

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Anzalone Raimonda, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2021 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27	5
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27	6
Confini	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27	10
Patti	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27	10

Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27	11
Parti Comuni	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27	12
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27	14
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27	15
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27	16
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27	16
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27	17

Vincoli od oneri condominiali	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27	18
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto 1	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 55/2021 del R.G.E.....	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 79.508,70	23



INCARICO

All'udienza del 25/02/2022, il sottoscritto Arch. Anzalone Raimonda, con studio in Via Francesco Pignatone, 6 - 93017 - San Cataldo (CL), email raimonda.anzalone@virgilio.it, PEC raimonda.anzalone@archiworldpec.it, Tel. 349 1550966, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27

Trattasi di un fabbricato di proprietà dei signori **** Omissis **** Urbanisticamente ricade nella zona "A1" Centro Storico- Recupero edilizio del vigente PRG. L'immobile si trova tra due arterie stradali importanti, Piazza Iolanda Margherita e via Bellini. L'immobile è privo di parcheggio e giardino privato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27

Trattasi di un deposito di proprietà dei signori **** Omissis **** Urbanisticamente ricade nella zona "A1" Centro Storico- Recupero edilizio del vigente PRG. L'immobile si trova tra due arterie stradali importanti, Piazza Iolanda Margherita e via Bellini. L'immobile è privo di parcheggio e giardino privato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Valledunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Valledunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27

Confinante con Piazza Iolanda Margherita, con via Vincenzo Bellini e con proprietà **** Omissis **** e proprietà **** Omissis ****

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27

Confinante con Piazza Iolanda Margherita, con proprietà **** Omissis ****



CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	39,77 mq	40,27 mq	1,00	40,27 mq	3,00 m	piano terra
Abitazione	52,33 mq	66,26 mq	1,00	66,26 mq	2,90 m	piano primo
Abitazione	35,29 mq	43,13 mq	1,00	43,13 mq	2,80 m	piano secondo
Terrazza	22,35 mq	22,26 mq	0,95	21,15 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	15,90 mq	15,90 mq	0,25	3,98 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				174,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				174,79 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'abitazione si sviluppa su tre piani fuori terra così divisa:

Piano Terra (altezza circa h 3,00): ingresso/ soggiorno, cucina, w.c.,

Piano Primo (altezza circa h 2,90): sala con ribassamento w.c. e balcone.

Piano Secondo (altezza circa h 2,80): camera da letto con annesso w.c., e balcone, camera da letto e disimpegno si accede al terrazzo.

Data la tipologia del bene, le sue caratteristiche e le sue dimensioni il bene pignorato deve essere venduto in un unico Lotto



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	11,83 mq	11,83 mq	0,20	2,37 mq	2,50 m	piano terra
Totale superficie convenzionale:				2,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,37 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'abitazione si sviluppa su un piano fuori terra

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 04/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1154 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5
Dal 01/01/1992 al 04/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1154, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 167,85



		Piano T-1
Dal 04/12/1992 al 14/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1154, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2 Rendita € 85,22
Dal 14/02/2006 al 20/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1154, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 177 mq Rendita € 85,22 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 04/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1173, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2 Superficie catastale 10 mq Rendita € 30,47 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1173, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2 Superficie catastale 10 mq Rendita € 15,49
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1173, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2 Superficie catastale 14 mq Rendita € 15,49

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	

	25	1154	1		A4	2	5	177 mq	85,22 €	T-1-2	
--	----	------	---	--	----	---	---	--------	---------	-------	--

Corrispondenza catastale

Da attento sopralluogo effettuato non sussiste corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi. Non c'è corrispondenza al terzo piano. La disposizione interna è diversa, come si evince dall'allegato n 9-COMPARATIVA.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	1173	1		C2	2		14 mq	15,49 €	T	

Corrispondenza catastale

Da attente disamine dello stato dei luoghi e dalle planimetrie catastali c'è corrispondenza.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27

Non esistono contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27

Non esistono contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27

L'immobile risulta occupato dai proprietari ed è in ottimo stato di conservazione. Il fabbricato si trova in zona A1 del Centro Storico. L'immobile è posto su tre elevazioni, e si accede da Piazza Iolanda Margherita. Al piano terra troviamo l'ingresso/sala. All'interno di questo stesso ambiente si trova sulla destra la scala per accedere al piano superiore. Nel sottoscala è stato ricavato un bagno di servizio cieco. In fondo a sinistra si ha un piccolo disimpegno per accedere alla cucina. Questo piano si presenta in ottime condizioni con una pavimentazione in gres porcellanato uniforme in tutti gli ambienti. Continuando il nostro percorso attraverso la scala si accede al piano primo. Quest'ultima è rivestita in granito di colore grigio e con la ringhiera in ferro alquanto lavorata. Al secondo entrando ho un disimpegno virtuale che mi dà l'accesso al bagno che si trova sulla destra. Il bagno ha delle ottime rifiniture, presenta sanitari filo muro in porcellana bianca, e una vasca idromassaggio. Come termo arredo presenta un scaldasalvietta. A seguire si sviluppa il salotto. Anche questo piano si presenta in ottime condizioni, il soffitto presenta un ribassamento. In fondo ho nuovamente una scala a vista per accedere al piano superiore. Anche questa scala riprende le stesse rifiniture della scala del piano terra. Rivestita con granito grigio e ringhiera lavorata in ferro. Salendo al secondo piano abbiamo un disimpegno/ corridoio che permette l'accesso alla zona notte. La prima camera è quella padronale dove si è ricavato un piccolo bagno personale. La camera è dotata di balcone che permette anche l'accesso al terrazzo. Anche questa camera è in ottimo stato. A seguire vi è un'ulteriore camera di dimensioni più piccole anch'essa in ottime condizioni. Sempre dal corridoio in fondo vi è una porta finestra che dà l'accesso diretto al terrazzo. Gli infissi come la porta di ingresso sono in alluminio, le porte interne in legno tamburato. Esternamente l'immobile non è rifinito ma si presenta con rifinitura grezza. Esternamente l'immobile non è rifinito ma si presenta con rifinitura grezza.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27

L'immobile risulta occupato dai beni dei proprietari si trova al piano terra ed è in discrete condizioni. Internamente l'immobile è allo stato grezzo. Esternamente presenta delle parti ammalorate di intonaco scrostato.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27

L'immobile pignorato non risulta né inserito in un contesto condominiale né avere parti comuni con altre unità immobiliari

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27

L'immobile pignorato non risulta né inserito in un contesto condominiale né avere parti comuni con altre unità immobiliari

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27

Fondazione:

Esposizione: OVEST, EST.

Altezza utile interna: piano terra h.3,00, piano primo h 2,90, piano secondo h 2,90.

Str. verticale: muratura portante in conci di tufo e malta cementizia.

Solai: realizzati con travetti prefabbricati in c.a. e pignatte in laterizio.

Copertura: con struttura mista opportunamente impermeabilizzata

Pareti esterne ed interne: Muratura esterna rifinita con intonaco a tre strati per usi civili di cui l'ultimo di tipo "Li vigni". Muratura interna realizzata con laterizi da 8 cm completa con finitura di tipo civile.

Pavimentazione interna: gres porcellana di prima scelta.

Infissi interni ed esterni: porta di ingresso in alluminio, infissi ad ante al battente in alluminio e persiane, porte interne tamburate.

Scala: scala interna in muratura rifinita con marmo bianco.

Impianto idrico elettrico e termico: impianti sottotraccia, mancano le certificazioni di conformità. Presente l'impianto termico autonomo con caldaia a gas e radiatori in alluminio. Presenza di parabola e impianto di condizionamento con split. Manca l'impianto allarme.

Locale deposito:

Sottotetto: non accessibile e non abitabile.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27

Fondazione:

Esposizione: OVEST, EST.

Altezza utile interna: piano terra h.2,50,

Str. verticale: muratura portante in conci di tufo e malta cementizia.

Solai: realizzati con travetti prefabbricati in c.a. e pignatte in laterizio.

Copertura:

Pareti esterne ed interne: Muratura esterna perimetrale in conci di tufo

Pavimentazione interna: cemento grezzo

Infissi interni ed esterni: porta di ingresso in ferro

Scala:

Impianto idrico elettrico e termico: Manca l'impianto elettrico ed idrico.

Locale deposito:

Sottotetto:

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27

L'immobile è occupato dal debitore**** Omissis ****e i suoi figli. La signora riferisce che il signor **** Omissis ****non vive con la signora.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27

L'immobile è occupato dai beni del debitore **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/2006 al 14/03/2022	**** Omissis ****	ATTO COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINELLA GIUSEPPE	14/02/2006	41467	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		REPARTO PI DI CALTANISSETTA	23/02/2006	2217.1	

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 - DEPOSITO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/2006 al 14/03/2022	**** Omissis ****	ATTO COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINELLA GIUSEPPE	14/02/2006	41467	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		REPARTO PI DI CALTANISSETTA	23/02/2006	2217.1	

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 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caltanissetta aggiornate al 25/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a Garanzia Mutuo Fondiario
Iscritto a Mussomeli il 14/03/2007



Reg. gen. 4185 - Reg. part. 536

Quota: 1/2

Importo: € 100.000,00

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Cinirella Giuseppe

Data: 06/03/2007

N° repertorio: 42991

N° raccolta: 12164

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Ragusa il 03/04/2014
Reg. gen. 3353 - Reg. part. 536
Importo: € 100.000,00
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Tribunale il 08/09/2015
Reg. gen. 8704 - Reg. part. 793
Importo: € 100.000,00
Formalità a carico dell'acquirente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Atto esecutivo-Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Tribunale di Caltanissetta il 02/12/2021
Reg. gen. 12347 - Reg. part. 10689

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caltanissetta aggiornate al 25/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a Garanzia Mutuo Fondiario
Iscritto a Mussomeli il 14/03/2007
Reg. gen. 4185 - Reg. part. 536
Quota: 1/2
Importo: € 100.000,00
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Cinirella Giuseppe
Data: 06/03/2007
N° repertorio: 42991
N° raccolta: 12164
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Ragusa il 03/04/2014
Reg. gen. 3353 - Reg. part. 536
Importo: € 100.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Ipoteca Giugizilae** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Tribunale il 08/09/2015
Reg. gen. 8704 - Reg. part. 793
Importo: € 100.000,00



Trascrizioni

- **Atto esecutivo-Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Tribunale di Caltanissetta il 02/12/2021
Reg. gen. 12347 - Reg. part. 10689



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27

L'immobile si trova in zona A2 centro storico del D.P.R. del recupero edilizio approvato con decreto D.A. 259 D.R.U. dipartimento regionale urbano. Individuato all'interno dell'isolato 20 scheda 204

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27

L'immobile si trova in zona A2 centro storico del D.P.R. del recupero edilizio approvato con decreto D.A. 259 D.R.U. dipartimento regionale urbano. Individuato all'interno dell'isolato 20 scheda 204



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico a seguito di richiesta inoltrata tramite pec. il 06/02/2022, è emerso che per il suddetto immobile è stata rilasciata la seguente pratica edilizia: PRATICA EDILIZIA N 8/85 E CONCESSIONE EDILIZIA N 83/1991.



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.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria della concessione edilizia e la planimetria catastale, emergono le seguenti difformità:

Piano Terra in progetto, al piano terra vi è un diverso uso dei locali. Sono denominati locali commerciali e allo stato attuale sono ad uso abitativo come si evince dalle planimetrie catastali. Sempre al piano terra non sono stati realizzati alcuni tavolati, e ne sono stati demoliti alcuni come si evince dall'allegato n 9- Comparativa.

Piano Primo non è stata realizzata una finestra e la cucina è stata trasformato in wc con alcune modifiche.

Piano Secondo i tavolati sono stati traslati ampliando le camere ed eliminando il wc centrale, che è stato ricavato nella camera padronale. Inoltre, è stato ridotto il terrazzo. La copertura piana non è stata realizzata, ed è stata chiusa con un tetto ad una falda.



CRITICITA'

Per sanare tali difformità si necessita di Concessione edilizia in sanatoria ex art 13 / **SCIA IN SANATORIA**, successivamente si dovrà provvedere alla chiusura lavori e alla richiesta di **SCA** - segnalazione certificata di agibilità e **aggiornamento planimetrie catastali** Per sanare le opere difformi i costi sono i seguenti:

1)Pratica edilizia consistente in: compilazione domanda, relazione tecnica, elaborati grafici, fine lavori, SCA, APE, e aggiornamento catastale. **totale euro € 5000**

2)Tabella delle volumetrie per verificare se vi è stato un aumento di volumetria non autorizzata e successiva sanzione **sarà determinata dal comune**.

3)Per la SCA necessitano le dichiarazioni di conformità impianto idrico elettrico e termico che dovranno essere redatte dai tecnici specializzati ed **il costo sarà computato da loro**.



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico a seguito di richiesta inoltrata tramite pec. il 06/02/2022, è emerso che per il suddetto immobile non vi sono pratiche edilizie pregresse

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.



Da attenta disamina dello stato dei luoghi e dalle planimetrie catastali non ci sono difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27

Trattasi di un fabbricato di proprietà dei signori **** Omissis **** Urbanisticamente ricade nella zona "A1" Centro Storico- Recupero edilizio del vigente PRG. L'immobile si trova tra due arterie stradali importanti, Piazza Iolanda Margherita e via Bellini. L'immobile è privo di parcheggio e giardino privato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1154, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 78.655,50

Valore di stima del bene: € 78655,50

Criteri di stima.

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato.

Il procedimento di stima consiste nel confrontare l'immobile con edifici simili di cui si conoscono i prezzi di mercato pagati di recente.

Ho consultato i listini e le tabelle inerenti all'andamento delle vendite nel 2022 con relativa media dei prezzi unitari pubblicati dall'OMI Osservatorio del mercato immobiliare.

Ho consultato gli operatori di zona, e le tabelle dell'agenzia delle entrate di conseguenza si definisce come quotazione media unitaria l'importo di: € 500,00

L'immobile presenta delle criticità: interventi di manutenzione da eseguire Richiesta di SCIA O CILA in sanatoria e relativa SCA. Aggiornamento planimetrico Ape e certificazioni degli impianti

Il valore unitario risulta pertanto
€500,00 x 90% = €450,00

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27
Trattasi di un deposito di proprietà dei signori **** Omissis **** Urbanisticamente ricade nella zona "A1" Centro Storico- Recupero edilizio del vigente PRG. L'immobile si trova tra due arterie stradali importanti, Piazza Iolanda Margherita e via Bellini. L'immobile è privo di parcheggio e giardino privato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1173, Sub. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 853,20
Valore di stima del bene: € 853,20
Criteri di stima.
La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato.
Il procedimento di stima consiste nel confrontare l'immobile con edifici simili di cui si conoscono i prezzi di mercato pagati di recente.
Ho consultato i listini e le tabelle inerente all'andamento delle vendite nel 2022 con relativa media dei prezzi unitari pubblicati dall'OMI Osservatorio del mercato immobiliare.
Ho consultato gli operatori di zona, e le tabelle dell'agenzia delle entrate, di conseguenza, si definisce come quotazione media unitaria l'importo di: € 400,00
L'immobile presenta delle criticità: interventi di manutenzione da eseguire privo di impianto elettrico
Il valore unitario risulta pertanto
€ 400,00 x 90% = € 360,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Vallelunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27	174,79 mq	450,00 €/mq	€ 78.655,50	100,00%	€ 78.655,50
Bene N° 2 - Deposito Vallelunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27	2,37 mq	360,00 €/mq	€ 853,20	100,00%	€ 853,20
Valore di stima:					€ 79.508,70

Valore di stima: € 79.508,70

Valore finale di stima: € 79.508,70



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.

San Cataldo, li 25/04/2022



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Anzalone Raimonda



ELENCO ALLEGATI BENE 1:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Ortofoto
- ✓ N° 3 Foto
- ✓ N° 4 Foto
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Estratti di mappa
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Progetto Approvato
- ✓ N° 8 Altri allegati - Stato Attuale
- ✓ N° 9 Altri allegati - Comparativa
- ✓ N° 12 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo
- ✓ N° 13 Altri allegati - Ricevute di Ritorno
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 14 Altri allegati - Concessione Edilizia Rilasciata

ELENCO ALLEGATI BENE 1:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Ortofoto
- ✓ N° 3 Foto
- ✓ N° 4 Foto
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Estratti di mappa
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Stato Attuale

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27
Trattasi di un fabbricato di proprietà dei signori **** Omissis **** Urbanisticamente ricade nella zona "A1" Centro Storico- Recupero edilizio del vigente PRG. L'immobile si trova tra due arterie stradali importanti, Piazza Iolanda Margherita e via Bellini. L'immobile è privo di parcheggio e giardino privato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1154, Sub. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova in zona A2 centro storico del D.P.R. del recupero edilizio approvato con decreto D.A. 259 D.R.U. dipartimento regionale urbano. Individuato all'interno dell'isolato 20 scheda 204
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27
Trattasi di un deposito di proprietà dei signori **** Omissis **** Urbanisticamente ricade nella zona "A1" Centro Storico- Recupero edilizio del vigente PRG. L'immobile si trova tra due arterie stradali importanti, Piazza Iolanda Margherita e via Bellini. L'immobile è privo di parcheggio e giardino privato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1173, Sub. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova in zona A2 centro storico del D.P.R. del recupero edilizio approvato con decreto D.A. 259 D.R.U. dipartimento regionale urbano. Individuato all'interno dell'isolato 20 scheda 204

Prezzo base d'asta: € 79.508,70



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 55/2021 DEL R.G.E.



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.508,70

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Vallelunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1154, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	174,79 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta occupato dai proprietari ed è in ottimo stato di conservazione. Il fabbricato si trova in zona A1 del Centro Storico. L'immobile è posto su tre elevazioni, e si accede da Piazza Iolanda Margherita. Al piano terra troviamo l'ingresso/sala. All'interno di questo stesso ambiente si trova sulla destra la scala per accedere al piano superiore. Nel sottoscala è stato ricavato un bagno di servizio cieco. In fondo a sinistra si ha un piccolo disimpegno per accedere alla cucina. Questo piano si presenta in ottime condizioni con una pavimentazione in gres porcellanato uniforme in tutti gli ambienti. Continuando il nostro percorso attraverso la scala si accede al piano primo. Quest'ultima è rivestita in granito di colore grigio e con la ringhiera in ferro alquanto lavorata. Al secondo entrando ho un disimpegno virtuale che mi dà l'accesso al bagno che si trova sulla destra. Il bagno ha delle ottime rifiniture, presenta sanitari filo muro in porcellana bianca, e una vasca idromassaggio. Come termo arredo presenta un scaldasalvietta. A seguire si sviluppa il salotto. Anche questo piano si presenta in ottime condizioni, il soffitto presenta un ribassamento. In fondo ho nuovamente una scala a vista per accedere al piano superiore. Anche questa scala riprende le stesse rifiniture della scala del piano terra. Rivestita con granito grigio e ringhiera lavorata in ferro. Salendo al secondo piano abbiamo un disimpegno/ corridoio che permette l'accesso alla zona notte. La prima camera è quella padronale dove si è ricavato un piccolo bagno personale. La camera è dotata di balcone che permette anche l'accesso al terrazzo. Anche questa camera è in ottimo stato. A seguire vi è un'ulteriore camera di dimensioni più piccole anch'essa in ottime condizioni. Sempre dal corridoio in fondo vi è una porta finestra che dà l'accesso diretto al terrazzo. Gli infissi come la porta di ingresso sono in alluminio, le porte interne in legno tamburato. Esternamente l'immobile non è rifinito ma si presenta con rifinitura grezza. Esternamente l'immobile non è rifinito ma si presenta con rifinitura grezza.		
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato di proprietà dei signori **** Omissis ****Urbanisticamente ricade nella zona "A1" Centro Storico- Recupero edilizio del vigente PRG. L'immobile si trova tra due arterie stradali importanti, Piazza Iolanda Margherita e via Bellini. L'immobile è privo di parcheggio e giardino privato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Vallelunga Pratameno (CL) - PIAZZA IOLANDA MARGHERITA N 27		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1173, Sub. 1, Categoria C2	Superficie	2,37 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta occupato dai beni dei proprietari si trova al piano terra ed è in discrete condizioni. Internamente l'immobile è allo stato grezzo. Esternamente presenta delle parti ammalorate di intonaco scrostato.		

Descrizione:	Trattasi di un deposito di proprietà dei signori **** Omissis ****Urbanisticamente ricade nella zona "A1" Centro Storico- Recupero edilizio del vigente PRG. L'immobile si trova tra due arterie stradali importanti , Piazza Iolanda Margherita e via Bellini . L'immobile è privo di parcheggio.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it