

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

RELAZIONE INTEGRATIVA E RIASSUNTIVA
ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIOProcedura
n. 81/1995ASTE
GIUDIZIARIE.it

ITALFONDIARIO

(Avv. Tofani Cristiano Augusto)
(Avv. Ferraro Giuseppe)

RISCOSSIONE SICILIA

(Avv. Vindigni Santi)

CROSS FACTOR SPA

(Avv. Castro Antonio)
*(Avv. Giarratano Elio)***Contro:**ASTE
GIUDIZIARIE.it**Luogo:** Mussomeli (CL)**Data:** 29 gennaio 2021*Il consulente tecnico d'ufficio***Arch. Marco Antonio Cocciadiferro**ASTE
GIUDIZIARIE.itVia S. Spirito, 5 - 93100 - Caltanissetta 0934/585720 - 3471232668
Email: arch.cocciadiferro@gmail.com pec.: marcoantonio.cocciadiferro@archiworldpec.it

**RELAZIONE INTERGRATIVA E RIASSUNTIVA
ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

ILL. MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE DEL TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

DOTT. FRANCESCO LAURICELLA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1 - PREMESSA.

Con ordinanza pronunciata in data 14 settembre 2020, la S.V. richiamava lo scrivente arch. Marco Antonio Cocciadiferro, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caltanissetta con il n. 471, Consulente Tecnico di Ufficio nella causa civile n. 81/1995 Reg. Gen. promossa da Italfondiaro S.p.A. contro [REDACTED] per relazionare su quanto evidenziato dal custode Avv. Marco Vizzini, nella sua relazione depositata in data 08 febbraio 2020.

La S.V. assegnava allo scrivente il termine di giorni 60 per il deposito della relazione.

A seguito di colloquio intercorso con il Custode giudiziario, Avv. Marco Vizzini, lo scrivente provvedeva a redigere la presente relazione, che corregge l'elaborato già depositato presso il Tribunale di Caltanissetta, in data 14 novembre 2020, e riassume tutti gli elaborati sin qui prodotti.

2 – RISPOSTE AI QUESITI POSTI.

Si procede alla risposta dei quesiti posti con la stessa numerazione descritta dalla S.V.

B. Disporre il richiamo del CTU nominato al fine di evidenziare ed accertare la corrispondenza tra la attuale denominazione catastale delle particelle vendibili di cui alla lettera A) e la situazione dei luoghi, procedendo alla formazione di distinti lotti se del caso aggiornando la valutazione degli stessi.

COME DA RELAZIONE DELL'AVV. MARCO VIZZINI DEL 08/02/2020

In risposta al quesito B, lo scrivente ritiene opportuno richiamare preliminarmente i dati catastali degli immobili vendibili indicati nella relazione dell'Avv. Vizzini a pag. 5:

- Foglio 27 – part. 238 – sub. 4, di proprietà della società [REDACTED]
[REDACTED];
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 5, di proprietà della società [REDACTED]
[REDACTED];
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 6, di proprietà della società [REDACTED]
[REDACTED];
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 9, di proprietà della società [REDACTED]
[REDACTED];
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 10, di proprietà della società [REDACTED]
[REDACTED];



- Foglio 27 – part. 238 – sub. 11, di proprietà della società [REDACTED]
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 12, di proprietà della società [REDACTED]
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 15, di proprietà della società [REDACTED]
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 13, di proprietà di [REDACTED].

ATTI DI COMPRAVENDITA ED ATTI DI PIGNORAMENTO

Per una corretta visione dell'articolata situazione catastale del complesso immobiliare, si ritiene utile descrivere i cespiti in oggetto, che nel corso degli anni hanno subito delle variazioni catastali, partendo dagli **Atti di compravendita e dai successivi Atti di pignoramento.**

Con atto di compravendita rep. n. 199, racc. n. 71 del 07/07/1992, il sig. [REDACTED] n. q. di socio unico [REDACTED], vende alla [REDACTED] n. q. di socio unico [REDACTED], la piena proprietà dei seguenti immobili:

- Foglio 27 – part. 238 – sub. 4
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 5
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 6
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 7
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 8
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 9
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 10
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 11
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 12
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 14
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 15
- Foglio 27 – part. 235 – sub. 1

Gli immobili sopra elencati sono pervenuti al venditore per Decreto di Trasferimento del sig. Giudice Delegato dal Tribunale di Caltanissetta al fallimento della [REDACTED] del 01/09/1989, registrato il 21/09/1989 al n. 1117 serie A/4, trascritto il 05/10/1989 ai numeri 11665/9975.

Si precisa altresì che viene omesso il sub. 13, perché nella precedente relazione del 14/11/2020, è stato erroneamente riportato come oggetto di vendita del suddetto atto di compravendita e che alla data della stipula dello stesso risultava intestato alla [REDACTED] come risulta dalla Certificazione Notarile ex art. 567 in Notar Gabriele Vancheri di Caltanissetta del 04/10/2000.

Con Atto di pignoramento immobiliare promosso dalla Banca Monte dei Paschi di Siena, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 15/04/1995, req gen. 4350 – req. part. 3529, da cui si evince che i beni oggetto di pignoramento sono:

- Foglio 27 – part. 238 – sub. 2
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 6
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 9
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 10
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 11
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 12
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 15

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Con Atto di pignoramento immobiliare promosso dalla Banca Sicilcassa del 05/06/1995, i beni oggetto di pignoramento sono:

- Foglio 27 – part. 238 – sub. 4
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 5
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 6
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 7
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 8
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 9
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 10
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 11
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 12
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 13
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 14
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 15
- Foglio 27 – part. 235 – sub. 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Con Atto di pignoramento immobiliare promosso dal Banco di Sicilia S.p.A. del 28/09/1998, i beni oggetto di pignoramento sono:

- Foglio 27 – part. 238 – sub. 4
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 5
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 6
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 7
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 8
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 9
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 10
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 11
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 12

ASTE
GIUDIZIARIE.it




- Foglio 27 – part. 238 – sub. 13
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 14
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 15
- Foglio 27 – part. 235 – sub. 1

Si precisa che tale pignoramento non è stato tempestivamente rinnovato e pertanto risulta diventato inefficace.

ESAMINA DELLE RELAZIONI DEL C.T.U.

Si descrive l'iter delle relazioni sin qui prodotte dallo scrivente CTU.

In data 14/03/2014, lo scrivente veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Nadia Marina La Rana, CTU; lo scrivente giurava innanzi al suddetto Giudice in data 16/04/2014.

In data 12/01/2015, lo scrivente inviava la prima relazione del C.T.U. al Tribunale di Caltanissetta, nella quale venivano esaminati i seguenti cespiti oggetto di pignoramento:

- Foglio 27 – part. 235 – sub. 1
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 2, corte
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 4
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 5
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 6
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 7
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 8
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 9
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 10
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 11
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 12
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 13
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 14
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 15

In data 20/11/2015, lo scrivente inviava al Tribunale di Caltanissetta relazione integrativa riguardante l'aggiornamento catastale degli immobili oggetto di pignoramento e la produzione degli attestati di prestazione energetica, giusta ordinanza pronunciata dal Sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Nadia Marina La Rana, in data 19 maggio 2015.

Lo scrivente procedeva all'aggiornamento catastale dei cespiti mediante produzione di DOCFA, redatto in data 18/11/2015, con il quale venivano soppressi i seguenti cespiti:

- Foglio 27 – part. 238 – sub. 6
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 7

- Foglio 27 – part. 238 – sub. 9
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 10
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 11
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 12
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 15

Si precisa che l'immobile di cui al Fgl. 27 p/lla 238 sub. 15 è ubicato al piano seminterrato del complesso edilizio, con accesso dal piano terra corrispondente al Fgl. 27 p/lla 238 sub. 6.

Inoltre, l'immobile di cui al Fgl. 27 p/lla 238 sub. 9 è ubicato al piano primo del complesso edilizio, con accesso dal piano terra corrispondente al Fgl. 27 p/lla 238 sub. 6, così come rappresentato nell'elaborato planimetrico del 04/10/1991- tipo mappale n. 740/91.

Con il suddetto DOCFA del 18/11/2015, sono stati generati i seguenti catastali:

- Foglio 27 – part. 238 – sub. 16 (ex subb. 6-10-11-12)
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 17 (ex subb. 6-9-15)
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 18 (ex sub. 6)
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 19 (ex sub. 6)
- Foglio 27 – part. 238 – sub. 20 (ex sub. 7)

In data 26/07/2016, lo scrivente inviava al Tribunale di Caltanissetta relazione integrativa riguardante la volturazione dell'immobile in catasto al foglio 27 part. 238 sub. 13, erroneamente attribuito alla società [REDACTED], e la suddivisione dei cespiti in lotti, al fine di agevolare la collocazione sul mercato del complesso immobiliare. Lo scrivente, quindi, provvedeva alla corretta volturazione del suddetto cespite, in capo alla [REDACTED], e all'individuazione dei lotti nel modo seguente:

FORMAZIONE LOTTI			
LOTTO	SUB.	SUPERFICIE	VALORE LOTTO
A	17	430,06 mq.	€ 236.533,00
B	16	2,675,88 mq.	€ 1.497.369,00
	CORTE 1	516,21 mq.	
C	1	279,14 mq.	€ 342.592,25
	4	282,38 mq.	
	13	346,40 mq.	
D	5	373,51 mq.	€ 256.788,12
E	18	321,25 mq.	€ 64.250,00
F	19	214,70 mq.	€ 267.532,00
	20	454,13 mq.	
G	8	86,07 mq.	€ 34.428,00
PARTI COMUNI	2-14	676 mq.	€ 78.807,63
TOTALE			€ 2.778.300,00

In data 09/07/2018, lo scrivente inviava al Tribunale di Caltanissetta relazione integrativa riguardante lavori di ripristino del sub. 13, per via di difformità riscontrate nella distribuzione degli spazi interni, lavori di manutenzione straordinaria dei subb. 16, 19 e 20, e la riformulazione dei lotti, con la

part. 235 sub. 1 e l'individuazione di un ulteriore lotto contenente il suddetto immobile, denominato "H". Si precisa che tale lotto non è soggetto ai ribassi degli altri lotti, in virtù del fatto che non è stato incluso nelle precedenti vendite; i lotti sono, quindi, i seguenti:

LOTTO	NUOVO VALORE TOTALE
A	€ 138.907,70
B	€ 868.832,57
C	€ 192.708,14
D	€ 148.833,83
E	€ 37.838,00
F	€ 155.027,54
G	€ 20.645,99
H	€ 11.320,00
TOTALE	€ 1.574.113,77

In data 08/10/2019, lo scrivente inviava al Tribunale di Caltanissetta relazione integrativa riguardante la corretta individuazione degli immobili in catasto al foglio 27 part. 238 subb. 16 e 17.

RISPOSTA AL QUESITO B DEL 14/09/2020

In riferimento a quanto affermato dall'Avv. Vizzini, nella sua relazione del 08/02/2020, «*Rimarrebbero escluse dalla vendita i beni di cui al fg. 27 p.lla 238 sub. 7, 8 e 14 e p.lla 235 sub. 1. Con riferimento al sub. 2 della p.lla 238 (corte comune ai sub. 4,5,6,9,10,11, 12 e 15), oggetto di pignoramento nella proc. Es. 81/1995, nonché con riferimento al sub 1 della p.lla 238 (corte comune al sub. 13), essendo entrambe distinte in catasto come "beni non censibili", si ritiene non possano formare oggetto di autonoma alienazione dovendosi considerare, automaticamente trasferiti (unitamente ai beni immobili cui risultano agganciati), in misura proporzionale al loro valore ed a prescindere dalla loro autonoma indicazione nel pignoramento*», lo scrivente precisa che il bene di cui al fg. 27 part. 238 sub. 7 è stato soppresso dal sopraindicato DOCFA del 18/11/2015 redatto dallo scrivente e che a seguito di tale soppressione, è stato generato l'immobile di cui al fg. 27 part. 238 sub. 20, mentre il bene di cui al fg. 27 part. 238 sub. 8, è stato incluso nel lotto denominato "G".

I beni di cui al fg. 27 part. 238 subb. 2 (corte) e 14 (locale tecnico), sono stati ripartiti proporzionalmente, come da quesito che riguarda "l'individuazione dei lotti ed alla loro autonoma alienabilità", riportato nella relazione prodotta dallo scrivente in data 18/06/2019, a seguito di indicazioni fornite dallo stesso Avv. Marco Vizzini e di cui si riporta il testo: *Nello specifico il sub. 2, trattandosi di corte e potenzialmente utilizzata dai lotti prospicienti (lotti A, B, D, E, F, G), verrà ripartita agli stessi secondo il criterio della superficie di proprietà; per quanto riguarda il sub. 14, trattandosi di magazzino utilizzato come locale tecnico, dove sono presenti le caldaie a servizio dell'Ufficio di Collocamento e della scuola di cui ai lotti "A" e "B", verrà ripartito proporzionalmente ai lotti "A" e "B" secondo il criterio proporzionale delle superfici di proprietà* (vedi tabella a pag. 7).

La corte di cui al fg. 27 part. 238 sub. 1 è stata già inclusa nel lotto denominato "C" come pertinenza, unitamente ai beni di cui al fg. 27 part. 238 subb. 4 e 13 (vedi tabella a pag. 7).

Il bene di cui al fg. 27 part. 235 sub. 1 (magazzino) è stato incluso nella vendita, come riportato nella relazione integrativa del 18/06/2019, e costituisce un lotto a sé, precisamente il lotto alla lettera "H" della tabella indicata a pag. 8 della presente relazione.

Tuttavia, a parziale correzione della relazione depositata in data 14/11/2020, si precisa che gli immobili di cui al foglio 27 part. 238 subb. 8, 14 e 20 (ex sub. 7) e part. 235 sub. 1, non fanno più parte della vendita, poiché l'atto di pignoramento immobiliare promosso dal Banco di Sicilia S.p.A. del 28/09/1998, non è stato tempestivamente rinnovato e pertanto è divenuto inefficace.

In definitiva, gli immobili oggetto di pignoramento, a parere dello scrivente, sono i seguenti:

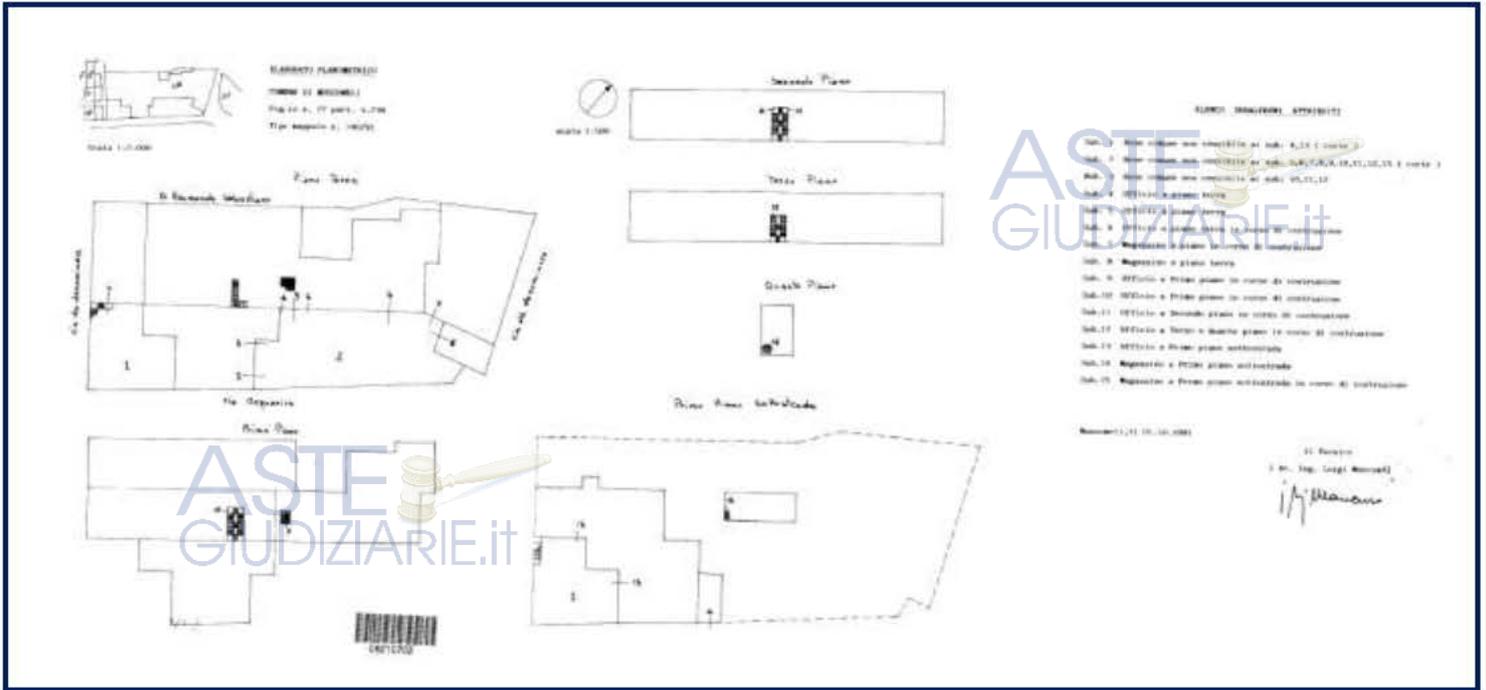
- **Foglio 27 – part. 238 – sub. 4, di proprietà della società** [REDACTED]
- **Foglio 27 – part. 238 – sub. 5, di proprietà della società** [REDACTED]
- **Foglio 27 – part. 238 – sub. 13, di proprietà della** [REDACTED];
- **Foglio 27 – part. 238 – sub. 16 (ex subb. 6-10-11-12), di proprietà della** [REDACTED]
- **Foglio 27 – part. 238 – sub. 17 (ex subb. 6-9-15), di proprietà della società** [REDACTED]
- **Foglio 27 – part. 238 – sub. 18 (ex sub. 6), di proprietà della società** [REDACTED]
- **Foglio 27 – part. 238 – sub. 19 (ex sub. 6), di proprietà della società** [REDACTED]
- **Foglio 27 – part. 238 – sub. 2, bene comune non censibile, ripartito proporzionalmente tra i lotti;**
- **Foglio 27 – part. 238 – sub. 1, bene comune non censibile, incluso nel lotto denominato "C" come pertinenza.**

La conformità urbanistica degli immobili sopra indicati si può così riassumere:

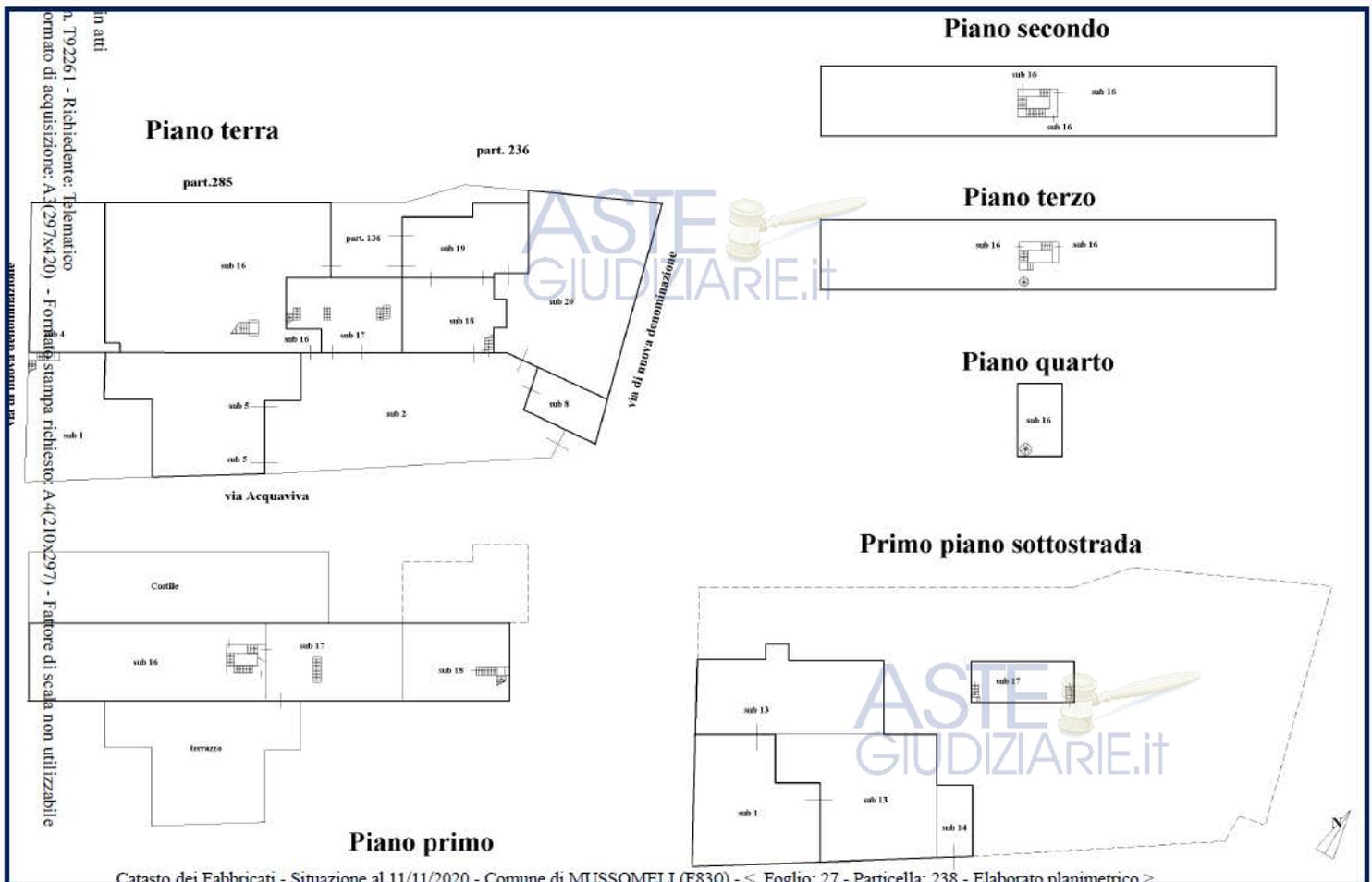
- il complesso immobiliare oggetto della presente, è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967; in particolare, da quanto si evince dalla Dichiarazione Sostitutiva dell'Atto di Notorietà del 21/12/1990, il [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della società "[REDACTED]" dichiara che il fabbricato è stato costruito in data antecedente al 1942;
- in data 06/04/1990, è stata rilasciata dal Comune di Mussomeli, l'Autorizzazione Edilizia n. 29, per eseguire i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del complesso industriale ex mulino [REDACTED], sito a Mussomeli in Via Acquaviva n. 1;
- in data 28/08/1991, è stata rilasciata dal Comune di Mussomeli, la Concessione Edilizia con Contributo n. 154, prot. n. 22877, per i lavori di accorpamento e suddivisione unità immobiliari nonché cambio di destinazione d'uso di parte dell'ex mulino [REDACTED], sito a Mussomeli in Via Acquaviva n. 1, censito in catasto al Fgl. 27 p/le 238 - 338 - 339, da adibirsi ad attività commerciale, uffici amministrativi ed uffici;
- in data 6/12/1993, è stata rilasciata dal Comune di Mussomeli, la Concessione Edilizia n. 155, per la suddivisione di unità immobiliari dell'immobile sito a Mussomeli, in Via Acquaviva, censito in catasto al Fgl. 27 p/lla 238;
- in data 6/12/1993, è stata rilasciata dal Comune di Mussomeli, l'Autorizzazione Edilizia n. 156, per il cambio di destinazione d'uso di parte del fabbricato, sito a Mussomeli in Via Acquaviva n. 1, censito in catasto al Fgl. 27 p/lla 238;
- in data 10/12/1993, è stata rilasciata dal Comune di Mussomeli, la Dichiarazione di Agibilità, a seguito della richiesta del cambio di destinazione d'uso di parte del fabbricato, sito a Mussomeli in Via Acquaviva n. 1, censito in catasto al Fgl. 27 p/lla 238 subb. 10 - 11, da destinarsi a scuola, uffici ad uso pubblico e magazzino;
- in data 6/10/2014, su richiesta del sottoscritto C.T.U., Arch. Marco Antonio Cocciadiferro, è stato rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Mussomeli, il Certificato di Destinazione Urbanistica, attestante che l'area ricade in zona "C".

Per una più facile comprensione dei beni immobili oggetto di pignoramento, si rimanda agli elaborati planimetrici e allo schema sotto riportati, ovvero l'elaborato planimetrico precedente alla variazione catastale del 2015 con l'attuale configurazione degli immobili:



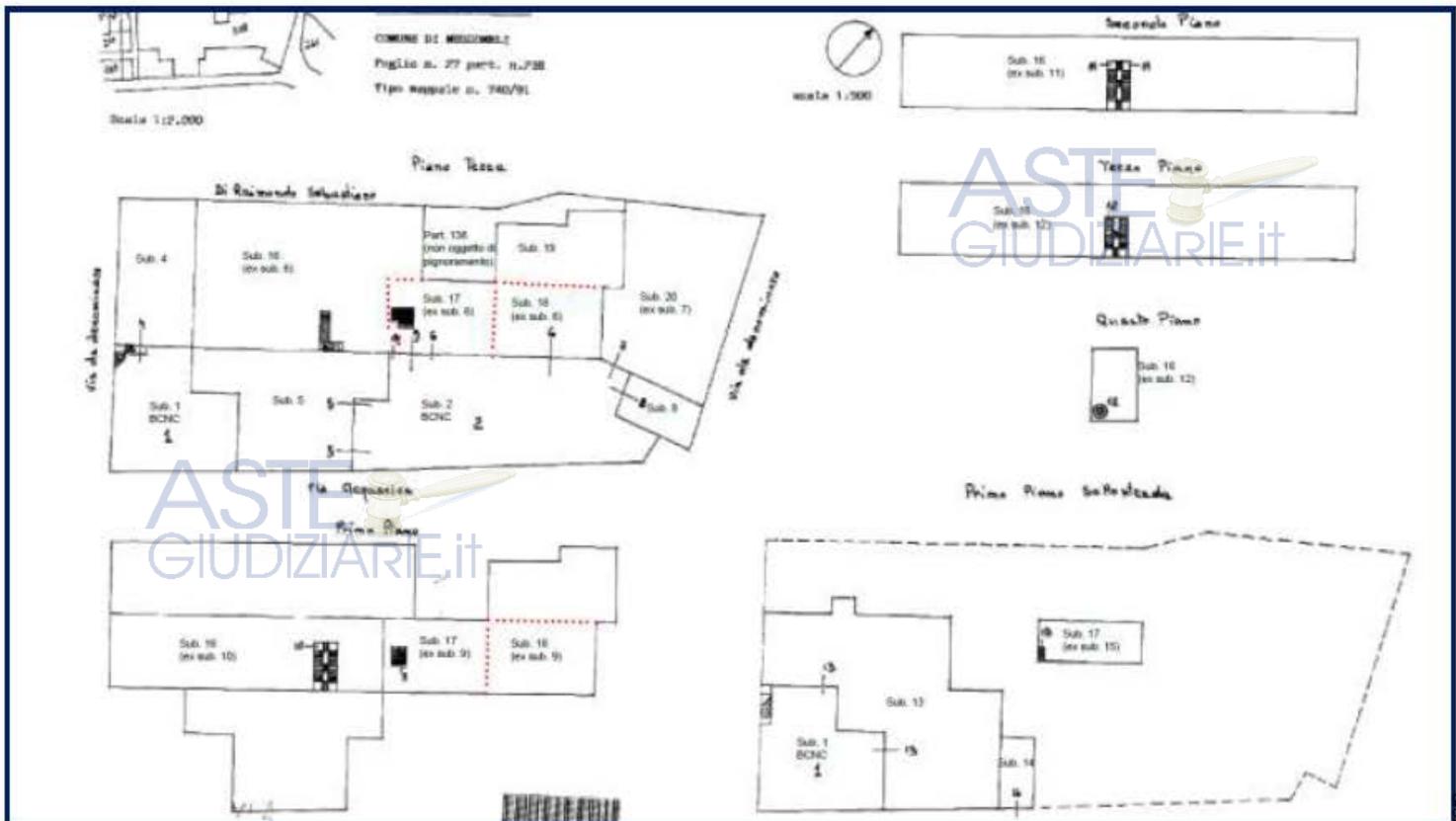


Elaborato planimetrico del 04/10/1991



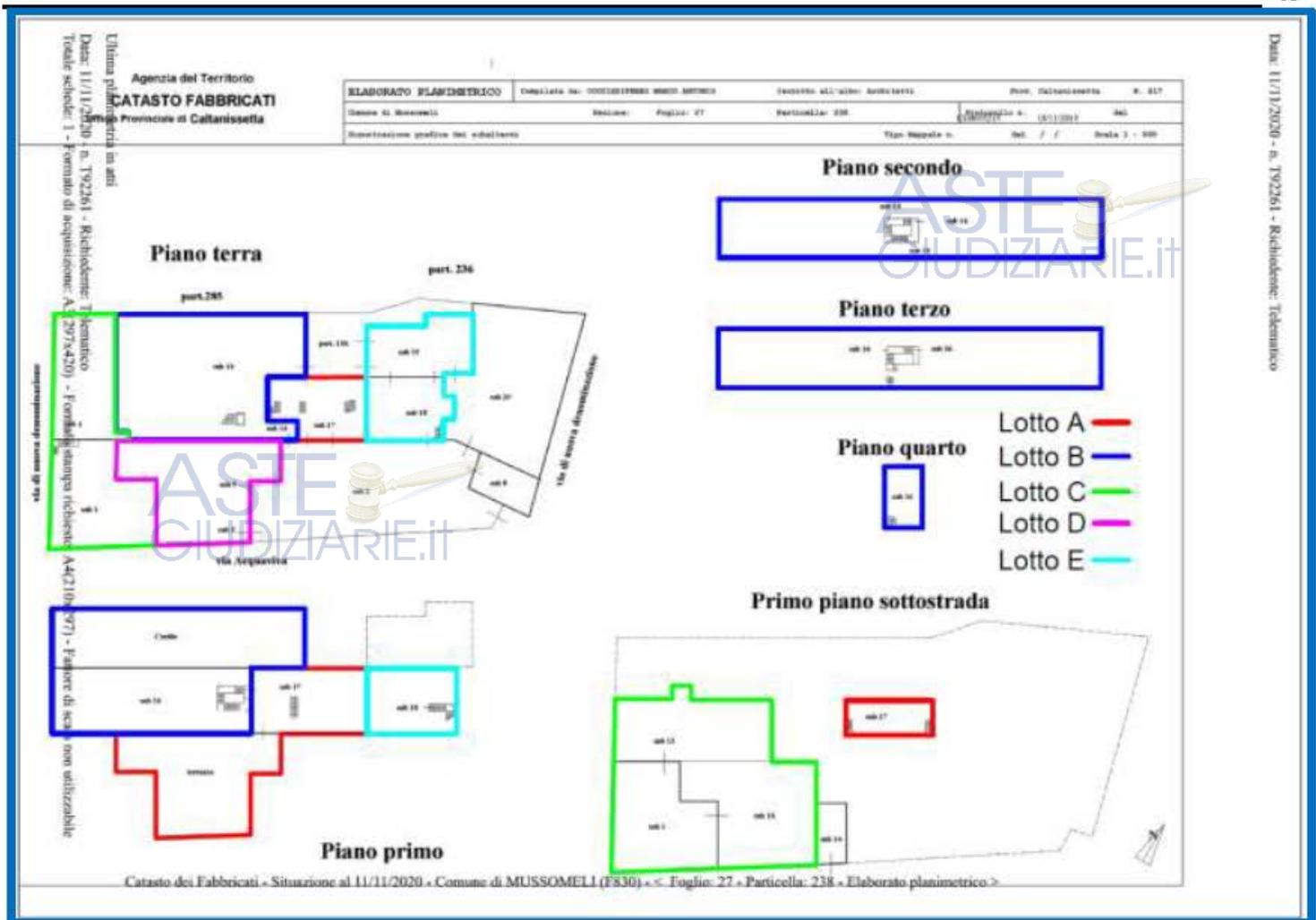
Elaborato planimetrico del 18/11/2015 a seguito dell'aggiornamento catastale





*Sovrapposizione dell'elaborato planimetrico originale del 04/10/1991
e dell'aggiornamento catastale del 18/11/2015*

Per quanto riguarda l'individuazione dei lotti e la determinazione dei loro valori di stima, lo scrivente ritiene opportuno riformulare la suddivisione dei lotti stessi, alla luce di quanto suesposto. Ritiene inoltre, poiché i lotti varieranno sulla base dei cespiti che sono stati esclusi dalla vendita, poiché l'atto di pignoramento immobiliare promosso dal Banco di Sicilia S.p.A. del 28/09/1998, non è stato tempestivamente rinnovato e pertanto è divenuto inefficace, di rideterminare i rispettivi valori di vendita, assumendo quelli che sono stati determinati nella relazione del C.T.U. del 09/07/2018, decurtati del valore dei cespiti non più rientranti nella vendita:



Rappresentazione grafica dei lotti sull'elaborato planimetrico del 18/11/2015

Lotto A) Foglio 27 – part. 238 – sub. 17 (ex subb. 6-9-15), di proprietà della società XXXXXXXXXX

- parte della corte foglio 27 – part. 238 – sub. 2, bene comune non censibile;
 - terrazza anteriore al complesso prospiciente alla corte sub. 2, corrispondente alla copertura dell'immobile di cui al foglio 27 - part. 238 - sub. 5
- valore lotto € 243.834,67 (diconsi Euro duecentoquarantatremilaottocentotrentaquattro/67); poiché tale lotto usufruisce del sub. 14 come locale caldaia (escluso dal pignoramento), il valore di vendita viene ulteriormente decurtato di Euro 5.000,00, somma che lo scrivente ritiene congrua affinché l'immobile, attualmente utilizzato come ufficio di collocamento, possa dotarsi di caldaia ad uso esclusivo per il riscaldamento degli ambienti; pertanto il valore finale sarà:
- valore lotto € 238.834,67 (diconsi Euro duecentotrentottomilaottocentotrentaquattro/67);

Lotto B) Foglio 27 – part. 238 – sub. 16 (ex subb. 6-10-11-12), di proprietà della società XXXXXXXXXX

- parte della corte foglio 27 – part. 238 – sub. 2, bene comune non censibile;
- valore lotto € 1.536.023,58

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(diconsi Euro unmilione cinquecentotrentaseimilazeroventitre/58);

poiché tale lotto usufruisce del sub. 14 come locale caldaia (escluso dal pignoramento), il valore di vendita viene ulteriormente decurtato di Euro 20.000,00, somma che lo scrivente ritiene congrua affinché l'immobile, attualmente utilizzato come scuola, possa dotarsi di caldaia ad uso esclusivo per il riscaldamento degli ambienti; pertanto il valore finale sarà: valore lotto € 1.516.023,58 (diconsi Euro unmilione cinquecentosedicimilaventitre/58)

Lotto C) Foglio 27 – part. 238 – sub. 4, di proprietà della società [REDACTED]

- Foglio 27 – part. 238 – sub. 13, di proprietà della [REDACTED]
 - Foglio 27 – part. 238 – sub. 1, bene comune non censibile;
- valore lotto € 342.592,25
(diconsi Euro trecentoquarantaduemilacinquecentonovantadue/25)

Lotto D) Foglio 27 – part. 238 – sub. 5, di proprietà della società [REDACTED]

- parte della corte foglio 27 – part. 238 – sub. 2, bene comune non censibile;
- valore lotto € 264.593,47
(diconsi Euro ducentosessantaquattromilacinquecentonovantatre/47)

Lotto E) Foglio 27 – part. 238 – sub. 18 (ex sub. 6), di proprietà della società [REDACTED]

- Foglio 27 – part. 238 – sub. 19 (ex sub. 6), di proprietà della società [REDACTED]
 - parte della corte foglio 27 – part. 238 – sub. 2, bene comune non censibile;
- valore lotto € 163.477,96 (diconsi Euro centosessantatremilaquattrocentosettantasette/96)

In definitiva, il valore di stima dell'intero complesso è pari ad Euro 2.525.521,93 (diconsi Euro duemilionicinquecentoventicinquemilacinquecentoventuno/93).



Per una migliore comprensione dei lotti oggetto di vendita di vendita, si rimanda alla tabella sotto riportata:

LOTTO	IMMOBILI	VALORE DI VENDITA
<p style="text-align: center;">A</p>	<p>- Fg. 27 part. 238 sub. 17 (ex subb. 6-9-15)</p> <p>- quota proporzionale corte fg. 27 part. 238 sub. 2</p> <p>- terrazza anteriore (copertura sub.5)</p> <p><u>Conformità urbanistica:</u> Autorizzazione edilizia n. 29 rilasciata dal Comune di Mussomeli in data 06/04/1990 Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà 21/12/1990 – costruzione realizzata prima del 1942 Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Mussomeli n. 154 del 28/01/1991 Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Mussomeli n. 155 del 06/12/1993 Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Mussomeli n. 156 del 06/12/1993 Dichiarazione di agibilità rilasciata dal Comune di Mussomeli in data 10/12/1993</p>	<p style="text-align: center;">€ 238.834,67</p>
<p style="text-align: center;">B</p>	<p>- Fg. 27 part. 238 sub. 16 (ex subb. 6-10-11-12)</p> <p>- cortile posteriore di pertinenza</p> <p>- quota proporzionale corte fg. 27 part. 238 sub. 2</p> <p><u>Conformità urbanistica:</u> Autorizzazione edilizia n. 29</p>	<p style="text-align: center;">€ 1.516.023,58</p>

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	<p>rilasciata dal Comune di Mussomeli in data 06/04/1990</p> <p>Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà 21/12/1990 – costruzione realizzata prima del 1942</p> <p>Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Mussomeli n. 154 del 28/01/1991</p> <p>Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Mussomeli n. 155 del 06/12/1993</p> <p>Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Mussomeli n. 156 del 06/12/1993</p> <p>Dichiarazione di agibilità rilasciata dal Comune di Mussomeli in data 10/12/1993</p>	
<p>C</p>	<p>- Fg. 27 part. 238 sub. 1</p> <p>- Fg. 27 part. 238 sub. 4</p> <p>- Fg. 27 part. 238 sub. 13</p> <p><u>Conformità urbanistica:</u></p> <p>Autorizzazione edilizia n. 29 rilasciata dal Comune di Mussomeli in data 06/04/1990</p> <p>Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà 21/12/1990 – costruzione realizzata prima del 1942</p> <p>Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Mussomeli n. 154 del 28/01/1991</p>	<p>€ 342.592,25</p>
<p>D</p>	<p>- Fg. 27 part. 238 sub. 5</p> <p>- quota proporzionale corte fg. 27 part. 238 sub. 2</p> <p><u>Conformità urbanistica:</u></p>	<p>€ 264.593,47</p>

	<p>Autorizzazione edilizia n. 29 rilasciata dal Comune di Mussomeli in data 06/04/1990</p> <p>Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà 21/12/1990 – costruzione realizzata prima del 1942</p>	
	<p>- Fg. 27 part. 238 sub. 18 (ex. subb. 6-9)</p> <p>- Fg. 27 part. 238 sub. 19 (ex. sub. 6)</p> <p>- quota proporzionale corte fg. 27 part. 238 sub. 2</p> <p><u>Conformità urbanistica:</u></p> <p>Autorizzazione edilizia n. 29 rilasciata dal Comune di Mussomeli in data 06/04/1990</p> <p>Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà 21/12/1990 – costruzione realizzata prima del 1942</p> <p>Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Mussomeli n. 155 del 06/12/1993</p>	<p>€ 163.477,96</p>
<p>TOTALE</p>		<p>€ 2.525.521,93</p>

3 – CONCLUSIONI.

Nel rassegnare alla S.V. la presente relazione lo scrivente C.T.U. ringrazia per la fiducia accordata e sintetizza le conclusioni alle quali è pervenuto.

Quesito B: "Disporre il richiamo del CTU nominato al fine di evidenziare ed accertare la corrispondenza tra la attuale denominazione catastale delle particelle vendibili di cui alla lettera A) e la situazione dei luoghi, procedendo alla formazione di distinti lotti se del caso aggiornando la valutazione degli stessi".

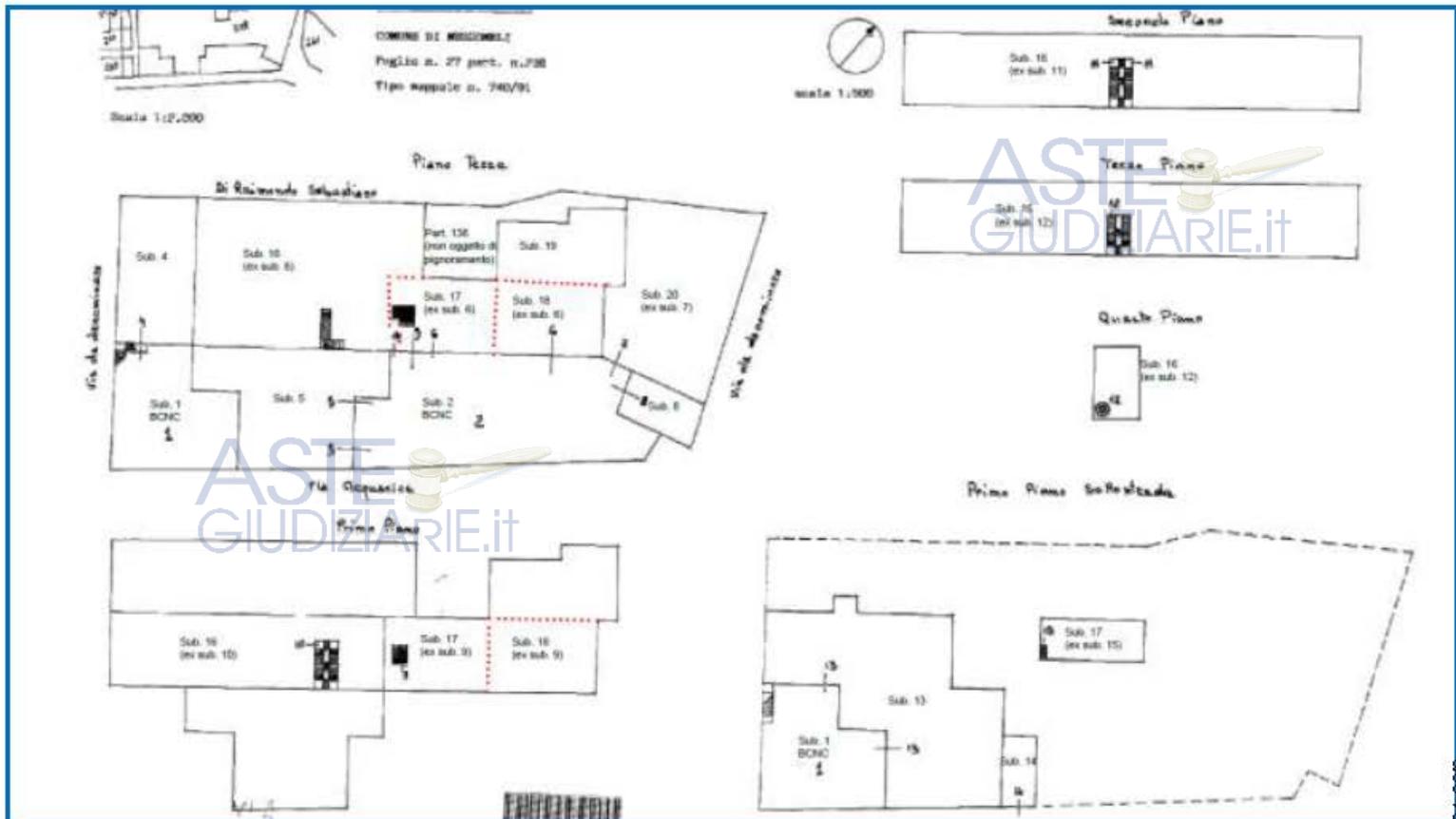


In risposta al quesito B che così recita: *evidenziare ed accertare la corrispondenza tra la attuale denominazione catastale delle particelle vendibili di cui alla lettera A) e la situazione dei luoghi, procedendo alla formazione di distinti lotti se del caso aggiornando la valutazione degli stessi*, lo scrivente è pervenuto alle seguenti conclusioni.

- Gli immobili oggetto di pignoramento, a parere dello scrivente, sono i seguenti, con indicata tra parentesi la precedente denominazione catastale, in modo da favorire una più comprensibile lettura degli immobili, con indicata tra parentesi la precedente denominazione catastale, in modo da favorire una più comprensibile lettura degli immobili, nel caso in cui alcuni immobili siano stati oggetto di aggiornamento catastale:
 - Foglio 27 – part. 238 – sub. 4, di proprietà della società [REDACTED]
 - Foglio 27 – part. 238 – sub. 5, di proprietà della società [REDACTED]
 - Foglio 27 – part. 238 – sub. 13, di proprietà della [REDACTED]
 - Foglio 27 – part. 238 – sub. 16 (ex subb. 6-10-11-12), di proprietà della società [REDACTED]
 - Foglio 27 – part. 238 – sub. 17 (ex subb. 6-9-15), di proprietà della società [REDACTED]
 - Foglio 27 – part. 238 – sub. 18 (ex sub. 6), di proprietà della società [REDACTED]
 - Foglio 27 – part. 238 – sub. 19 (ex sub. 6), di proprietà della società [REDACTED]
 - Foglio 27 – part. 238 – sub. 2, bene comune non censibile, ripartito proporzionalmente tra i lotti;
 - Foglio 27 – part. 238 – sub. 1, bene comune non censibile, incluso nel lotto denominato “C” come pertinenza.

Per una migliore comprensione del confronto tra la precedente denominazione catastale e l'attuale, si rimanda allo schema grafico sotto riportato, ovvero l'elaborato planimetrico del 04/10/1991 con l'indicazione della nuova denominazione catastale e i nuovi confini degli immobili.



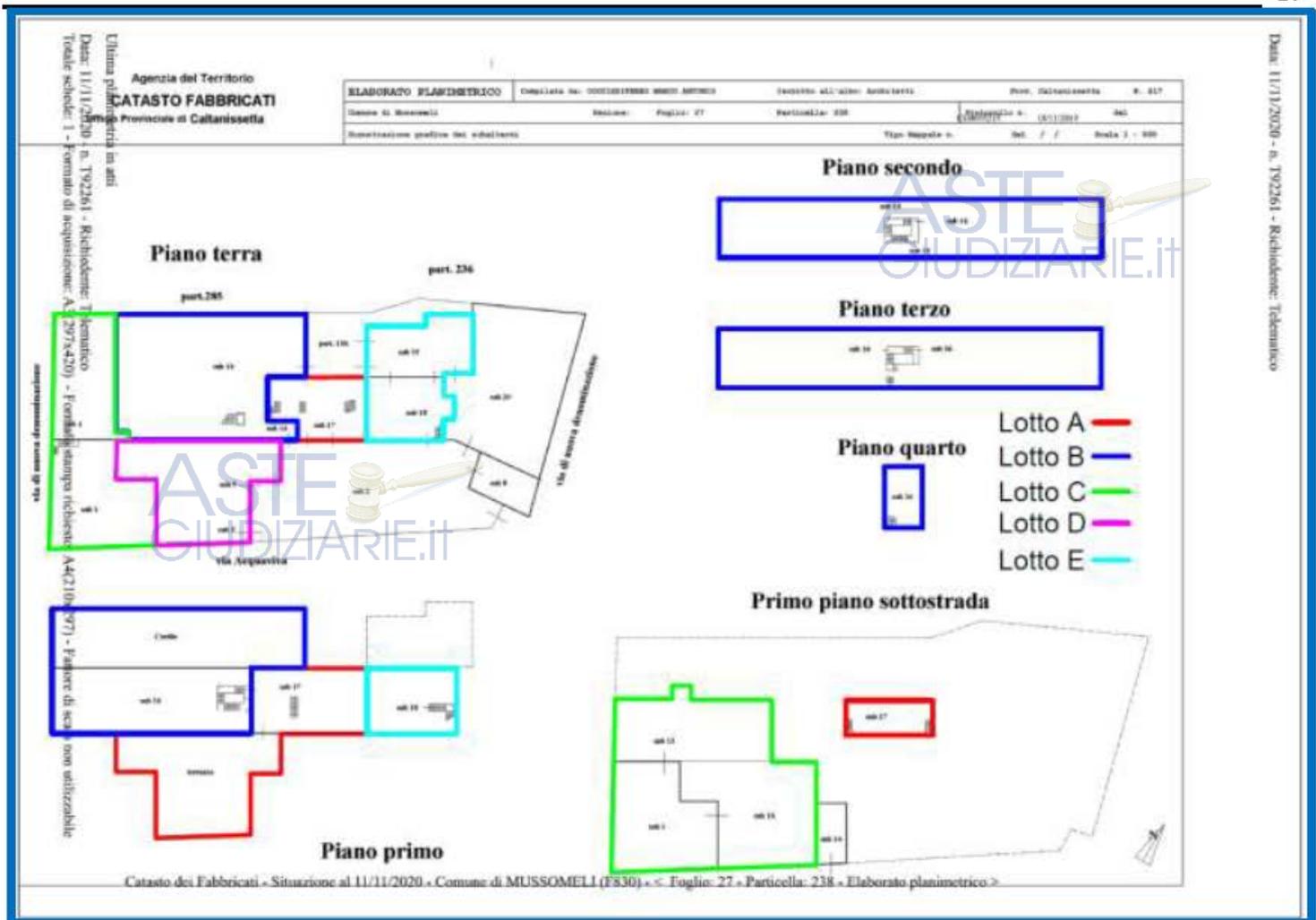


*Sovrapposizione dell'elaborato planimetrico originale del 04/10/1991
e dell'aggiornamento catastale del 18/11/2015*

Per quanto riguarda l'individuazione dei lotti e la determinazione dei loro valori di stima, lo scrivente ritiene opportuno riformulare la suddivisione dei lotti stessi, alla luce di quanto suesposto. Ritiene inoltre, poiché i lotti varieranno sulla base dei cespiti che sono stati esclusi dalla vendita, poiché l'atto di pignoramento immobiliare promosso dal Banco di Sicilia S.p.A. del 28/09/1998, non è stato tempestivamente rinnovato e pertanto è divenuto inefficace, di rideterminare i rispettivi valori di vendita, assumendo quelli che sono stati determinati nella relazione del C.T.U. del 09/07/2018, decurtati del valore dei cespiti non più rientranti nella vendita:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Rappresentazione grafica dei lotti sull'elaborato planimetrico del 18/11/2015

Lotto A) Foglio 27 – part. 238 – sub. 17 (ex subb. 6-9-15), di proprietà della società [REDACTED]

- parte della corte foglio 27 – part. 238 – sub. 2, bene comune non censibile;
 - terrazza anteriore al complesso prospiciente alla corte sub. 2, corrispondente alla copertura dell'immobile di cui al foglio 27 - part. 238 - sub. 5
- valore lotto € 243.834,67 (diconsi Euro duecentoquarantatremilaottocentotrentaquattro/67); poiché tale lotto usufruisce del sub. 14 come locale caldaia (escluso dal pignoramento), il valore di vendita viene ulteriormente decurtato di Euro 5.000,00, somma che lo scrivente ritiene congrua affinché l'immobile, attualmente utilizzato come ufficio di collocamento, possa dotarsi di caldaia ad uso esclusivo per il riscaldamento degli ambienti; pertanto il valore finale sarà:
- valore lotto € 238.834,67 (diconsi Euro duecentotrentottomilaottocentotrentaquattro/67);

Lotto B) Foglio 27 – part. 238 – sub. 16 (ex subb. 6-10-11-12), di proprietà della società [REDACTED]

- parte della corte foglio 27 – part. 238 – sub. 2, bene comune non censibile;
- valore lotto € 1.536.023,58

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(diconsi Euro unmilione cinquecentotrentaseimilazeroventitre/58);

poiché tale lotto usufruisce del sub. 14 come locale caldaia (escluso dal pignoramento), il valore di vendita viene ulteriormente decurtato di Euro 20.000,00, somma che lo scrivente ritiene congrua affinché l'immobile, attualmente utilizzato come scuola, possa dotarsi di caldaia ad uso esclusivo per il riscaldamento degli ambienti; pertanto il valore finale sarà: valore lotto € 1.516.023,58 (diconsi Euro unmilione cinquecentosedicimilaventitre/58)

Lotto C) Foglio 27 – part. 238 – sub. 4, di proprietà della società [REDACTED]

- Foglio 27 – part. 238 – sub. 13, di proprietà della [REDACTED]
 - Foglio 27 – part. 238 – sub. 1, bene comune non censibile;
- valore lotto € 342.592,25
(diconsi Euro trecentoquarantaduemilacinquecentonovantadue/25)

Lotto D) Foglio 27 – part. 238 – sub. 5, di proprietà della società [REDACTED]

- parte della corte foglio 27 – part. 238 – sub. 2, bene comune non censibile;
- valore lotto € 264.593,47
(diconsi Euro duecentosessantaquattromilacinquecentonovantatre/47)

Lotto E) Foglio 27 – part. 238 – sub. 18 (ex sub. 6), di proprietà della società [REDACTED]

- Foglio 27 – part. 238 – sub. 19 (ex sub. 6), di proprietà della società [REDACTED]
 - parte della corte foglio 27 – part. 238 – sub. 2, bene comune non censibile;
- valore lotto € 163.477,96 (diconsi Euro centosessantatremilaquattrocentosettantasette/96)

In definitiva, il valore di stima dell'intero complesso è pari ad Euro 2.525.521,93 (diconsi Euro duemilionicinquecentoventicinquemilacinquecentoventuno/93).



Per una migliore comprensione dei lotti oggetto di vendita, si rimanda alla tabella sotto riportata:

LOTTO	IMMOBILI	VALORE DI VENDITA
<p style="text-align: center;">A</p>	<p>- Fg. 27 part. 238 sub. 17 (ex subb. 6-9-15)</p> <p>- quota proporzionale corte fg. 27 part. 238 sub. 2</p> <p>- terrazza anteriore (copertura sub.5)</p> <p><u>Conformità urbanistica:</u> Autorizzazione edilizia n. 29 rilasciata dal Comune di Mussomeli in data 06/04/1990 Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà 21/12/1990 – costruzione realizzata prima del 1942 Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Mussomeli n. 154 del 28/01/1991 Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Mussomeli n. 155 del 06/12/1993 Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Mussomeli n. 156 del 06/12/1993 Dichiarazione di agibilità rilasciata dal Comune di Mussomeli in data 10/12/1993</p>	<p style="text-align: center;">  € 238.834,67 </p>
<p style="text-align: center;">B</p>	<p>- Fg. 27 part. 238 sub. 16 (ex subb. 6-10-11-12)</p> <p>- cortile posteriore di pertinenza</p> <p>- quota proporzionale corte fg. 27 part. 238 sub. 2</p> <p><u>Conformità urbanistica:</u> Autorizzazione edilizia n. 29 rilasciata dal Comune di</p>	<p style="text-align: center;">  € 1.516.023,58 </p>

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



	<p>Mussomeli in data 06/04/1990</p> <p>Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà 21/12/1990 – costruzione realizzata prima del 1942</p> <p>Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Mussomeli n. 154 del 28/01/1991</p> <p>Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Mussomeli n. 155 del 06/12/1993</p> <p>Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Mussomeli n. 156 del 06/12/1993</p> <p>Dichiarazione di agibilità rilasciata dal Comune di Mussomeli in data 10/12/1993</p>	
C	<p>- Fg. 27 part. 238 sub. 1</p> <p>- Fg. 27 part. 238 sub. 4</p> <p>- Fg. 27 part. 238 sub. 13</p> <p><u>Conformità urbanistica:</u></p> <p>Autorizzazione edilizia n. 29 rilasciata dal Comune di Mussomeli in data 06/04/1990</p> <p>Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà 21/12/1990 – costruzione realizzata prima del 1942</p> <p>Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Mussomeli n. 154 del 28/01/1991</p>	€ 342.592,25
D	<p>- Fg. 27 part. 238 sub. 5</p> <p>- quota proporzionale corte fg. 27 part. 238 sub. 2</p> <p><u>Conformità urbanistica:</u></p> <p>Autorizzazione edilizia n. 29</p>	€ 264.593,47



	<p>rilasciata dal Comune di Mussomeli in data 06/04/1990</p> <p>Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà 21/12/1990 - costruzione realizzata prima del 1942</p>	
	<p>- Fg. 27 part. 238 sub. 18 (ex. subb. 6-9)</p> <p>- Fg. 27 part. 238 sub. 19 (ex. sub. 6)</p> <p>- quota proporzionale corte fg. 27 part. 238 sub. 2</p> <p><u>Conformità urbanistica:</u></p> <p>Autorizzazione edilizia n. 29 rilasciata dal Comune di Mussomeli in data 06/04/1990</p> <p>Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà 21/12/1990 - costruzione realizzata prima del 1942</p> <p>Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Mussomeli n. 155 del 06/12/1993</p>	<p>€ 163.477,96</p>
TOTALE		€ 2.525.521,93

In definitiva, il valore di stima dell'intero complesso è di Euro 2.525.521,93 (diconsi Euro duemilionicinquecentoventicinquemilacinquecentoventuno/93).

Quanto sopra in conformità all'incarico ricevuto.

Mussomeli (CL), 29 gennaio 2021



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Marco Antonio Cocciadiferro