESISTENTE”

- a) Nell’ambito del patrimonio edilizio esistente regolarmente assentito i volumi degli ampliamenti edilizi e sopraelevazioni sono soggetti al rispetto dei parametri previsti per le nuove edificazioni facendo salve le norme agevolative se e in quanto applicabili. Sono consentite le sopraelevazioni nell’ambito della sagoma esistente purché vengano rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati limitrofi.
- b) La distanza tra un fabbricato preesistente ed il nuovo fabbricato da realizzare dovrà essere non inferiore a m 10,00. In tale ipotesi, il fabbricato dovrà comunque rispettare la distanza dal confine del lotto di proprietà secondo il criterio di visuale libera di cui all’art. 5 ed in ogni caso non inferiore a m 5,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si segnala che in sede di sopralluogo è stato rilevato che risulta essere demolito il tramezzo interno. Immobile non soggetto a APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Cataldo (CL) - Via Gabriele D'Annunzio n. 7, edificio -, scala -, interno -, piano 4

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 **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina:

- a nord con immobile appartenente ad altra ditta;
- ad est con immobile appartenente ad altra ditta;
- a sud con Via Gabriele D'Annunzio;
- ad ovest con Via Giovanni Pascoli.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino	125,00 mq	133,00 mq	1	133,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				133,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				133,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 09/10/1998 al 09/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 53, Part. 803, Sub. 7, Zc. - Categoria C2 Cl.1, Cons. 70 mq Rendita € 101,23 Piano 4 Graffato -
Dal 09/10/1998 al 12/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 53, Part. 803, Sub. 7 Categoria C2 Cl.2, Cons. 125 mq Rendita € 206,58 Piano 4 Graffato -
Dal 12/02/2003 al 12/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 53, Part. 803, Sub. 7 Categoria C2 Cl.2, Cons. 125 mq Rendita € 206,58 Piano 4 Graffato -
Dal 12/02/2003 al 12/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 53, Part. 803, Sub. 7 Categoria C2 Cl.2, Cons. 125 mq Rendita € 206,58 Piano 4 Graffato -
Dal 12/09/2006 al 23/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 53, Part. 803, Sub. 7 Categoria C2 Cl.2, Cons. 125 mq Rendita € 206,58 Piano 4 Graffato -
Dal 23/01/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 53, Part. 803, Sub. 7 Categoria C2 Cl.2, Cons. 125 mq Rendita € 206,58 Piano 4 Graffato -
Dal 09/11/2015 al 08/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 53, Part. 803, Sub. 7 Categoria C2 Cl.2, Cons. 125 mq Superficie catastale 133,00 mq Rendita € 206,58 Piano 4 Graffato -
Dal 08/05/2023 al 07/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 53, Part. 803, Sub. 7 Categoria C2 Cl.2, Cons. 125 mq Superficie catastale 133,00 mq Rendita € 206,58 Piano 4 Graffato -

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
-	53	803	7		C2	2	125 mq	133,00 mq	206,58 €	4	-

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, nell'immobile non sussiste la corrispondenza catastale in quanto risulta una diversa distribuzione degli spazi interni consistente nella costruzione di tramezzi interni per rendere l'immobile abitabile; si segnala altresì che l'immobile è utilizzato come abitazione anziché come cantina/magazzino, in difformità alla categoria catastale attuale C/2 (magazzini e locali di deposito).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificati i documenti di cui alla certificazione ex art. 567 C.P.C.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere nell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta utilizzato dal sig. _____ e risulta in buone condizioni d'uso.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si descrive il bene n. 2: magazzino sito in via Gabriele D'Annunzio n. 7, San Cataldo (CL) (fgl. 53 p/lla 803 sub. 7): l'immobile si presenta in buone condizioni statiche e strutturali ed è agibile.

Gli impianti sono a norma di sicurezza.

Fondazioni: non accertate

Esposizione: Sud - Ovest

Altezza interna utile; max. 2,63 m, min. 1,07 m

Str. verticali: in c.a.

Solai: in laterocemento

Copertura: a doppia falda in laterocemento

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne ed interne: esterne in forati per esterni, interne in laterizio intonacate e tinteggiate, nel bagno rivestimenti in piastrelle di ceramica

Pavimentazione interna: piastrelle di ceramica

Infissi esterni ed interni: infissi esterni Velux a tetto in legno e vetro camera, porte interne in legno tamburato

Volte: assenti

Scale: assenti

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 v, impianto idrico, impianto di riscaldamento con stufa a pellet e termosifoni, impianto di condizionamento

Terreno esclusivo: assente

Posto auto: assente

Soffitta, cantina o simili: assente

Dotazioni condominiali: assenti

Altro: assente

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta utilizzato dal Sig.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/2003	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ugo Barresi	12/02/2003	40659	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			12/03/2003	5620	5137
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/02/2003	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ugo Barresi	12/02/2003	40660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			12/03/2003	5621	5138
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/01/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Pilato	23/01/2012	99202	21800
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/01/2012	962	829
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/01/2013	**** Omissis ****	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Pilato	23/01/2013	99887	22227
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			24/01/2013	875	62
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/08/2023	**** Omissis ****	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI CALTANISSETTA	21/08/2023	884	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/10/2023	11291	9389
	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 04/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caltanissetta il 24/01/2003
Reg. gen. 875 - Reg. part. 62
Importo: € 0,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA**
Trascritto a Caltanissetta il 12/03/2003
Reg. gen. 5621 - Reg. part. 5138
- **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI**
Trascritto a Caltanissetta il 12/03/2003
Reg. gen. 5620 - Reg. part. 5137
- **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**
Trascritto a Caltanissetta il 25/01/2012
Reg. gen. 962 - Reg. part. 829
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**
Trascritto a Caltanissetta il 06/11/2017
Reg. gen. 10633 - Reg. part. 9040
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**
Trascritto a Caltanissetta il 06/11/2017
Reg. gen. 10632 - Reg. part. 9039

• ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Caltanissetta il 13/10/2023

Reg. gen. 11291 - Reg. part. 9389

NORMATIVA URBANISTICA

Si segnala che secondo il P.R.G. del Comune di San Cataldo (CL), l'immobile ricade in zona B2 "Saturazione: edilizia privata nel centro abitato"; di seguito si riporta il testo integrale dell'art. 28 delle Norme tecniche di attuazione del Comune di Caltanissetta:

Art. - 29 -

Zona "B2"

Abitato di recente edificazione e di completamento La zona B2 comprende le aree di recente edificazione e parzialmente edificate.

Sono consentite trasformazioni per singoli edifici mediante interventi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed

ampliamento, nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale che abbiano una superficie non superiore a m² 1.000.

In questi casi, le suddette opere, vengono autorizzate e/o concesse senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione e la densità edilizia fondiaria massima è pari a m³/m² 5,00.

Per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a m² 120, la densità edilizia fondiaria massima è di m³/m² 9,00 e l'altezza massima di m 11,00 alla linea di gronda.

Per lotti di terreno aventi una superficie superiore a m² 120 e non superiore a m² 200, il volume massimo consentito è di m³ 1000 e l'altezza massima di m 11,00 alla linea di gronda.

In questi casi l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2 dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Nelle aree non urbanizzate l'attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione degli strumenti attuativi redatti nel rispetto degli indici e dei parametri edilizi sotto indicati:

- densità edilizia fondiaria: m³/m² 5,00;

- distanza minima fra fabbricati: secondo il criterio di visuale libera di cui al precedente art. 5 e in ogni caso non inferiore a m 10,00;

- le costruzioni possono essere realizzate a confine del lotto oppure a una distanza minima dai confini secondo il criterio di visuale libera di cui al precedente art. 5 ed in ogni caso non inferiore a m 5,00;

- le costruzioni possono essere realizzate senza alcun arretramento dal confine stradale;

- altezza massima assoluta consentita: H MAX m 20,00;

- rapporto di copertura: 4/10 dell'area del lotto edificabile;

- le costruzioni possono essere del tipo isolato o realizzate in aderenza;

- numero dei piani consentiti: 5 piani fuori terra fino alla linea di gronda oltre eventuali piani mansarda o arretrati e seminterrati o interrati.

E' consentito coprire 1/10 dell'area del lotto edificabile con costruzioni accessorie, destinate esclusivamente a posto macchina al servizio delle abitazioni da realizzare, disposte in batteria a condizione che dette costruzioni non siano ubicate in prospicienza delle strade pubbliche e non superino i m 3,00 al colmo della copertura e i m 2,40 di altezza netta interna.

Tali costruzioni devono essere decorose sia dal punto di vista architettonico sia per la qualità dei materiali.

Esse sono consentite in deroga agli indici e parametri fissati per la zona e possono sorgere sul confine del lotto a distanza di almeno m 6,00 dell'erigendo fabbricato.

E' in ogni caso applicabile l'art. 9 della legge 24.3.1989 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni per gli edifici preesistenti all'entrata in vigore della medesima legge.

Qualora esistano le opere di urbanizzazione primaria, poiché risultano previste dallo strumento urbanistico generale quelle di urbanizzazione secondaria, si può procedere al rilascio di singole concessioni edilizie, anche senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione, nel rispetto dei limiti di densità previsti.

"EDILIZIA ESISTENTE"

- a) Nell'ambito del patrimonio edilizio esistente regolarmente assentito i volumi degli ampliamenti edilizi e sopraelevazioni sono soggetti al rispetto dei parametri previsti per le nuove edificazioni facendo salve le norme agevolative se e in quanto applicabili. Sono consentite le sopraelevazioni nell'ambito della sagoma esistente purché vengano rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati limitrofi.
- b) La distanza tra un fabbricato preesistente ed il nuovo fabbricato da realizzare dovrà essere non inferiore a m 10,00. In tale ipotesi, il fabbricato dovrà comunque rispettare la distanza dal confine del lotto di proprietà secondo il criterio di visuale libera di cui all'art. 5 ed in ogni caso non inferiore a m 5,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Immobile edificato giusta Concessione Edilizia n. 2490 del 31/10/1989 rilasciata dal Comune di San Cataldo (CL), Concessione in variante n. 2706 del 30/12/1991 rilasciata dal Comune di San Cataldo (CL), Autorizzazione per cambio di destinazione d'uso ad attività artigianale n. 13819 del 29/12/1998 rilasciata dal Comune di San Cataldo (CL) e Certificati di agibilità n. 9901 del 13/04/1999 e 30/07/2003, rilasciati dal Comune di San Cataldo (CL)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si segnala che in sede di sopralluogo è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni in quanto sono stati realizzati dei tramezzi per rendere l'immobile abitabile, in difformità alla destinazione catastale C/2 (magazzini e locali di deposito); urbanisticamente, l'immobile risulta essere destinato a tetto e quindi non presenta i requisiti di abitabilità. Sono state rilevate anche delle finestre poste sulla copertura a falde (Velux); si precisa che negli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia n. 2490 del 31/10/1989, l'immobile è indicato come tetto poiché non ha i requisiti per l'abitabilità, ovvero presenta un'altezza massima di 2,63 m. al colmo e minima di 1,07 m. nella falda. Per i motivi suesposti, l'immobile non risulta conforme e, pertanto, i tramezzi interni andranno demoliti per riportare l'immobile alla situazione urbanistica di progetto.

Immobile non soggetto a APE.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Magazzino ubicato a San Cataldo (CL) - Via Gabriele D'Annunzio n. 9, edificio -, scala -, interno -, piano T

Magazzino sito in Via Gabriele D'Annunzio n. 9, San Cataldo (provincia di Caltanissetta), censito al N.C.E.U. di San Cataldo al fgl. 53 p/lla 220 sub. 7, adibito ad uso cantina, ubicato nella zona semiperiferica di San Cataldo. L'immobile è ubicato al piano terra di un edificio residenziale che si sviluppa su due piani fuori terra ed è stato costruito prima del 1967 (vedi Atto di provenienza). L'immobile trova affaccio sulla Via Gabriele D'Annunzio. Internamente si compone un unico vano per una superficie complessiva di mq. 23 ca. Lo stato di conservazione e di manutenzione interna dell'immobile risulta mediocre.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 220, Sub. 7, Categoria C2, Graffato -

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 6.900,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino San Cataldo (CL) - Via	23,00 mq	300,00 €/mq	€ 6.900,00	100,00%	€ 6.900,00

Gabriele D'Annunzio n. 9, edificio -, scala -, interno -, piano T					
Valore di stima:					€ 6.900,00

Valore di stima: € 6.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	1500,00	€

Valore finale di stima: € 5.400,00

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.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Cataldo (CL) - Via Gabriele D'Annunzio n. 7, edificio -, scala -, interno -, piano 4

Magazzino sito in Via Gabriele D'Annunzio n. 7, San Cataldo (provincia di Caltanissetta), censito al N.C.E.U. di San Cataldo al fgl. 53 p/lla 803 sub. 7, adibito ad uso cantina, ubicato nella zona semiperiferica di San Cataldo. L'immobile è ubicato al piano quarto di un edificio prevalentemente residenziale che si sviluppa su cinque piani fuori terra ed è stato costruito negli anni '80. L'immobile trova affaccio sulla Via Gabriele D'Annunzio. Internamente si compone di soggiorno, cucina, due camere da letto, lavanderia e bagno per una superficie complessiva di mq. 133 ca. Lo stato di conservazione e di manutenzione interna dell'immobile risulta buono.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 803, Sub. 7, Categoria C2, Graffato -

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 53.200,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino San Cataldo (CL) - Via Gabriele D'Annunzio n. 7, edificio -, scala -, interno -, piano 4	133,00 mq	400,00 €/mq	€ 53.200,00	100,00%	€ 53.200,00
Valore di stima:					€ 53.200,00

Valore di stima: € 53.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese di ripristino dell'immobile dovute alla demolizione dei tramezzi e alla regolarizzazione delle finestre a tetto con provvedimento S.C.I.A.	12000,00	€

Valore finale di stima: € 41.200,00

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.

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.

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 01/07/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia n. 2490 del 31/10/1989 con elaborati grafici (Aggiornamento al 02/07/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 07/05/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 08/07/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 07/05/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure catastali ed elaborato planimetrico (Aggiornamento al 03/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 27/05/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetrie con indicazione delle difformità (Aggiornamento al 10/07/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 04/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Giuramento (Aggiornamento al 12/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificati anagrafici (Aggiornamento al 05/07/2024)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a San Cataldo (CL) - Via Gabriele D'Annunzio n. 9, edificio -, scala -, interno -, piano T

Magazzino sito in Via Gabriele D'Annunzio n. 9, San Cataldo (provincia di Caltanissetta), censito al N.C.E.U. di San Cataldo al fgl. 53 p/lla 220 sub. 7, adibito ad uso cantina, ubicato nella zona semiperiferica di San Cataldo. L'immobile è ubicato al piano terra di un edificio residenziale che si sviluppa su due piani fuori terra ed è stato costruito prima del 1967 (vedi Atto di provenienza). L'immobile trova affaccio sulla Via Gabriele D'Annunzio. Internamente si compone un unico vano per una superficie complessiva di mq. 23 ca. Lo stato di conservazione e di manutenzione interna dell'immobile risulta mediocre.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 220, Sub. 7, Categoria C2, Graffato - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Si segnala che secondo il P.R.G. del Comune di San Cataldo (CL), l'immobile ricade in zona B2 "Saturazione: edilizia privata nel centro abitato"; di seguito si riporta il testo integrale dell'art. 28 delle Norme tecniche di attuazione del Comune di Caltanissetta: Art. - 29 - Zona "B2" Abitato di recente edificazione e di completamento La zona B2 comprende le aree di recente edificazione e parzialmente edificate. Sono consentite trasformazioni per singoli edifici mediante interventi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento, nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale che abbiano una superficie non superiore a m2 1.000. In questi casi, le suddette opere, vengono autorizzate e/o concesse senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione e la densità edilizia fondiaria massima è pari a m3/m2 5,00. Per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a m2. 120, la densità edilizia fondiaria massima è di m3/m2 9,00 e l'altezza massima di m 11,00 alla linea di gronda. Per lotti di terreno aventi una superficie superiore a m2 120 e non superiore a m2 200, il volume massimo consentito è di m3 1000 e l'altezza massima di m 11,00 alla linea di gronda. In questi casi l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2 dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444. Nelle aree non urbanizzate l'attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione degli strumenti attuativi redatti nel rispetto degli indici e dei parametri edilizi sotto indicati: - densità edilizia fondiaria: m3/m2 5,00; - distanza minima fra fabbricati: secondo il criterio di visuale libera di cui al precedente art. 5 e in ogni caso non inferiore a m 10,00; - le costruzioni possono essere realizzate a confine del lotto oppure a una distanza minima dai confini secondo il criterio di visuale libera di cui al precedente art. 5 ed in ogni caso non inferiore a m 5,00; - le costruzioni possono essere realizzate senza alcun arretramento dal confine stradale; - altezza massima assoluta consentita: H MAX m 20,00; - rapporto di copertura: 4/10 dell'area del lotto edificabile; - le costruzioni possono essere del tipo isolato o realizzate in aderenza; - numero dei piani consentiti: 5 piani fuori terra fino alla linea di gronda oltre eventuali piani mansarda o arretrati e seminterrati o interrati. E' consentito coprire 1/10 dell'area del lotto edificabile con costruzioni accessorie, destinate esclusivamente a posto macchina al servizio delle abitazioni da realizzare, disposte in batteria a condizione che dette costruzioni non siano ubicate in prospicienza delle strade pubbliche e non superino i m 3,00 al colmo della copertura e i m 2,40 di altezza netta interna. Tali costruzioni devono essere decorose sia dal punto di vista architettonico sia per la qualità dei materiali. Esse sono consentite in deroga agli indici e parametri fissati per la zona e possono sorgere sul confine del lotto a distanza di almeno m 6,00 dell'erigendo fabbricato. E' in ogni caso applicabile l'art. 9 della legge 24.3.1989 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni per gli edifici preesistenti all'entrata in vigore della medesima legge. Qualora esistano le opere di urbanizzazione primaria, poiché risultano previste dallo strumento urbanistico generale quelle di urbanizzazione secondaria, si può procedere al rilascio di singole concessioni edilizie, anche senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione, nel rispetto dei limiti di densità previsti. "EDILIZIA ESISTENTE" a) Nell'ambito del

patrimonio edilizio esistente regolarmente assentito i volumi degli ampliamenti edilizi e sopraelevazioni sono soggetti al rispetto dei parametri previsti per le nuove edificazioni facendo salve le norme agevolative se e in quanto applicabili. Sono consentite le sopraelevazioni nell'ambito della sagoma esistente purché vengano rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati limitrofi. b) La distanza tra un fabbricato preesistente ed il nuovo fabbricato da realizzare dovrà essere non inferiore a m 10,00. In tale ipotesi, il fabbricato dovrà comunque rispettare la distanza dal confine del lotto di proprietà secondo il criterio di visuale libera di cui all'art. 5 ed in ogni caso non inferiore a m 5,00.

Prezzo base d'asta: € 5.400,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Cataldo (CL) - Via Gabriele D'Annunzio n. 7, edificio -, scala -, interno -, piano 4

Magazzino sito in Via Gabriele D'Annunzio n. 7, San Cataldo (provincia di Caltanissetta), censito al N.C.E.U. di San Cataldo al fgl. 53 p/lla 803 sub. 7, adibito ad uso cantina, ubicato nella zona semiperiferica di San Cataldo. L'immobile è ubicato al piano quarto di un edificio prevalentemente residenziale che si sviluppa su cinque piani fuori terra ed è stato costruito negli anni '80. L'immobile trova affaccio sulla Via Gabriele D'Annunzio. Internamente si compone di soggiorno, cucina, due camere da letto, lavanderia e bagno per una superficie complessiva di mq. 133 ca. Lo stato di conservazione e di manutenzione interna dell'immobile risulta buono. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 803, Sub. 7, Categoria C2, Graffato - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si segnala che secondo il P.R.G. del Comune di San Cataldo (CL), l'immobile ricade in zona B2 "Saturazione: edilizia privata nel centro abitato"; di seguito si riporta il testo integrale dell'art. 28 delle Norme tecniche di attuazione del Comune di Caltanissetta: Art. - 29 - Zona "B2" Abitato di recente edificazione e di completamento La zona B2 comprende le aree di recente edificazione e parzialmente edificate. Sono consentite trasformazioni per singoli edifici mediante interventi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento, nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale che abbiano una superficie non superiore a m² 1.000. In questi casi, le suddette opere, vengono autorizzate e/o concesse senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione e la densità edilizia fondiaria massima è pari a m³/m² 5,00. Per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a m² 120, la densità edilizia fondiaria massima è di m³/m² 9,00 e l'altezza massima di m 11,00 alla linea di gronda. Per lotti di terreno aventi una superficie superiore a m² 120 e non superiore a m² 200, il volume massimo consentito è di m³ 1000 e l'altezza massima di m 11,00 alla linea di gronda. In questi casi l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2 dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444. Nelle aree non urbanizzate l'attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione degli strumenti attuativi redatti nel rispetto degli indici e dei parametri edilizi sotto indicati: - densità edilizia fondiaria: m³/m² 5,00; - distanza minima fra fabbricati: secondo il criterio di visuale libera di cui al precedente art. 5 e in ogni caso non inferiore a m 10,00; - le costruzioni possono essere realizzate a confine del lotto oppure a una distanza minima dai confini secondo il criterio di visuale libera di cui al precedente art. 5 ed in ogni caso non inferiore a m 5,00; - le costruzioni possono essere realizzate senza alcun arretramento dal confine stradale; - altezza massima assoluta consentita: H MAX m 20,00; - rapporto di copertura: 4/10 dell'area del lotto edificabile; - le costruzioni possono essere del tipo isolato o realizzate in aderenza; - numero dei piani consentiti: 5 piani fuori terra fino alla linea di gronda oltre eventuali piani mansarda o arretrati e seminterrati o interrati. E' consentito coprire 1/10 dell'area del lotto edificabile con costruzioni accessorie, destinate esclusivamente a posto macchina al servizio delle abitazioni da realizzare, disposte in batteria a condizione che dette costruzioni non siano ubicate in prospicienza delle strade pubbliche e non superino i m 3,00 al colmo della copertura e i m 2,40 di altezza netta interna. Tali costruzioni devono essere decorose sia dal punto di vista architettonico sia per la qualità dei materiali. Esse sono consentite in deroga agli indici e parametri fissati per la zona e possono sorgere sul confine

del lotto a distanza di almeno m 6,00 dell'erigendo fabbricato. E' in ogni caso applicabile l'art. 9 della legge 24.3.1989 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni per gli edifici preesistenti all'entrata in vigore della medesima legge. Qualora esistano le opere di urbanizzazione primaria, poiché risultano previste dallo strumento urbanistico generale quelle di urbanizzazione secondaria, si può procedere al rilascio di singole concessioni edilizie, anche senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione, nel rispetto dei limiti di densità previsti. "EDILIZIA ESISTENTE" a) Nell'ambito del patrimonio edilizio esistente regolarmente assentito i volumi degli ampliamenti edilizi e sopraelevazioni sono soggetti al rispetto dei parametri previsti per le nuove edificazioni facendo salve le norme agevolative se e in quanto applicabili. Sono consentite le sopraelevazioni nell'ambito della sagoma esistente purché vengano rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati limitrofi. b) La distanza tra un fabbricato preesistente ed il nuovo fabbricato da realizzare dovrà essere non inferiore a m 10,00. In tale ipotesi, il fabbricato dovrà comunque rispettare la distanza dal confine del lotto di proprietà secondo il criterio di visuale libera di cui all'art. 5 ed in ogni caso non inferiore a m 5,00.

Prezzo base d'asta: € 41.200,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 66/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.400,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	San Cataldo (CL) - Via Gabriele D'Annunzio n. 9, edificio -, scala -, interno -, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 220, Sub. 7, Categoria C2, Graffato -	Superficie	23,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta utilizzato dal sig. e risulta in mediocri condizioni d'uso.		
Descrizione:	Magazzino sito in Via Gabriele D'Annunzio n. 9, San Cataldo (provincia di Caltanissetta), censito al N.C.E.U. di San Cataldo al fgl. 53 p/lla 220 sub. 7, adibito ad uso cantina, ubicato nella zona semiperiferica di San Cataldo. L'immobile è ubicato al piano terra di un edificio residenziale che si sviluppa su due piani fuori terra ed è stato costruito prima del 1967 (vedi Atto di provenienza). L'immobile trova affaccio sulla Via Gabriele D'Annunzio. Internamente si compone un unico vano per una superficie complessiva di mq. 23 ca. Lo stato di conservazione e di manutenzione interna dell'immobile risulta mediocre.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta utilizzato dal Sig.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.200,00

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	San Cataldo (CL) - Via Gabriele D'Annunzio n. 7, edificio -, scala -, interno -, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 803, Sub. 7, Categoria C2, Graffato -	Superficie	133,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta utilizzato dal sig. e risulta in buone condizioni d'uso.		
Descrizione:	Magazzino sito in Via Gabriele D'Annunzio n. 7, San Cataldo (provincia di Caltanissetta), censito al N.C.E.U. di San Cataldo al fgl. 53 p/lla 803 sub. 7, adibito ad uso cantina, ubicato nella zona semiperiferica di San Cataldo. L'immobile è ubicato al piano quarto di un edificio prevalentemente residenziale che si sviluppa su cinque piani fuori terra ed è stato costruito negli anni '80. L'immobile trova affaccio sulla Via Gabriele D'Annunzio. Internamente si compone di soggiorno, cucina, due camere da letto, lavanderia e bagno per una superficie complessiva di mq. 133 ca. Lo stato di conservazione e di manutenzione interna dell'immobile risulta buono.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

