

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gangitano Carlo Felice, nell'Esecuzione Immobiliare 75/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto Unico	6
Descrizione	7
Bene N° 1 - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Angelo Musco snc, scala B, piano S1.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Sabucina.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Angelo Musco snc, scala B, piano S1.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Sabucina.....	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Angelo Musco snc, scala B, piano S1.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Sabucina.....	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Angelo Musco snc, scala B, piano S1.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Sabucina.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Angelo Musco snc, scala B, piano S1.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Sabucina.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Angelo Musco snc, scala B, piano S1	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Sabucina.....	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Angelo Musco snc, scala B, piano S1.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Sabucina.....	11
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Angelo Musco snc, scala B, piano S1	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Sabucina.....	12
Patti.....	12
Bene N° 1 - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Angelo Musco snc, scala B, piano S1	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Sabucina.....	12
Stato conservativo	12

Bene N° 1 - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Angelo Musco snc, scala B, piano S1	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Sabucina.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Angelo Musco snc, scala B, piano S1	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Sabucina.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Angelo Musco snc, scala B, piano S1	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Sabucina.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Angelo Musco snc, scala B, piano S1	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Sabucina.....	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Angelo Musco snc, scala B, piano S1	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Sabucina.....	13
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Angelo Musco snc, scala B, piano S1	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Sabucina.....	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Angelo Musco snc, scala B, piano S1	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Sabucina.....	16
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Angelo Musco snc, scala B, piano S1	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Sabucina.....	17
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Angelo Musco snc, scala B, piano S1	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Sabucina.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Angelo Musco snc, scala B, piano S1	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Sabucina.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Riserve e particolarità da segnalare	20
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21



Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 75/2022 del R.G.E.....22

Lotto Unico22

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....23

Bene N° 1 - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Angelo Musco snc, scala B, piano S123

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Sabucina.....23



INCARICO

All'udienza del 17/04/2023, il sottoscritto Arch. Gangitano Carlo Felice, con studio in Via Poggio S.Elia, 22 - 93100 - Caltanissetta (CL), email carlo.gangitano@gmail.com, PEC carlofelice.gangitano@archiworldpec.it, Tel. 333 7037934, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Angelo Musco snc, scala B, piano S1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Sabucina



ASTE GIUDIZIARIE® LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Angelo Musco snc, scala B, piano S1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Sabucina

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA ANGELO MUSCO SNC, SCALA B, PIANO S1

Garage sito in via Angelo Musco snc, oggi denominata via Michelangelo, in area condominiale delimitata da cancello d'ingresso.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA SABUCINA

Terreno sito in Contrada Sabucina CL.

Trattasi di due appezzamenti di terreno divisi da una strada. La particella a sud è la nr. 528 mentre quella al nord, dall'altra parte della strada è la 526.

Sulla particella 528 è presente una spianata di cemento ed una riserva idrica non interrata.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA ANGELO MUSCO SNC, SCALA B, PIANO S1

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

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA SABUCINA

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

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA ANGELO MUSCO SNC, SCALA B, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA SABUCINA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA ANGELO MUSCO SNC, SCALA B, PIANO S1

L'immobile confina ad Est con altra U.I.U., ad Ovest altra U.I.U., a Sud con strada condominiale di pertinenza ed a Nord con altra U.I.U..

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA SABUCINA

Il terreno sub 526 confina a Nord con particella 529, ad Est con particella 523, a Sud con particella 527.

Il terreno sub 528 confina ad Est con particella 525, ad Ovest con particella 193 e a Sud con Strada Statale 122.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA ANGELO MUSCO SNC, SCALA B, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	26,00 mq	28,00 mq	1	28,00 mq	3,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				28,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è situato nel quartiere periferico della città denominato "San Luca".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA SABUCINA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5,00 mq	5,00 mq	1	5,00 mq	0,00 m	0
Terreno agricolo	3510,00 mq	3510,00 mq	1	3510,00 mq	0,00 m	0
Totale superficie convenzionale:				3515,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA ANGELO MUSCO SNC, SCALA B, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/10/1997 al 25/02/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 171, Part. 776, Sub. 41 Categoria C6 CL2 Superficie catastale 26 mq Rendita € 98,02 Piano S1
Dal 25/02/1998 al 13/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 171, Part. 776, Sub. 41 Categoria C6 CL2 Superficie catastale 26 mq Rendita € 98,02 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA SABUCINA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/06/1995 al 14/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 135, Part. 528 Qualità Seminativo CL3 Superficie (ha are ca) 3510mq Reddito dominicale € 10,88 Reddito agrario € 4,53
Dal 02/06/1995 al 14/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 135, Part. 526 Qualità Seminativo CL3 Superficie (ha are ca) 5mq Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,01

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA ANGELO MUSCO SNC, SCALA B, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	171	776	41		C6	2	26 mq	26 mq	98,02 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

All'interno del garage è presente un soppalco di ca.11,60mq, alto dal piano di calpestio 1,88m ed avente altezza netta 0,91m.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA SABUCINA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
135	526				Seminativo	3	5mq mq	0,02 €	0,01 €	
135	528				Seminativo	3	3510mq mq	10,88 €	4,53 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Da analisi cartacea e sopralluoghi si riscontra corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA ANGELO MUSCO SNC, SCALA B, PIANO S1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA SABUCINA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA ANGELO MUSCO SNC, SCALA B, PIANO S1**

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA SABUCINA

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA ANGELO MUSCO SNC, SCALA B, PIANO S1**

L'immobile risulta in buone condizioni. Alla data del sopralluogo risulta occupato da beni privati di vario genere tra i quali anche beni riconducibili all'attività svolta dal sig. # omissis # figlio del # omissis omissis #.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA SABUCINA

Entrambi i terreni, part.lle 526 e 528, al momento del sopralluogo risultano in stato di abbandono con la presenza di vegetazione spontanea.

PARTI COMUNI**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA ANGELO MUSCO SNC, SCALA B, PIANO S1**

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale. L'accesso avviene dalla via Michelangelo attraverso una strada condominiale delimitata da cancello.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA SABUCINA

Il terreno non risulta avere parti comuni con altri terreni o unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA ANGELO MUSCO SNC, SCALA B, PIANO S1

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA SABUCINA

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA ANGELO MUSCO SNC, SCALA B, PIANO S1

L'immobile fa parte di una serie di garage situati al piano S1 di un edificio condominiale, è confinante ad Est ed Ovest con altri garage di altri proprietari ed a Sud con una strada interna al condominio, delimitata da cancello, che permette l'accesso ai tutti i garage.

L'immobile ha una pianta a forma rettangolare, un'altezza utile è di 2,91m totale. E' presente un soppalco nella parte posteriore del garage, posto ad un'altezza da terra di 1,88m e un'altezza utile di 0,91m; è provvisto di saracinesca automatica funzionante, di impianto elettrico, impianto idrico con buttatoio e contatore ma non attivo.

Le pareti ed il soffitto risultano intonacate ed il pavimento è stato realizzato con mattonelle di scaglie di marmo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA SABUCINA

Nessuna caratteristica costruttiva da indicare trattandosi di terreno su cui non vi è alcun immobile costruito.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA ANGELO MUSCO SNC, SCALA B, PIANO S1

L'immobile risulta libero

Il garage risulta essere occupato beni privati dei sig. #
beni appartenenti all'attività del figlio dell'esecutato.

omissis

e

omissis

ed altri

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA SABUCINA

Il terreno non risulta occupato in alcun modo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA ANGELO MUSCO SNC, SCALA B, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/01/1998	**** Omissis ****	Concessione a garanzia di mutuo fondiario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
				504	46
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/03/1998	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore	11/03/1998	163023	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/03/1998	1950	1674
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/09/1998	**** Omissis ****	Annotazione a iscrizione-Restrizione dei beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ROMANO SALVATORE	28/04/1998	164572	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/11/2022	**** Omissis ****	Atto esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIALE GIUDIZIARIO	20/10/2022	1038	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA SABUCINA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/1989	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO POMPEO GRASSO	11/10/1989	126712	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CALTANISSETTA	27/07/1989	8711	7325
		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

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA ANGELO MUSCO SNC, SCALA B, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CALTANISSETTA aggiornate al 20/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CALTANISSETTA il 23/01/1998
Reg. gen. 504 - Reg. part. 46
Importo: € 140.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CALTANISSETTA il 20/10/2022
Reg. gen. 12161 - Reg. part. 10464
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA SABUCINA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CALTANISSETTA aggiornate al 20/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CALTANISSETTA il 20/10/2022
Reg. gen. 12161 - Reg. part. 10464

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA ANGELO MUSCO SNC, SCALA B, PIANO S1

Come da certificato di destinazione urbanistica già ottenuto dall'avvocato Marrella, l'immobile identificato al foglio di mappa 171, particella 776, ricadente nella z.t.o. B2.5, normata dall'art. 22 e z.t.o. P1 "Parcheggi in superficie" normata dall'art. 32 delle Norme di attuazione della Variante Generale di revisione del P.R.G.

La particella 776 del foglio di mappa 171 ricade nel "paesaggio locale nr. 8 "Sistemi urbani di Caltanissetta e San Cataldo" senza livello di tutela del Piano paesaggistico della Provincia di Caltanissetta.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA SABUCINA

Da certificato di destinazione urbanistica richiesto e ricevuto dall'avv. Marrella, i terreni identificati al foglio 135, part.lle 526 e 528, ricadono in z.t.o. E2 "Verde agricolo dei feudi".

Le suddette particelle ricadono nel Paesaggio Locale n. 9 "Area delle miniere" con livello di tutela 3 del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta.

Entrambe le particelle sono sottoposte a vincolo idrogeologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA ANGELO MUSCO SNC, SCALA B, PIANO S1

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

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta, l'immobile fa parte di un complesso edilizio realizzato dalla ditta Buggea Costruzioni Srl, giusta Concessione Edilizia nr. 1836 del 09/04/1995 e successiva variante nr. 27841 del 30/09/1997.

Su parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 19/10/1995, verbale nr. 1393 del 31/07/1997, l'immobile 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.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA SABUCINA

Trattandosi di terreni non vi è alcuna autorizzazione edilizia.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA ANGELO MUSCO SNC, SCALA B, PIANO S1

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Nessun vincolo condominiale

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA SABUCINA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili consistono in:

Box sito in via Angelo Musco snc (attalmente via Michelangelo nr. 41);

Terreno sito in contrada Sabucina consistente in nr. 2 particelle catastali (526 e 528), derivanti da una unica particella catastale. Tale terreno è da intendersi unico, in quanto il terreno è stato interessato da una un attraversamento stradale che ha così diviso in due il terreno nella parte nord, creando così una piccola particella (sub526) di soli 5mq ed una particella di 3.510mq.

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

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Angelo Musco snc, scala B, piano S1
Garage sito in via Angelo Musco snc, oggi denominata via Michelangelo, in area condominiale delimitata da cancello d'ingresso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 171, Part. 776, Sub. 41, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 19.600,00
La stima è stata effettuata attraverso la comparazione tra la quotazione dell'OMI e le indagini effettuate su compravendite di analoga tipologia ed in zone limitrofe all'immobile interessato.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Sabucina
Terreno sito in Contrada Sabucina CL. Trattasi di due appezzamenti di terreno divisi da una strada. La particella a sud è la nr. 528 mentre quella al nord, dall'altra parte della strada è la 526. Sulla particella 528 è presente una spianata di cemento ed una riserva idrica non interrata.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 135, Part. 526, Qualità Seminativo - Fg. 135, Part. 528, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 3.515,00
Calcolo effettuato secondo i prezzi di mercato in riferimento a vendite di terreni siti nella stessa zona e in riferimento ai valori agricoli medi della zona di Caltanissetta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Caltanissetta (CL) - Via Angelo Musco snc, scala B, piano S1	28,00 mq	700,00 €/mq	€ 19.600,00	100,00%	€ 19.600,00
Bene N° 2 - Terreno Caltanissetta (CL) - Contrada Sabucina	3515,00 mq	1,00 €/mq	€ 3.515,00	100,00%	€ 3.515,00
Valore di stima:					€ 23.115,00

Nessuna riserva e particolarità da segnalare.

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 14/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gangitano Carlo Felice

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto garage e terreno (Aggiornamento al 21/06/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Rilievo geometrico garage (Aggiornamento al 21/06/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Foto garage e terreni (Aggiornamento al 21/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria terreni (Aggiornamento al 21/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria garage (Aggiornamento al 21/06/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale garage (Aggiornamento al 21/06/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale garage (Aggiornamento al 21/06/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale terreno part.lla 526 (Aggiornamento al 21/06/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale terreno part.lla 528 (Aggiornamento al 21/06/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa terreni (Aggiornamento al 21/06/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Angelo Musco snc, scala B, piano S1
Garage sito in via Angelo Musco snc, oggi denominata via Michelangelo, in area condominiale delimitata da cancello d'ingresso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 171, Part. 776, Sub. 41, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Come da certificato di destinazione urbanistica già ottenuto dall'avvocato Marrella, l'immobile identificato al foglio di mappa 171, particella 776, ricadente nella z.t.o. B2.5, normata dall'art. 22 e z.t.o. P1 "Parcheggi in superficie" normata dall'art. 32 delle Norme di attuazione della Variante Generale di revisione del P.R.G. La particella 776 del foglio di mappa 171 ricade nel "paesaggio locale nr. 8 "Sistemi urbani di Caltanissetta e San Cataldo" senza livello di tutela del Piano paesaggistico della Provincia di Caltanissetta.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Sabucina
Terreno sito in Contrada Sabucina CL. Trattasi di due appezzamenti di terreno divisi da una strada. La particella a sud è la nr. 528 mentre quella al nord, dall'altra parte della strada è la 526. Sulla particella 528 è presente una spianata di cemento ed una riserva idrica non interrata.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 135, Part. 526, Qualità Seminativo - Fg. 135, Part. 528, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Da certificato di destinazione urbanistica richiesto e ricevuto dall'avv. Marrella, i terreni identificati al foglio 135, part. 526 e 528, ricadono in z.t.o. E2 "Verde agricolo dei feudi". Le suddette particelle ricadono nel Paesaggio Locale n. 9 "Area delle miniere" con livello di tutela 3 del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta. Entrambe le particelle sono sottoposte a vincolo idrogeologico.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 75/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Caltanissetta (CL) - Via Angelo Musco snc, scala B, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 171, Part. 776, Sub. 41, Categoria C6	Superficie	28,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buone condizioni. Alla data del sopralluogo risulta occupato da beni privati di vario genere tra i quali anche beni riconducibili all'attività svolta dal sig. # Omissis # figlio del # Omissis #.		
Descrizione:	Garage sito in via Angelo Musco snc, oggi denominata via Michelangelo, in area condominiale delimitata da cancello d'ingresso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Caltanissetta (CL) - Contrada Sabucina		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 135, Part. 526, Qualità Seminativo - Fg. 135, Part. 528, Qualità Seminativo	Superficie	3515,00 mq
Stato conservativo:	Entrambi i terreni, part.lle 526 e 528, al momento del sopralluogo risultano in stato di abbandono con la presenza di vegetazione spontanea.		
Descrizione:	Terreno sito in Contrada Sabucina CL. Trattasi di due appezzamenti di terreno divisi da una strada. La particella a sud è la nr. 528 mentre quella al nord, dall'altra parte della strada è la 526. Sulla particella 528 è presente una spianata di cemento ed una riserva idrica non interrata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA ANGELO MUSCO SNC, SCALA B, PIANO S1

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CALTANISSETTA il 20/10/2022
Reg. gen. 12161 - Reg. part. 10464
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA SABUCINA

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CALTANISSETTA il 20/10/2022
Reg. gen. 12161 - Reg. part. 10464
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura