
TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lo Coco Giuseppe Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 72/2016 del R.G.E.

promossa da

Unicredit s.p.a.

C/da Ponte

93014 - Roma (CL)

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

1. Incarico	3
2. Premessa	3
3. Descrizione dei beni	4
4. Completezza documentazione ex art. 567	6
5. Titolarità	6
6. Confini	6
7. Consistenza	7
8. Cronistoria Dati Catastali	8
9. Dati Catastali	10
10. Precisazioni	12
11. Stato conservativo	12
12. Caratteristiche costruttive prevalenti	12
13. Rilievo fotografico	13
14. Stato di occupazione	23
15. Provenienze Ventennali	23
16. Formalità pregiudizievoli	24
17. Normativa urbanistica e Regolarità edilizia	26
18. Vincoli od oneri condominiali	28
19. Formazione lotti e criteri di stima	28
20. Stima dei beni	29
21. Detrazioni e valore commerciale finale	31
Riepilogo bando d'asta	33
Lotto Unico	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 72/2016 del R.G.E.	35
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 128.490,00	35
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	37

3. DESCRIZIONE DEI BENI

BENE N°1 - ABITAZIONE

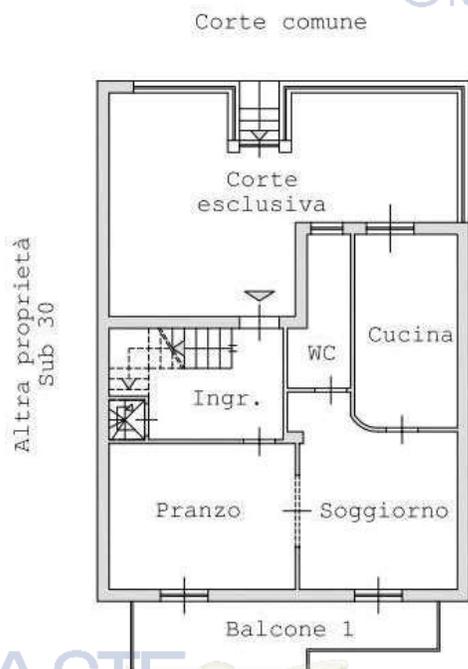
Casa unifamiliare ubicata ai piani terra e primo della villetta B2, facente parte di un complesso di villette a schiera ubicato in C/da Badiavecchia snc, realizzato dalla [REDACTED]

L'unità immobiliare, avente ingresso indipendente ubicato sul piazzale condominiale, dispone di corte esclusiva di pertinenza ed è distribuita su due livelli con soprastante locale sottotetto.

Il piano terra, ha superficie netta di mq 58,53 è costituito da ingresso-disimpegno, cucina, wc e soggiorno; al primo piano, cui si accede da una scala posta all'ingresso, vi sono tre camere ed un servizio per una superficie netta di mq 55,08; ogni vano è adeguatamente illuminato ed areato grazie ad aperture dirette verso l'esterno. La superficie lorda complessiva dell'immobile è di mq 153,72 oltre alle superfici non residenziali (corte e balconi) di mq 61,00.

Al locale sottotetto non è possibile accedere per mancanza di una scala di collegamento. All'ingresso del piano terra è stata creata un'apertura che consente il collegamento dell'abitazione con il sottostante locale di deposito.

La villetta risulta inserita in un contesto di fabbricati per civile abitazione, esercizi commerciali e strutture per l'istruzione e il culto. Il complesso edilizio, ubicato in una zona periferica a valle del paese servito da una scarsa viabilità, è dotato di una corte pertinenziale comune, identificata con il sub 1 (bene comune non censibile) destinata a spazi di manovra e parcheggio.



Planimetria del piano terra (fuori scala)



Planimetria del piano primo (fuori scala)

BENE N° 2 – LOCALE DI DEPOSITO

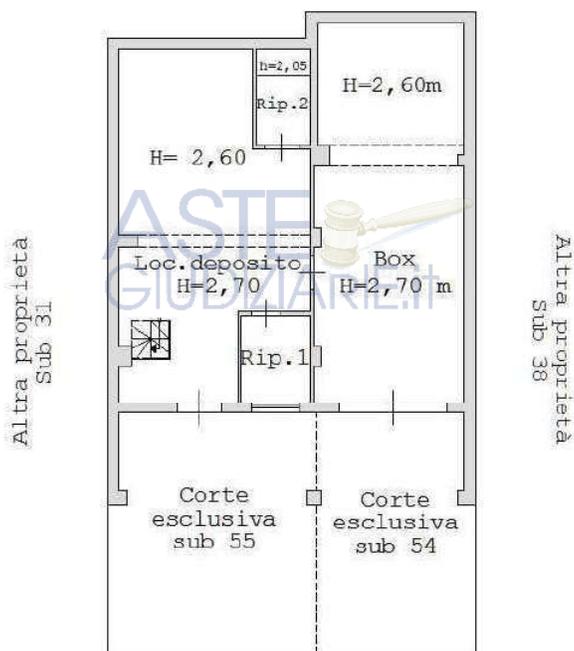
Locale deposito posto al piano primo seminterrato della villetta a schiera di cui fa parte, ubicata in C/da Badia Vecchia snc, nel Comune di Mussomeli.

L'unità immobiliare cui si accede da un ingresso indipendente posto sul retro della villetta, ricopre una superficie utile di mq 45,00 con altezza media di mt 2,65 ed è costituito da un ampio vano e due ripostigli con corte esclusiva di mq 34.

Essa risulta comunicante, per mezzo di una scala a chiocciola in ferro con il soprastante appartamento e, attraverso una porta, con l'adiacente unità immobiliare destinata a box auto.

BENE N° 3 – BOX AUTO

Locale garage di mq 39,00 posto al piano primo seminterrato della villetta oggetto di esecuzione con ingresso indipendente dalla retrostante corte esclusiva di mq 26,00 e comunicante con l'adiacente locale deposito per mezzo di una porta interna.



Planimetria del locale deposito e del Box auto a piano S1 (fuori scala)

Si sottolinea che la procedura esecutiva riguarda la sola proprietà superficaria dei beni sopra descritti poichè, trattandosi di Cooperativa Edilizia edificata in regime di convenzione agevolata ex art.35 L. 865/71, il Comune di Mussomeli detiene il diritto di proprietà dell'area per la quota di 1/1.

4. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 redatta dall'avvocato Francesco Leo, Notaio in Cinisi risulta formalmente completa.

5. TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione (Beni 1, 2 e 3), appartengono alla seguente esecutata:

- [REDACTED]

I beni vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà superficaria 1/1) in regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si allega l'atto di matrimonio con annotazioni marginali acquisito in data 23/11/2017, come richiesto al punto 6 del mandato, dal quale si evince che la debitrice esecutata è in regime di separazione dei beni col coniuge.

6. CONFINI

BENE N° 1 - ABITAZIONE

L'unità immobiliare oggetto di procedura confina ad ovest con la particella 987 sub 30 di proprietà [REDACTED], ad est con la particella 987 sub 36 di proprietà [REDACTED] a nord con corte comune sub 1 e a sud con strada di PRG.

BENE N° 2 - LOCALE DI DEPOSITO

L'unità immobiliare in questione confina ad ovest con la particella 987 sub 31 di proprietà [REDACTED] [REDACTED] ad est con il locale destinato a box auto identificato col sub 54 di proprietà della esecutata, a nord con terrapieno e a sud con strada di PRG.

BENE N° 3 - BOX AUTO

La suddetta unità immobiliare confina ad ovest con il locale destinato a deposito identificato col sub 55 della stessa proprietaria, ad est con la particelle 987 sub 38 di proprietà [REDACTED] a nord con corte comune sub 1 e a sud con strada di PRG.

7. CONSISTENZA

BENE N° 1 - ABITAZIONE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	113,61 mq	153,72 mq	1,00	153,72 mq	2,70 m	terra- primo
Balcone scoperto	11,88 mq	11,88 mq	0,25	2,97 mq	0,00 m	terra
Cortile	44,00 mq	44,00 mq	0,25	11,00 mq	0,00 m	terra
Balcone scoperto	2,86 mq	2,86 mq	0,25	0,71 mq	0,00 m	primo
Balcone scoperto	2,34 mq	2,34 mq	0,25	0,58 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				168,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				168,98 mq		

BENE N° 2 - LOCALE DI DEPOSITO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	45,00 mq	51,88 mq	1,00	51,88 mq	2,65 m	S1
Cortile	34,00 mq	34,00 mq	0,18	6,12 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				58,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,00 mq		

BENE N° 3 - BOX AUTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	39,00 mq	44,26 mq	1,00	44,26 mq	2,65 m	S1
Cortile	26,00 mq	26,00 mq	0,18	4,68 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				48,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

8. CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - ABITAZIONE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/10/2000 al 30/05/2001	Comune di Mussomeli con sede in Mussomeli C.F.01105210858 proprietà per l'area; Società cooperativa Edilizia [redacted] [redacted] Oneri Utilista della superficie.	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 987, Sub. 33 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 451,90 Piano T - 1°
Dal 30/05/2001 al 13/08/2002	Comune di Mussomeli con sede in Mussomeli C.F.01105210858 proprietà per l'area; [redacted] [redacted] proprietà superficiaria 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 987, Sub. 33 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 397,67 Piano T - 1°
Dal 13/08/2002 al 20/03/2014	Comune di Mussomeli con sede in Mussomeli C.F.01105210858 proprietà per l'area; [redacted] [redacted] proprietà superficiaria 1/1. Variazione di Toponomastica	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 987, Sub. 33 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 vani Superficie catastale 151 mq escluse aree scoperte 141 mq Rendita € 397,67 Piano T - 1°
Dal 20/03/2014 al 09/11/2015	Comune di Mussomeli con sede in Mussomeli C.F.01105210858 proprietà per l'area; [redacted] [redacted] proprietà superficiaria 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 987, Sub. 33 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 vani Superficie catastale 161 mq escluse aree scoperte 147 mq Rendita € 397,67 Piano T - 1°
Dal 09/11/2015 al 22/05/2018	Comune di Mussomeli con sede in Mussomeli C.F.01105210858 proprietà per l'area; [redacted] [redacted] proprietà superficiaria 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 987, Sub. 33 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 vani Superficie catastale 151 mq escluse aree scoperte 141 mq Rendita € 397,67 Piano T - 1°

BENE N° 2 - LOCALE DI DEPOSITO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/10/2000 al 30/05/2001	Comune di Mussomeli con sede in Mussomeli C.F.01105210858 proprietà per l'area; Società cooperativa Edilizia [redacted] [redacted] Oneri Utilista della superficie.	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 987, Sub. 35 Categoria C2 Cl.1, Cons. 20 mq Rendita € 66,11 Piano S1

Dal 30/05/2001 al 13/08/2002	Comune di Mussomeli con sede in Mussomeli C.F.01105210858 proprietà per l'area; [REDACTED] [REDACTED] proprietà superficiaria 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 987, Sub. 35 Categoria C2 Cl.1, Cons. 20 mq Rendita € 52,68 Piano S1
Dal 13/08/2002 al 20/03/2014	Comune di Mussomeli con sede in Mussomeli C.F.01105210858 proprietà per l'area; [REDACTED] [REDACTED] proprietà superficiaria 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 987, Sub. 35 Categoria C2, Cons. 20 mq Rendita € 52,68 Piano S1
Dal 20/03/2014 al 09/11/2015	Comune di Mussomeli con sede in Mussomeli C.F.01105210858 proprietà per l'area; [REDACTED] [REDACTED] proprietà superficiaria 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 987, Sub. 35 Categoria C2 Cl.1, Cons. 20 mq Superficie catastale 29 mq Rendita € 52,68 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 30/04/2018	Comune di Mussomeli con sede in Mussomeli C.F.01105210858 proprietà per l'area; [REDACTED] [REDACTED] proprietà superficiaria 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 987, Sub. 55 Categoria C2 Cl.1, Cons. 50 mq Superficie catastale 48 mq Rendita € 131,70 Piano S1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N°3 - BOX AUTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/2000 al 30/05/2001	Comune di Mussomeli con sede in Mussomeli C.F.01105210858 proprietà per l'area; Società cooperativa Edilizia [REDACTED] [REDACTED] Oneri Utilista della superficie.	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 987, Sub. 34 Categoria C6 Cl.2, Cons. 25 mq Rendita € 96,87 Piano S1
Dal 30/05/2001 al 13/08/2002	Comune di Mussomeli con sede in Mussomeli C.F.01105210858 proprietà per l'area; [REDACTED] [REDACTED] proprietà superficiaria 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 987, Sub. 34 Categoria C6 Cl.2, Cons. 25 mq Rendita € 77,47 Piano S1
Dal 13/08/2002 al 20/03/2014	Comune di Mussomeli con sede in Mussomeli C.F.01105210858 proprietà per l'area; [REDACTED] [REDACTED] proprietà superficiaria 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 987, Sub. 34 Categoria C6 Cl.2, Cons. 25 mq Rendita € 77,47 Piano S1

Dal 20/03/2014 al 09/11/2015	Comune di Mussomeli con sede in Mussomeli C.F.01105210858 proprietà per l'area; [REDACTED] proprietà superficiaria 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 987, Sub. 34 Categoria C6 Cl.2, Cons. 25 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 77,47 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 30/04/2018	Comune di Mussomeli con sede in Mussomeli C.F.01105210858 proprietà per l'area; [REDACTED] proprietà superficiaria 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 987, Sub. 54 Categoria C6 Cl.2, Cons. 39 mq Superficie catastale 48 mq Rendita € 120,85 Piano S1

I titolari catastali risultano corrispondenti a quelli reali.

9. DATI CATASTALI

BENE N° 1 - ABITAZIONE

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	42	987	33		A2	1	7 vani	151 mq, escluso aree scoperte 141 mq	€ 397,67	T- 1°		

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo esperito presso i luoghi è stata accertata la corrispondenza del bene con quanto descritto nell'atto di pignoramento.

Quanto al confronto con la planimetria catastale in atti, è stata riscontrata la presenza di una porta di collegamento, ubicata nel vano ingresso, che collega l'abitazione, tramite una scala a chiocciola, con il sottostante locale di deposito; inoltre, si è evinta un'errata rappresentazione grafica della corte esclusiva del bene dato che, questa, di fatto ha una superficie notevolmente inferiore rispetto a quella riportata nella sopradetta planimetria originaria e con i dati metrici censiti in catasto.

Per tale motivo, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto ha provveduto alla correzione della planimetria catastale mediante redazione di opportuna Denuncia di Variazione che è stata approvata con prot. n. CL0024601/2018.

BENE N° 2 – LOCALE DI DEPOSITO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	987	55		C2	1	50 mq	54 mq	€ 131,7	S1	

Corrispondenza catastale

Riguardo il locale posto al piano primo seminterrato destinato a deposito, lo scrivente ha rilevato alcune difformità rispetto alla planimetria catastale agli atti ed al progetto approvato: infatti, sono stati riscontrati la realizzazione di un ampliamento, ricavato mediante annessione del retrostante terrapieno, e l'apertura di una porta che ha messo in comunicazione il deposito con l'adiacente box auto.

Per quanto sopra si è proceduto, previa autorizzazione del G.E., ad aggiornare la planimetria catastale del predetto immobile che ha dato luogo alla soppressione dell'originario sub 35 in luogo del nuovo subalterno 55 (C/2 - Loc. di Deposito).

BENE N°3 – BOX AUTO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	987	54		C6	2	39 mq	18 mq	120,85	S1	

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale agli atti, anche in questo caso, si è rilevata una difformità che consiste in una maggiore superficie del locale, derivante dall'ampliamento dello stesso mediante l'inclusione del retrostante terrapieno e la realizzazione della predetta apertura di collegamento con l'adiacente unità immobiliare destinata a deposito.

Per tale ragione, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, lo scrivente ha provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale del box auto che ha dato luogo alla soppressione dell'originario sub 34 in luogo del nuovo subalterno 54 (C/6 - Box).

10. PRECISAZIONI

Si precisa che, poichè l'immobile in cui insistono i beni oggetto di procedura, è stato edificato in regime di convenzione agevolata ex art. 35 L.865/71, ai fini del suo trasferimento occorre procedere alla preventiva rimozione del vincolo sul prezzo di vendita e all'affrancazione del diritto di proprietà per l'area ancora in testa al Comune di Mussomeli.

Ad oggi il Comune di Mussomeli, nonostante i numerosi solleciti da parte del CTU e, non in ultimo, il sollecito d'ufficio notificato dal Giudice dell'Esecuzione, non ha ancora deliberato in merito ai criteri da adottare per il calcolo dei costi relativi allo svincolo del prezzo e alla trasformazione del diritto di superficie. Pertanto, qualora il Comune di Mussomeli dovesse deliberare in merito, il sottoscritto CTU rimane a disposizione del Giudice per eventuali integrazioni della presente relazione.

11. STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - ABITAZIONE

L'immobile con destinazione abitativa, la cui ultimazione dei lavori risale al 2001, risulta in buono stato di conservazione; da una analisi visiva non si evidenziano vizi o deperimenti di alcun genere ad esclusione di minima presenza di condensa, causata da ponti termici, al primo piano. In buone condizioni risulta il prospetto esterno.

BENE N° 2 - LOCALE DI DEPOSITO

Il locale di deposito non appare in buono stato d'uso e conservazione in quanto danneggiato da fenomeni di umidità di risalita soprattutto in corrispondenza dei due ripostigli dove l'intonaco appare scrostato e rigonfio. Lo stesso si può dire per i soffitti in cui sono visibili vaste zone di umidità, probabilmente, dovute ad infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrapieno. Le medesime problematiche si manifestano all'esterno dove, in alcuni punti, il prospetto appare scrostato e necessita di interventi di ripristino.

BENE N°3 - BOX AUTO

Il locale, posto al piano seminterrato del fabbricato, non si presenta in buoni condizioni d'uso in quanto pervaso da umidità di risalita in diverse zone che andrebbero bonificate con interventi di manutenzione ordinaria. La stessa problematica si manifesta all'esterno dove il prospetto appare scrostato e necessita di interventi di ripristino.

12. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, edificato con fondazioni a travi rovesce in calcestruzzo armato su pali anch'essi in c.a., presenta la struttura portante con intelaiatura in c.c.a. e solai a struttura mista in c.c.a. e laterizi.

La copertura a falde inclinate è realizzata con tegole marsigliesi ed i tompagni e tramezzi sono in

laterizio.

Internamente l'appartamento, con altezza utile di mt 2,70, presenta pavimenti con piastrelle di ceramica di tipo corrente, pareti e soffitti tinteggiati a ducotone, porte in legno tamburato ed infissi in alluminio preverniciato di colore bianco con doppio vetro ed avvolgibili in pvc. I servizi sono dotati di sanitari di tipo comune e presentano le pareti piastrellate fino ad un'altezza di mt. 2,00.

La scala che conduce al primo piano è rivestita in marmo con corrimano in ferro battuto.

Esternamente il prospetto è realizzato con intonaco del tipo "Li Vigni" e applicazione di un basamento in listelli di pietra ricostruita e cornici in tufo che riquadrano le aperture.

La piccola corte di pertinenza antistante l'ingresso risulta pavimentata con piastrelle di gres e delimitata da una recinzione in ferro.

Quanto al locale di deposito posto al piano seminterrato, questo presenta la porta d'ingresso in ferro di colore verde e l'unico infisso esterno in alluminio preverniciato anch'esso di colore verde. Internamente il pavimento è realizzato con piastrelle in ceramica, pareti e soffitti sono rifinite a gesso-scagliola senza tinteggiatura e risultano mancanti i serramenti interni.

Il box auto è pavimentato con piastrelle in ceramica e pareti e soffitti sono privi dello strato di finitura con intonaco e tinteggiatura; la saracinesca che ne costituisce l'ingresso è in alluminio motorizzata.

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico a norma con le leggi vigenti all'epoca della sua realizzazione, di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas ed allaccio alla pubblica fognatura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

13. RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto n. 1: Vista del prospetto principale della villetta a schiera

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto n. 2: Vista dell'ingresso all'abitazione



Foto n. 3: Disimpegno d'ingresso e vano scala

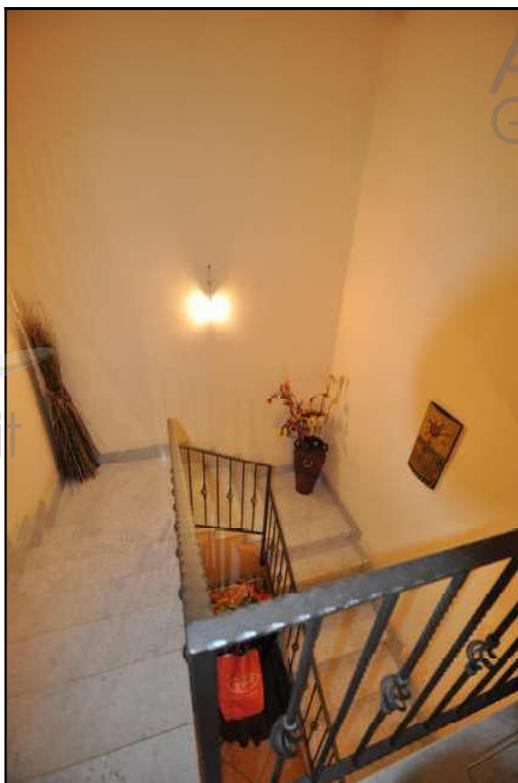


Foto n. 4: Particolare della scala interna posta tra piano terra e piano primo



Foto n. 5: Vista del vano cucina a piano terra



Foto n. 6: Vista del vano wc a piano terra



Foto n. 7: Vista dei vano soggiorno a piano terra



Foto n. 8: Vista dei vano pranzo a piano terra



Foto n. 9: Vista camera da Letto 1 a piano primo



Foto n. 10: Vista camera da Letto 2 a piano primo

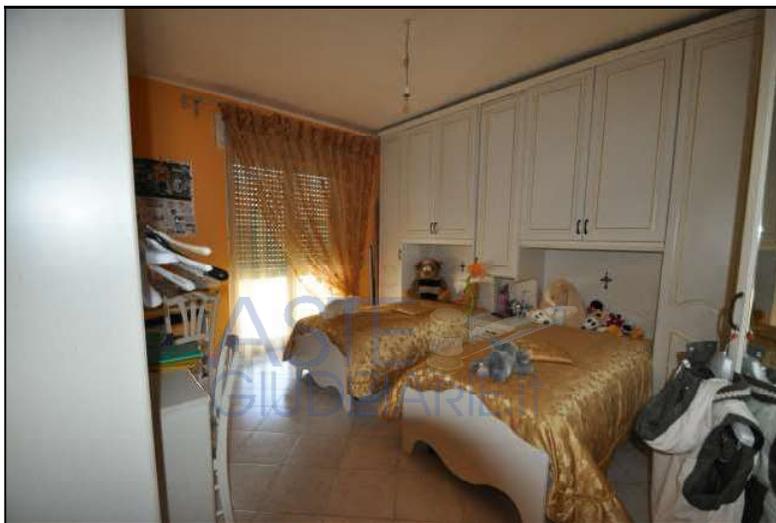


Foto n. 11: Vista camera da Letto 3 a piano primo



Foto n. 12: umidità e condensa presenti sul soffitto del piano primo



Foto n. 13: Vista del prospetto posteriore della villetta



Foto n. 14: Vista del locale di deposito



Foto n. 15: Scrostamento di intonaco dalle pareti del locale di deposito



Foto n. 16: Scala di collegamento tra il locale di deposito e la soprastante abitazione



Foto n. 17 : Vista del box auto



Foto n. 18: Scrostamento di intonaco dalle pareti del box auto



Foto n. 19 : Vista della saracinesca d'ingresso al box auto



Foto n. 20: Scrostamenti di intonaco dalle pareti esterne ai due locali di piano S1

14. STATO DI OCCUPAZIONE

Come si evince dai Certificati di Residenza allegati alla presente relazione gli immobili risultano occupati dalla debitrice esecutata signora [REDACTED] dal coniuge [REDACTED] e dai figli [REDACTED] e [REDACTED].

15. PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/1995 al 30/05/2001	Cooperativa Edilizia [REDACTED] proprietà superficiaria.	Atto di convenzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaspare Mazzara	29/06/1995	3696	1385
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta	19/07/1995	7702	6350
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Mussomeli	19/07/1995				
Dal 10/08/1998 al 30/05/2001	Cooperativa Edilizia [REDACTED] proprietà superficiaria.	Integrazione Atto di convenzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaspare Mazzara	10/08/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta	19/08/1994	7394	6354
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Mussomeli	21/08/1998	214			
Dal 30/05/2001 al 24/05/2018	[REDACTED] nata a [REDACTED] proprietà superficiaria	Atto di assegnazione da parte di Società Cooperativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaspare	30/05/2001	10219	3581

		Mazzara		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta	08/06/2001	5809	4976
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per i tre beni oggetto di esecuzione:

- 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.

Dalle ispezioni ipocatastali svolte dallo scrivente non risultano ulteriori atti trascritti successivi alla data del verbale di pignoramento del 08/07/2016.

16. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, aggiornate al 01/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
 Iscritto A Caltanissetta Il 20/11/1998
 Reg. gen. 10641 - Reg. part. 982
 Importo: € 6.795.539,88
 A favore di Banco di Sicilia S.P.A.
 Contro [REDACTED]
 Rogante: Notaio Gaspare Mazzara
 Data: 19/11/1998
 N° repertorio: 7293

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Caltanissetta il 15/03/2000

Reg. gen. 2357 - Reg. part. 252

Importo: € 6.795.539,88

A favore di Banco di Sicilia S.P.A.

Contro [REDACTED]

Rogante: Notaio Gaspare Mazzara

Data: 19/11/1998

N° repertorio: 7293

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Caltanissetta il 26/01/2001

Reg. gen. 884 - Reg. part. 49

Importo: € 481.337,83

A favore di Banco di Sicilia S.P.A.

Contro [REDACTED]

Rogante: Notaio Gaspare Mazzara

Data: 25/01/2001

N° repertorio: 9779

TRASCRIZIONI

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caltanissetta il 08/07/2016

Reg. gen. 6815 - Reg. part. 5681

A favore di Unicredit s.p.a.

Contro [REDACTED]

ANNOTAZIONI A ISCRIZIONI

- **Erogazione a saldo**

Iscritto a Mussomeli il 30/05/2001

Reg. gen. 5389 - Reg. part. 335

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Mussomeli il 30/05/2001

Reg. gen. 5391 - Reg. part. 337

Quota: 229296,53

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Mussomeli il 30/05/2001

Reg. gen. 5394 - Reg. part. 340

Quota: 16044,77

- **Erogazione a saldo**

Iscritto a Mussomeli il 30/05/2001

Reg. gen. 5393 - Reg. part. 339

- **Erogazione a saldo**

Iscritto a Mussomeli il 30/05/2001

Reg. gen. 5390 - Reg. part. 336

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Mussomeli il 30/05/2001

Reg. gen. 5392 - Reg. part. 338

Quota: 229296,53



ONERI DI CANCELLAZIONE

L'onere di cancellazione a carico della procedura riguarda il pignoramento immobiliare del 08/07/2016 il cui importo è pari ad € 294,00.

Per quanto attiene le ipoteche volontarie l'importo per ogni annotamento è pari ad € 35,00.

17. NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso edilizio di cui fa parte la villetta di proprietà dell'esecutata ricade nell'ambito dei "Piani e Programmi costruttivi per l'edilizia residenziale e pubblica economica e popolare esecutivi" del vigente strumento urbanistico del Comune di Mussomeli, per il quale vigono i vincoli di utilizzo scaturenti delle convenzioni stipulate in conformità alla normativa di settore.

BENE N° 1 - ABITAZIONE

L'immobile, la cui costruzione è successiva antecedente al 01/09/1967, risulta regolare per la legge n°47/1985 e risulta agibile. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'unità immobiliare oggetto di stima è stata edificata giusta Concessione Edilizia n.192 rilasciata dal Comune di Mussomeli in data 21.11.1995 e successiva variante n.47 rilasciata in data 27.03.2001, entrambe in testa alla Cooperativa Edilizia [REDACTED] per la realizzazione di n.40 alloggi nell'ambito del Piano di Edilizia Popolare ed Economica; in data 12.06.2002 è stato rilasciato il regolare certificato di abitabilità.

Allo stato attuale l'unità immobiliare è urbanisticamente conforme, sebbene sia stata riscontrata una lieve modifica interna consistente nella realizzazione del collegamento, a mezzo di una scala a chiocciola, tra l'abitazione ed i sottostanti locali (deposito e box) ubicati al piano seminterrato. Tale

modifica, non incide sui parametri volumetrici, non costituisce aumento di superficie e non configura una fusione in quanto trattasi di unità immobiliari con destinazioni urbanistiche differenti. Per la regolarizzazione dello stato attuale dell'immobile, è necessario presentare presso l'Ufficio Tecnico Comunale una C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) che, per lavori già eseguiti, prevede una sanzione di € 1000 (euro mille) oltre € 500 (cinquecento) per spese tecniche.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Gli impianti tecnologici (elettrico e termico) dell'abitazione, risultano conformi con le normative vigenti all'epoca della loro realizzazione e, benchè non disponibili, le dichiarazioni di conformità sono citate nell'allegato Certificato di Abitabilità del 12/06/2002.

Quanto al solo generatore di calore dell'impianto termico va precisato che, in riferimento alla recente normativa, questo non risulta censito al Catasto termico regionale e, per di più, non è in regola con le manutenzioni periodiche ed è sprovvisto di libretto d'impianto e del rapporto d'efficienza energetica. Il costo per l'accatastamento della caldaia e la manutenzione con rilascio del libretto d'impianto è pari a circa € 150,00.

Il sottoscritto, come richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, rimane a disposizione per la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), in quanto non esistente, poichè in assenza dei sopradetti requisiti avrebbe validità annuale e non decennale.

BENE N° 2 - LOCALE DI DEPOSITO E BENE N° 3 - BOX AUTO

Il fabbricato in cui ricadono le due unità immobiliari poste al piano primo seminterrato è stato edificato in forza dei provvedimenti urbanistici citati nella trattazione del precedente Bene n° 1.

Dal sopralluogo esperito presso i luoghi è stata accertata la corrispondenza dei beni con quelli descritti nell'atto di pignoramento anche se, di fatto, questi presentano delle difformità rispetto a quanto contenuto negli elaborati di progetto allegati alle Concessioni Edilizie ed alle rispettive planimetrie presenti in catasto.

Le difformità riscontrate riguardano le due unità immobiliari destinate una a locale di deposito sub 55 (ex sub 35) e l'altra a box auto sub 54 (ex sub 34) entrambe ubicate al piano primo seminterrato, i cui vani risultano ampliati mediante l'inclusione del retrostante terrapieno che, pertanto, è stato convertito in volume urbanistico.

Si è rilevata, inoltre, la presenza di una scala a chiocciola che collega il locale di deposito (sub 55) con la soprastante unità abitativa (sub 33), la presenza di due ripostigli e di una porta interna che collega tra loro il deposito ed il box.

Per quanto riguarda gli abusi eseguiti in assenza di provvedimento autorizzativo, trattandosi anche di opere che incidono sui parametri volumetrici si è proceduto, di concerto con la Direzione Urbanistica del Comune di Mussomeli, a definire l'iter urbanistico per la loro sanabilità ed i costi da sostenere.

Come da nota dell'Ing. Capo dell'UTC di Mussomeli del 20/02/2018 (che alla presente si allega), dette

opere sono sanabili presentando richiesta di *Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'Art. 14 della L.R. 16/2016*, invocando l'aumento volumetrico realizzabile secondo le norme del vigente *Piano Casa Regione Sicilia di cui alla L.R. n.6 del 23 marzo 2010 "Norme per il sostegno dell'attività edilizia e la riqualificazione del patrimonio edilizio"* in base al quale è consentito l'Ampliamento degli edifici a destinazione non residenziale in ragione del 15% della volumetria regolarmente assentita.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, con un costo di circa € 3800,00 (euro tremilaottocento/00). A questi vanno sommati circa € 2000,00 (euro duemila/00) per spese tecniche di istruzione pratica per il rilascio della Sanatoria e della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Quanto agli impianti tecnologici presenti, questi non hanno subito variazioni e risultano conformi con le normative vigenti all'epoca della loro realizzazione e, benchè non disponibili, le dichiarazioni di conformità sono citate nell'allegato Certificato di Abitabilità del 12/06/2002.

Per tale tipologia di locali, in cui non vi è permanenza di persone, la normativa vigente non prevede la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

18. VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da quanto riferito dalla debitrice non esiste un condominio costituito, pertanto, non vi sono vincoli e oneri condominiali.

19. FORMAZIONE LOTTI E CRITERI DI STIMA

Il lotto immobiliare oggetto di pignoramento, come sopra esposto, è costituito da tre unità immobiliari rispettivamente destinate ad abitazione, locale di deposito e box auto.

Le tre unità immobiliari in esame, sebbene ben distinte e autonomamente censite in catasto risultano, di fatto, interconnesse tra loro mediante aperture e scala interna. Inoltre, la tipologia edilizia in questione, configura le tre unità immobiliari come complementari l'una con le altre.

Per tale motivo, a giudizio del sottoscritto C.T.U., la vendita in un unico lotto risulta la più conveniente ed appetibile dal punto di vista commerciale.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato lo scrivente ha utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo, in quanto, tra tutti i metodi che la tecnica estimativa mette a disposizione, questo risponde alle finalità di accertamento del valore in una libera contrattazione di compravendita rimanendo fedele alla realtà del mercato in cui si opera in riferimento ad immobili aventi le medesime caratteristiche o similari.

Le informazioni, relative a beni similari, sono state raccolte presso operatori pubblici e privati del

settore immobiliare con riferimento a beni simili ubicati nella medesima zona o in zone assimilabili e, in particolare, consultando le quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - sez. Territorio, nonchè, contattando l'agenzia Immobiliare [REDACTED] con sede in Piazza Caltanissetta che opera su Mussomeli.

Nella valutazione si è tenuto conto, dunque, delle condizioni intrinseche ed estrinseche, dell'esposizione, delle caratteristiche costruttive, delle rifiniture, della classificazione e di tutti quei parametri che influiscono sull'accertamento del valore venale dell'immobile oggetto di stima.



20. STIMA DEI BENI

Bene N° 1 - Abitazione in villetta ubicata a Mussomeli (CL) - C/da Badia Vecchia s.n., edificio B2, piano P.T. e I° - identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 987, Sub. 33, Categoria A2

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

Il mercato immobiliare locale, per beni simili a quello in esame, riporta un valore che varia da €/mq 650,00 ad €/mq 700,00; i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferiti ad immobili di tipo civile in condizioni ordinarie ricadenti nella medesima zona "D2 - periferica", variano da €/mq 510,00 ad €/mq 760,00.

Tutto ciò premesso, lo scrivente, in considerazione delle peculiarità del bene ritiene di dover attribuire allo stesso un valore di €/mq 700,00. Pertanto, ne deriva che il valore commerciale dell'immobile è pari ad € 118.286,00 (centodiciottomiladuecentoottantasei/00).

Da tale valore, come si vedrà nel successivo paragrafo "DETRAZIONI", andranno detratti i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica dell'abitazione e per la manutenzione e accatastamento del generatore di calore dell'impianto termico (caldaia).

Bene N° 2 - Locale di Deposito ubicato a Mussomeli (CL) - C/da Badia Vecchia s.n., edificio B2, piano S1 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 987, Sub. 55, Categoria C2

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

Il mercato immobiliare locale, per beni simili a quello in esame, riporta un valore che varia da €/mq 350,00 ad €/mq 400,00; i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferiti a magazzini in condizioni ordinarie ricadenti nella medesima zona "D2 - periferica", variano da €/mq 360,00 ad €/mq 530,00.

Tutto ciò premesso, lo scrivente, in considerazione delle caratteristiche del bene e del suo stato d'uso e manutenzione ritiene equo attribuire allo stesso un valore di €/mq 350,00. Pertanto, ne deriva che il valore commerciale dell'immobile è pari ad € 23.200,00 (euro ventitremiladuecento/00).

Anche per il Bene n° 2 andranno detratti i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica degli abusi realizzati.

**Bene N° 3 - Box auto ubicato a Mussomeli (CL) - C/da Badia Vecchia s.n., edificio B2, piano S1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 987, Sub. 54, Categoria C6**

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

Il mercato immobiliare locale, per beni simili a quello in esame, riporta un valore che varia da €/mq 350,00 ad €/mq 400,00; i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferiti a box auto in condizioni ordinarie ricadenti nella medesima zona "D2 - periferica", variano da €/mq 345,00 ad €/mq 490,00.

Trattandosi di bene molto simile a quello stimato precedentemente, avente le medesime caratteristiche costruttive e lo stesso stato d'uso e manutenzione, ritiene congruo attribuire lo stesso valore di €/mq 350,00. Pertanto, ne deriva che il valore commerciale dell'immobile è pari ad € 17.129,00 (euro diciassettemilacentoventinue/00).

Anche in questo caso, come si vedrà appresso, andranno detratti i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica degli abusi realizzati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Mussomeli (CL) - C/da Badia Vecchia s.n., edificio B2, piano P.T. e 1°	168,98 mq	700,00 €/mq	€ 118.286,00	100,00	€ 118.286,00
Bene N° 2 - Deposito Mussomeli (CL) - C/da Badia Vecchia s.n., edificio B2, piano S1	58,00 mq	400,00 €/mq	€ 23.200,00	100,00	€ 23.200,00
Bene N° 3 - Garage Mussomeli (CL) - C/da Badia Vecchia s.n., edificio B2, piano S1	48,94 mq	350,00 €/mq	€ 17.129,00	100,00	€ 17.129,00
				Valore di stima:	€ 158.615,00

21. DETRAZIONI E VALORE COMMERCIALE FINALE

Dal valore complessivo del compendio immobiliare pari ad € 158.615,00 vanno detratti i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate, come appresso specificato:

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEL BENE N° 1 (ABITAZIONE)

I costi necessari per la regolarizzazione urbanistica delle opere interne realizzate nell'abitazione in assenza della dovuta Comunicazione, ammontano ad € 1.500,00 (millecinque,00) per sanzione e spese tecniche, oltre ad € 150,00 per la manutenzione e accatastamento della caldaia.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEI BENI NN. 2 e 3 (LOCALE DEPOSITO E BOX AUTO)

Il rilascio del Permesso in Sanatoria per le opere difformi realizzate è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, per un costo di circa € 3800,00 (euro tremilaottocento/00). A questi vanno sommati circa € 2000,00 (euro duemila/00) per spese tecniche di istruzione pratica per il rilascio della Sanatoria e della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.).

CALCOLO DEL VALORE FINALE

Ne deriva che il valore complessivo del compendio immobiliare al netto dei sopradetti costi è pari ad € 151.165,00 (euro centocinquantunomilacentosessantacinque/00).

Infine, in considerazione del fatto che il Comune di Mussomeli non ha ancora deliberato in merito ai criteri da adottare per il calcolo dei costi da corrispondersi per lo svincolo del prezzo di vendita e per l'affrancazione del diritto di proprietà dell'area, considerato che oggetto di trasferimento è il solo diritto di superficie della durata residua di 76 anni e non già la piena proprietà, dal valore sopra determinato va decurtato un ulteriore 15%. Pertanto il valore commerciale finale del compendio immobiliare è di **€ 128.490,00 (euro centoventottomilaquattrocentonovanta/00)**.

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 05/06/2018



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lo Coco Giuseppe Alessandro



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Concessione Edilizia e certificato di Agibilità
- ✓ N° 4 Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 5 Planimetria catastale originaria del sub 33 (abitazione)
- ✓ N° 6 Planimetria catastale aggiornata del sub 33 (abitazione)
- ✓ N° 7 Denuncia di avvenuta variazione catastale del sub 33 (abitazione)
- ✓ N° 8 Visura catastale storica del sub 33 (abitazione)
- ✓ N° 9 Planimetria catastale originaria del sub 34 (box auto)
- ✓ N° 10 Planimetria catastale aggiornata del sub 54 (box auto)
- ✓ N° 11 Visura catastale storica del sub 54 (box auto)
- ✓ N° 12 Planimetria catastale originaria del sub 35 (locale di deposito)
- ✓ N° 13 Planimetria catastale aggiornata del sub 55 (locale di deposito)
- ✓ N° 14 Visura catastale storica del sub 55 (locale di deposito)
- ✓ N° 15 Denuncia di avvenuta variazione catastale dei sub 54 e 55
- ✓ N° 16 Rilievo ed elaborati grafici
- ✓ N° 17 Parere di sanabilità abusi (nota dell'UTC di Mussomeli)
- ✓ N° 18 Certificato di stato di famiglia
- ✓ N° 19 Certificati di residenza
- ✓ N° 20 Atto di matrimonio



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Abitazione in villetta ubicata a Mussomeli (CL) - C/da Badia Vecchia s.n., edificio B2, piano P.T. e I°
Casa unifamiliare, facente parte di un complesso di villette a schiera, ubicata in C/da Badiavecchia snc, nella zona di espansione del Comune di Mussomeli, realizzato nella seconda metà degli anni novanta dalla Società Cooperativa Edilizia "Manfredonia a.r.l.". L'unità immobiliare, con ingresso indipendente ubicato sul piazzale condominiale, dispone di corte esclusiva di pertinenza ed è distribuita su due livelli con soprastante locale sottotetto. Il piano terra è costituito da ingresso-disimpegno, cucina, wc e soggiorno; al primo piano, cui si accede da una scala posta all'ingresso, vi sono tre camere ed un servizio; Al locale sottotetto non è possibile accedere per mancanza di una scala di collegamento. All'ingresso del piano terra è stata creata un'apertura che consente il collegamento dell'abitazione con il sottostante locale di deposito (sub 55). La villetta risulta inserita in un contesto di fabbricati per civile abitazione, esercizi commerciali e strutture per l'istruzione e il culto. Il complesso edilizio, ubicato in una zona periferica a valle del paese servito da una scarsa viabilità, è dotato di una corte pertinenziale comune, identificata con il sub 1 (bene comune non censibile) destinata a spazi di manovra e parcheggio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 987, Sub. 33, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Il complesso edilizio di cui fa parte la villetta di proprietà dell'esecutata ricade nell'ambito dei "Piani e Programmi costruttivi per l'edilizia residenziale e pubblica economica e popolare esecutivi" del vigente strumento urbanistico del Comune di Mussomeli, per il quale vigono i vincoli di utilizzo scaturenti delle convenzioni stipulate dalla normativa di settore.
- **Bene N° 2** – Locale di Deposito ubicato a Mussomeli (CL) - C/da Badia Vecchia s.n., edificio B2, piano S1
Locale deposito posto al piano primo seminterrato della villetta a schiera di cui fa parte, ubicata in C/da Badia Vecchia snc, nel Comune di Mussomeli. L'unità immobiliare cui si accede da un ingresso indipendente posto sul retro della villetta, ricopre una superficie utile di mq 45,00 con altezza media di mt 2,65. Essa risulta comunicante, per mezzo di una scala a chiocciola in ferro con il soprastante appartamento e, attraverso una porta, con l'adiacente unità immobiliare destinata a box auto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 987, Sub. 55, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Il complesso edilizio di cui fa parte la villetta di proprietà dell'esecutata ricade nell'ambito dei "Piani e Programmi costruttivi per l'edilizia residenziale e pubblica economica e popolare esecutivi" del vigente strumento urbanistico del Comune di Mussomeli per il quale vigono i vincoli di utilizzo scaturenti delle convenzioni stipulate dalla normativa di settore.
- **Bene N° 3** – Box auto ubicato a Mussomeli (CL) - C/da Badia Vecchia s.n., edificio B2, piano S1
Locale garage posto al piano primo seminterrato della villetta oggetto di esecuzione con ingresso indipendente dalla retrostante corte e comunicante con l'adiacente locale deposito per mezzo di una porta interna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 987, Sub. 54, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il complesso edilizio di cui fa parte la villetta di proprietà

dell'esecutata ricade nell'ambito dei "Piani e Programmi costruttivi per l'edilizia residenziale e pubblica economica e popolare esecutivi" del vigente strumento urbanistico del Comune di Mussomeli per il quale vigono i vincoli di utilizzo scaturenti delle convenzioni stipulate dalla normativa di settore.

Prezzo base d'asta: € 128.490,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 72/2016 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 128.490,00

Bene N° 1 - Abitazione in villetta			
Ubicazione:	Mussomeli (CL) - C/da Badia Vecchia s.n., edificio B2, piano P.T. e I°		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Abitazione in villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 987, Sub. 33, Categoria A2	Superficie	168,98 mq
Stato conservativo:	L'immobile, la cui ultimazione dei lavori risale al 2001, risulta in buono stato di conservazione; da una analisi visiva non si evidenziano vizi o deperimenti di alcun genere ad esclusione di minima presenza di condensa, causata da ponti termici, al primo piano. In buone condizioni risulta il prospetto esterno.		
Descrizione:	Casa unifamiliare, facente parte di un complesso di villette a schiera, ubicata in C/da Badiavecchia snc, nella zona di espansione del Comune di Mussomeli, realizzato nella seconda metà degli anni novanta dalla Società Cooperativa Edilizia "Manfredonia a.r.l.". L'unità immobiliare, con ingresso indipendente ubicato sul piazzale condominiale, dispone di corte esclusiva di pertinenza ed è distribuita su due livelli con soprastante locale sottotetto. Il piano terra è costituito da ingresso-disimpegno, cucina, wc e soggiorno; al primo piano, cui si accede da una scala posta all'ingresso, vi sono tre camere ed un servizio; Al locale sottotetto non è possibile accedere per mancanza di una scala di collegamento. All'ingresso del piano terra è stata creata un'apertura che consente il collegamento dell'abitazione con il sottostante locale di deposito (sub 55). La villetta risulta inserita in un contesto di fabbricati per civile abitazione, esercizi commerciali e strutture per l'istruzione e il culto. Il complesso edilizio, ubicato in una zona periferica a valle del paese servito da una scarsa viabilità, è dotato di una corte pertinenziale comune, identificata con il sub 1 (bene comune non censibile) destinata a spazi di manovra e parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Come si evince dai Certificati di Residenza allegati alla presente relazione l'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata signora [REDACTED], dal coniuge [REDACTED] e dai figli [REDACTED].		

Bene N° 2 - Locale di Deposito			
Ubicazione:	Mussomeli (CL) - C/da Badia Vecchia s.n., edificio B2, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale di deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 987, Sub. 55, Categoria C2	Superficie	58,00 mq
Stato conservativo:	Il locale deposito non appare in buono stato d'uso e conservazione in quanto danneggiato da fenomeni di umidità di risalita soprattutto in corrispondenza dei due ripostigli dove l'intonaco appare scrostato e rigonfio. Lo stesso si può dire per i soffitti in cui sono visibili vaste zone di umidità, probabilmente, dovute ad infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrapieno.		
Descrizione:	Locale deposito posto al piano primo seminterrato della villetta a schiera di cui fa parte, ubicata in C/da Badia Vecchia snc, nel Comune di Mussomeli. L'unità immobiliare cui si accede da un ingresso indipendente posto sul retro della villetta, ricopre una superficie utile di mq 45,00 con altezza media di mt 2,65. Essa risulta comunicante, per mezzo di una scala a chiocciola in ferro con il soprastante appartamento e, attraverso una porta, con l'adiacente unità immobiliare destinata a box auto.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
--------------------------------	----



Bene N° 3 - Box auto			
Ubicazione:	Mussomeli (CL) - C/da Badia Vecchia s.n., edificio B2, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 987, Sub. 54, Categoria C6	Superficie	48,94 mq
Stato conservativo:	Il locale, posto al piano seminterrato del fabbricato, si presenta in discrete condizioni d'uso in quanto pervaso da umidità di risalita in diverse zone che andrebbero bonificate con interventi di manutenzione ordinaria. La stessa problematica si manifesta all'esterno dove il prospetto appare scrostato e necessita di interventi di ripristino.		
Descrizione:	Locale garage posto al piano primo seminterrato della villetta oggetto di esecuzione con ingresso indipendente dalla retrostante corte e comunicante con l'adiacente locale deposito per mezzo di una porta interna.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Caltanissetta il 20/11/1998
Reg. gen. 10641 - Reg. part. 982
Importo: € 6.795.539,88
A favore di Banco di Sicilia S.P.A.
Contro [REDACTED]
Rogante: Notaio Gaspare Mazzara
Data: 19/11/1998
N° repertorio: 7293
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caltanissetta il 15/03/2000
Reg. gen. 2357 - Reg. part. 252
Importo: € 6.795.539,88
A favore di Banco di Sicilia S.P.A.
Contro [REDACTED]
Rogante: Notaio Gaspare Mazzara
Data: 19/11/1998
N° repertorio: 7293
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Caltanissetta il 26/01/2001
Reg. gen. 884 - Reg. part. 49
Importo: € 481.337,83
A favore di Banco di Sicilia S.P.A.
Contro [REDACTED]
Rogante: Notaio Gaspare Mazzara
Data: 25/01/2001
N° repertorio: 9779

TRASCRIZIONI

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caltanissetta il 08/07/2016
Reg. gen. 6815 - Reg. part. 5681
A favore di Unicredit s.p.a.
Contro [REDACTED]
- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Mussomeli il 30/05/2001
Reg. gen. 5391 - Reg. part. 337
Quota: 229296,53