

Sez. Esecuzioni immobiliari Istanza di vendita procedura esecutiva n°06/2018 R.G.E.

Giudice Istruttore : Dott. ssa Rossella Vittorini

Promossa da : XXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXXX

C.T.U. Arch. **Fiorenza Fabio** Via S. Spirito 14 - 93100 Caltanissetta tel. 0934 585360 -
cell.3803126633 Pec: fabio.fiorenza@archiworldpec.it

- RELAZIONE e risposte ai quesiti posti all'udienza
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- DOCUMENTAZIONE PLANIMETRICA
- ALLEGATI

Immobili oggetto della Esecuzione Immobiliare siti nel Comune di Mussomeli:

A) Fabbricati : contraddistinti al N.C.E.U. del Comune di Mussomeli :

[REDACTED]

2) **Fabbricato p.T. Fg. 42 part. 662 sub 3 abitazione A3 sito al P.1. di Via Giordano Bruno 19**

B) Terreni siti nel territorio del Comune di Mussomeli (CL)



LOTTI 1-2 FABBRICATI

Caltanissetta 12 febbraio 2019

il CTU Arch. Fabio Fiorenza




Con ordinanza del 27/09/2018 per come disposto dall' Ill.mo Sign. Giudice Dott.ssa Rossella Vittorini e successivo giuramento telematico depositato digitalmente il 03/10/18 , il sottoscritto Arch. Fiorenza Fabio dom.to in Caltanissetta in Via S. Spirito 14 ed iscritto presso l'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Prov. di Caltanissetta al n. 248 A ,veniva nominato C.T.U. nel procedimento in oggetto. Mi venivano così indicati i termini di consegna della CTU da inviare ai debitori e al creditore almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 16/01/2019 per i provvedimenti in ordine alla vendita e giorni sette giorni prima dell'udienza per il deposito cartaceo presso la cancelleria delle E.I. e in modalità PCT.

All'udienza del 27 febbraio 2019 come indicato dal Giudice Istruttore il CTU veniva incaricato di unificare i lotti 1 e 2 in un'unica particella, per ripristino dei luoghi come planimetria catastale , oltre a provvedere ad inviarne copia della presente CTU tramite Raccomandata con ricevuta di ritorno ai seguenti signori:

XXXXXXXXXXXXXX

Elenco dei quesiti posti al fine di espletare la CTU con indice delle risposte ai quesiti nella pagina finale :

- 1) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma,2° c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – mediante l'esame della documentazione in atti;
- 2) **Effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accettando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **Consulti** i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare(atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti substati;
- 4) **Predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **Acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta ;
- 6) **Consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell' esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) ;
- 7) **Descriva , previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località , via numero civico, scala, piano, interno (link " dati generali e ubicazione"), caratteristiche interne ed esterne (link " caratteristiche costruttive prevalenti"), superficie (calpestando) in mq. (link" consistenza immobile") , confini (link " confini") e dati catastali attuali (link "dati catastali"), eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lav.i , soffitte comuni, locali di sgomb., portineria, risc.to ecc.)
- 8) **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;**b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;**c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **Verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta

ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo occorrente ;

- 10) **Segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali ;
- 11) **Precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento ;.
- 12) **Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi ;.
- 13) **Indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale.
- 14) **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e degli oneri per l'eliminazione degli abusi ;verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso;
- 15) **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale.
- 16) **Dica**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e , proceda, in questo caso, all' formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esperimento compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 , n. 1078 ;
- 17) **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la determinazione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento ; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva(registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio");
- 18) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà ;
- 19) **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) (link " vincoli ed oneri condominiali"); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto ;
- 20) **Provveda** ad acquisire ovvero a redigere l'attestazione di prestazione energetica (A.P.E.) secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso ed a compiere tutte le attività collegate;
- 21) **Determini** il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione di valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indichi espressamente e compiutamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero : 20.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante

consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 20.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, collocazione e/o tipologia; 20.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 20.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contatti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

- 22) **Indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e delle eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché se vi siano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 23) **Segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 24) **Invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a 15 **giorni** prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato; Risposte, comunicazioni in file allegati "comunicazioni".
- 25) Depositi almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT
- 26) **Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.**
- 27) **Predisponga** al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita; Resp. Pubblicazione Cartacea ed elettronica
- 28) **Alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

Alleghi alla relazione

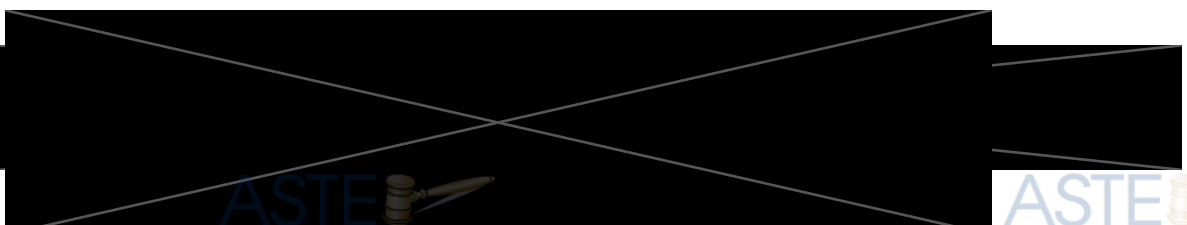
- a. **Le planimetrie dei beni,**
- b. **Le visure catastali attuali,**
- c. **Copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,**
- d. **Copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la determinazione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante**
- e. **Attestato di prestazione energetica, ove previsto dalla normativa vigente;**
- f. **Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto di vendita;**

Immobili oggetto della Esecuzione Immobiliare siti nel Comune di Mussomeli:

Fabbricati : contraddistinti al N.

1) 

2) **Fabbricato p.T. Fg. 42 part. 662 sub 3 abitazione A3 sito al P.1. di Via Giordano Bruno 19 categoria A/7 classe U vani 6,5 R.C. 402,84**





**rgi
o foraggio**



rgi



RISPOSTE AI QUESITI :

1) verifichi, prima

Dall'esame della documentazione agli atti, la documentazione di cui all'art.567,2° comma c.p.c., **risulta completa della Certificazione Notarile del Notaio XXXXXXXXXXXXX in Caltanissetta** con iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione e del pignoramento, **con la seguente attestazione per i singoli beni:**

Da certificazioni notarili del 20 aprile e 5 giugno 2018 relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sopra indicate:

a)



b)



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

c

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

d

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

e

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

f)

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE


ASTE
GIUDIZIARIE

a.

- g) **appartamento al piano primo** facente parte del fabbricato sito a Mussomeli (CL) tra la via Ruggero Leoncavallo e la via Giordano Bruno, con ingresso dal civico 19 della via Giordano Bruno, composto da cinque vani e accessori, confinante con la via Giordano Bruno, con la via Ruggero Leoncavallo e con proprietà aventi causa da XXXXXXXXX da due lati. Detto immobile è censito nel Catasto fabbricati di Comune di Mussomeli (CL) al foglio 42 partcella

662 subalterno 3 piano 1 categ. A/3 classe 3 , consistenza vani 6,5 superficie catastale totale mq 136, superficie totale escluse arre scoperte mq 133, R.C. € 369,27

Proprietari in piena proprietà , come al bene f) sopra indicato

ipoteca volontaria iscritta a Caltanissetta in data 29 agosto 2003 ai n  a garanzia e mutuo di originari euro 47.000,00 stipulato con atto ricevuto dal mio Notaio coadiuvante il 26 agosto 2003

ASTE
GIUDIZIARIE

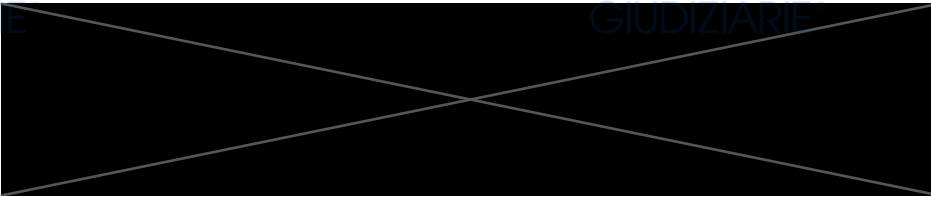
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

IPOTECHE GRAVANTI sui beni



662 subalterno 3 piano T categoria A/3 classe categ. A/3 classe 3 , superficie catastale totale mq 136

In data 5 giugno 2018 ai nn. 4987 [REDACTED] la trascrizione dell'accettazione di eredità del Sign. XXXXXXXX relativa ai beni immobili descritti alle lettere f e g della mia precedente certificazione del 20 aprile 2018;

1) Che l'immobile descritto alla lettera a) della mia precedente certificazione del 20 aprile 2018 è pervenuto ai signori XXXXXXXX in virtù dell'atto di compravendita ricevuto dal mio coadiuvato (Notaio Dott. XXXXXX) il 14 marzo 1996, trascritto a Caltanissetta il 3 aprile 1996 ai nn. [REDACTED]/3104, [REDACTED] potere dei signori XXXXXXXX in virtù dell'atto di compravendita ricevuto dal mio coadiuvato il 14 marzo 1996, trascritto a Caltanissetta il 3 aprile 1996 ai nn. 3592 [REDACTED], da potere dei signori XXXXXXXXXXXXXXXX ai quali era pervenuto: ai signori XXXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXX in virtù della successione del signor XXXXXX, apertasi il 17 dicembre 1981, registrata a Mussomeli al [REDACTED] regolata da testamento pubblico ricevuto il [REDACTED] dal notaio XXXXXXXX ivi registrato [REDACTED] 4 con verbale ricevuto dallo stesso notaio XXXXXXXX di Mussomeli;

- ai signori XXXXXXXX in virtù della successione legittima di XXXXXXXXXXXX, apertasi il 31 ottobre [REDACTED], registrata a Mussomeli al n. 285 vol. [REDACTED];

- 2) che l'immobile descritto alla lettera b) della mia precedente certificazione del 20 aprile 2018 è pervenuto ai signori XXXXXXXX in virtù dell'atto di compravendita ricevuto il giorno [REDACTED] dal notaio XXXXXXXX di Mussomeli, trascritto a Caltanissetta il 5 novembre [REDACTED] a nn. [REDACTED] [REDACTED] da potere dei signori XXXXXX, ai quali era pervenuto in virtù di titolo ultraventennale nonché di possesso pacifico ed ininterrotto ultraventennale;

- 3) che l'immobile descritto alla lettera c) della mia precedente certificazione del 20 aprile 2018 è pervenuto ai signori XXXXXXXX il 9 ottobre 1984 dal notaio XXXXXXXXXXXXXXXX di Mussomeli, trascritto a Caltanissetta il 30 ottobre 1984 ai nn. [REDACTED] [REDACTED], da potere della signora XXXXXXXXXXXXX a favore della quale non risulta trascritto alcun atto di acquisto;

- 4) che l'immobile descritto alla lettera d) della mia precedente certificazione del 20 aprile 2018 è pervenuto ai signori XXXXXXXX Lina in virtù dell'atto di compravendita ricevuto dal mio coadiuvato il [REDACTED] trascritto a Caltanissetta il 3 aprile 1996 ai nn. [REDACTED]/ [REDACTED], da potere dei signori XXXXXXXX per sei settimi (6/7) per titolo del quale non esiste trascrizione a favore delle stesse ed alle signore XXXXXXXXXXXXX per un settimo (1/7) in virtù della successione legittima del Sign. XXXXXXXX, apertasi il 28 gennaio 1954, registrata a Mussomeli al n. [REDACTED] vol. [REDACTED].

2) Effettui visure aggiornate

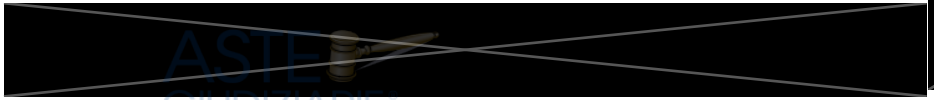
A seguito di richiesta presso l'Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di Caltanissetta - Territorio Servizi Catastali, in data 10/10/2018, per gli immobili in oggetto sono state acquisite le visure storiche catastali.

ASTE
GIUDIZIARIE

Dal confronto dei dati identificativi degli immobili oggetto dell'esecuzione indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi identificazione, gli stessi **risultano idonei ai fini della esatta identificazione**

iliare,
della

Fabbricati siti nel Comune di Mussomeli :
contraddistinti al N.C.E.U. :

- 1) 
- 2) **Fabbricato p.T. Fg. 42 part. 662 sub 3 abitazione A3 sito al P.1. di accessibile dalla strada Via Giordano Bruno 19 in zona periferica rispetto abitato di Mussomeli, categoria A/7 classe U vani 6,5 R.C. 402,**

te
en-

B) Terreni siti nel territorio del Comune di Mussomeli CL

- 3) 
 - 4) 
 - 5) 
 - 6) 
 - 7) 
 - 8) 
 - 9) 
 - 1 
- terre

3) Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, (atto presente nel fascicolo da storico ventennale)

Da storico ventennale dell'atto notarile e da ispezione ipotecaria effettuata in data 22/11/2018 presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Prov. Di Caltanissetta a nome

degli Esecutati risulta quanto segue :

I seguenti beni immobili risultano di proprietà superficaria dei sign.ri :

A) Fabbricati siti nel territorio del Comune di Mussomeli (CL)





di piena proprietà per le relative quote i signori:

XXXXXXXXXXXX



Proprietari in piena proprietà i signori : XXXXXXXXX

- 1) **Fabbricato p.T. Fg. 42 part. 662 sub 3 abitazione A3 sito al P.1. di Via Giordano Bruno 19 categoria A/7 classe U vani 6,5 R.C. 402,84**

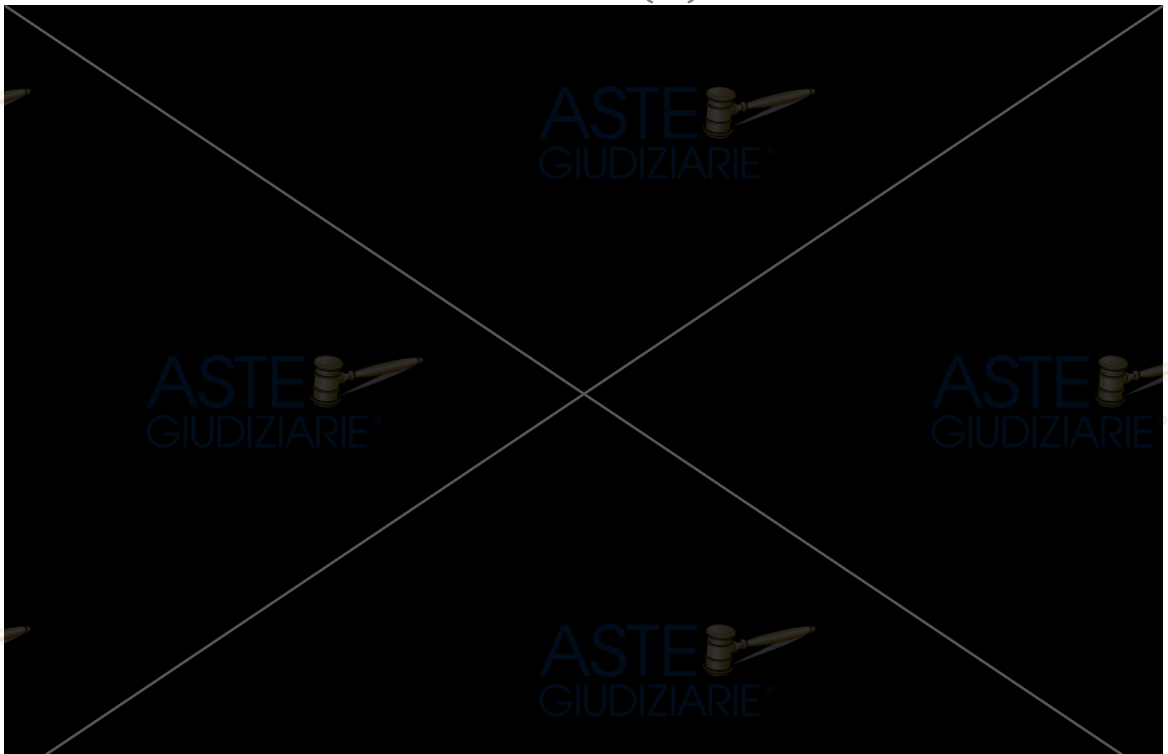


Proprietari in piena proprietà , come al bene f) sopra indicato

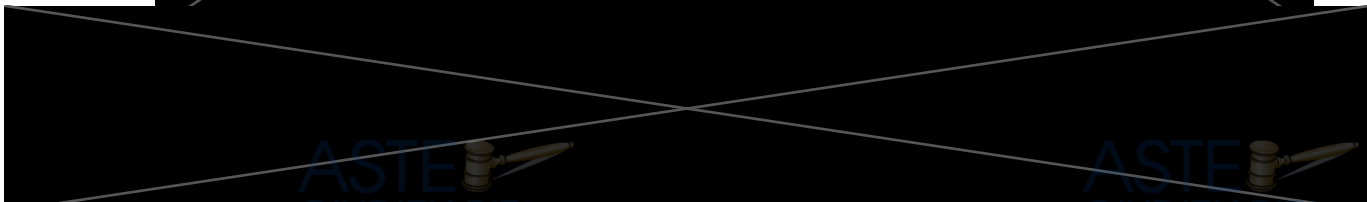
ipoteca volontaria iscritta a Caltanissetta in data [redacted] favore della XXXXXXXXXXXXXXX per il montante di euro 72.610,00 a garanzia del mutuo di originari euro 47.000,00 stipulato con atto ricevuto dal mio Notaio coadiuvante il 26 agosto 2003

B) Terreni siti nel territorio del Comune di Mussomeli (CL)

2)



3)



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

4) predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni

Da ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta in data 22/11/2018 a nomeXXXXXXXXXXXXXXXX, sono risultate le seguenti trascrizioni a favore e contro:

Sui beni di cui sopra descritti esistono nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli su :

XXXXXXXXXXXXXXXX:

- 1) Trascrizione a Favore del [redacted] Registro Particolare [redacted] egistro Generale
[redacted] Pubblico ufficiale XXXXXXXXRepertorio [redacted]
Atto tra vivi - Compravendita soggetto acquirente
- 2) Trascrizione a Favore del [redacted] Registro Particolare [redacted] Registro Generale
[redacted] Pubblico ufficiale XXXXXXXXRepertorio [redacted]
Atto tra vivi - Compravendita soggetto acquirente
- 3) Trascrizione a Favore del [redacted] egistro Particolare [redacted] Registro Generale
[redacted]
Atto tra vivi Compravendita soggetto acquirente
- 4) Trascrizione a Favore d [redacted] Registro Particolare [redacted] Registro Generale
[redacted]
Atto tra vivi Compravendita soggetto acquirente
- 5) Trascrizione a Favore del [redacted] egistro Particolare [redacted] Registro Generale
[redacted] Pubblico ufficiale XXXXXXXXRepertorio [redacted]
Atto tra vivi - Compravendita Immobili siti in Mussomeli
- 6) Trascrizione a Favore del [redacted] Registro Particolare [redacted] Registro Generale
[redacted] Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio [redacted]
Atto PER CAUSA DI MORTE - certificato di denunciata successione. Immobili siti in Mussomeli (CL) Sutera (CL)
- 7) Trascrizione a Favore del [redacted] egistro Particolare [redacted] egistro Generale
[redacted] ubblico ufficiale COMUNE DI MUSSOMEL [redacted]
Amministrativo - Concessione edilizia Immobili siti in Mussomeli (CL)
- 8) Iscrizione contro de [redacted] - Registro particola [redacted] egistro Generale [redacted]
Pubblico Ufficiale XXXXXXXXRepert [redacted]
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario Immobili siti in Mussomeli (CL)

9) Trascrizione a favore del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale
[REDACTED] Pubblico Ufficiale XXXXXXXXX Repertorio [REDACTED]

Atto Tra vivi – Compravendita Immobili in Mussomeli (CL)

10) ISCRIZIONE CONTRO del 10.11.2006- Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale
[REDACTED] Pubblico Ufficiale XXXXXXXXX Repertorio [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario
Immobili siti in Mussomeli (CL)- Soggetto debitore

11) Trascrizione a Favore de [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale
[REDACTED] Pubblico ufficiale UF [REDACTED] RISTRO Reperto [REDACTED] 1

Atto PER CAUSA DI MORTE – certificato di denunciata successione. mmo s in
Mussomeli (CL)

12) Trascrizione a Favore [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale
[REDACTED] Pubblico ufficiale COMUNE DI MUSSOMELI Repertori [REDACTED] – Atto

Amministrativo – Concessione edilizia Immobili siti in Mussomeli (CL)

13) Trascrizione a Favore de [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale COMUNE DI MUSSOMELI Repertori [REDACTED] – Atto m-

ministrativo – Concessione edilizia Immobili siti in Mussomeli (CL)

14) Trascrizione contro del [REDACTED] Registro particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP C E APPELLO Repe [REDACTED]

[REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNO-
RAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in Mussomeli (CL)

15) Trascrizione a Favore del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale
[REDACTED] Pubblico ufficiale XXXXXXXXX Repertorio [REDACTED] del 09.11.2006 – Atto per

causa di morte – Accettazione tacita di eredità - Immobili siti in Mussomeli (CL)

Sui beni di cui sopra descritti esistono nel ventennio antecedente la trascrizione del
pignoramento le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli su :

XXXXXXXXXXXX:

1) Trascrizione a Favore del [REDACTED] 4 Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale
[REDACTED] Pubblico ufficiale XX [REDACTED] Repertori [REDACTED]

tra vivi - Compravendita soggetto acquirente

2) Trascrizione a Favore del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale
[REDACTED] Pubblico ufficiale XXXXXXXXX Repertorio [REDACTED]

Atto tra vivi - Compravendita soggetto acquirente;

3) Trascrizione a Favore d [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Atto tra vivi Comprav [REDACTED] acquirente- Atto tra vivi - Compravendita soggetto

acquirente;

4) Trascrizione a Favore del [redacted] Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Atto tra vivi Compravend [redacted] acquirente- Atto tra vivi - Compravendita sogge o
acquirente;

5) Trascrizione a Favore de [redacted] egistro Particolar [redacted] Registro General [redacted] 1
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertori [redacted]
Atto PER CAUSA DI MORTE – certificato di denunciata successione. Immobili siti in
Mussomeli (CL)

6) Trascrizione a Favore d [redacted] Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio [redacted]
Atto PER CAUSA DI MORTE – certificato di denunciata successione. Immobili siti in
Mussomeli (CL)

7) Iscrizione contro del [redacted] – Registro particolare [redacted] Registro General [redacted]
Pubblico Ufficiale XXXXXXXXXRepertorio [redacted] el [redacted]
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario Immobili siti
in Mussomeli (CL)

8) ISCRIZIONE CONTRO del [redacted] Registro Particolare [redacted] Registro Generale
[redacted] Pubblico Ufficiale XXXXXXXXXRepertorio [redacted]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario Im-
mobili siti in Mussomeli (CL)- Soggetto debitore

9) Trascrizione a Favore d [redacted] Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio [redacted]
Atto PER CAUSA DI MORTE – certificato di denuncia a successione. mmo siti in
Mussomeli (CL)

10) Trascrizione a Favore del [redacted] Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio [redacted]
Atto PER CAUSA DI MORTE – certificato di denuncia a successione. mmo s i in
Mussomeli (CL)

11) Trascrizione Contro del [redacted] Registro Particolar [redacted] Registro General [redacted]
Pubblico Ufficiale XXXXXXXX [redacted] e [redacted] Atto tra vivi -
Compravendita soggetto venditore ;

12) Trascrizione contro del [redacted] Registro particolare [redacted] egistro Generale [redacted]
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP CORTE APPELLO Repertorio
[redacted] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORA-
MENTO IMMOBILI - Immobili siti in Mussomeli (CL)

13) Trascrizione Contro de [redacted] egistro Particolare [redacted] egistro General [redacted]

5) Acquisisca

A seguito di richiesta e successivo rilascio, in data 10/10/2018 , presso l' Agenzia del Territorio di Caltanissetta e presso il Comune di Mussomeli con richiesta del de l18.10.2018 e successivo rilascio in data 24.10.2018 si è resa necessaria la produzione degli estratti di mappa, planimetrie catastali (ALLEGATI " Planimetrie catastali") e del I Certificato di Destinazione Urbanistica degli immobili oggetto di esecuzione(ALLEGATI " Certificati di destinazione urbanistica") .

DOCUMENTAZIONE CATASTALE e CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

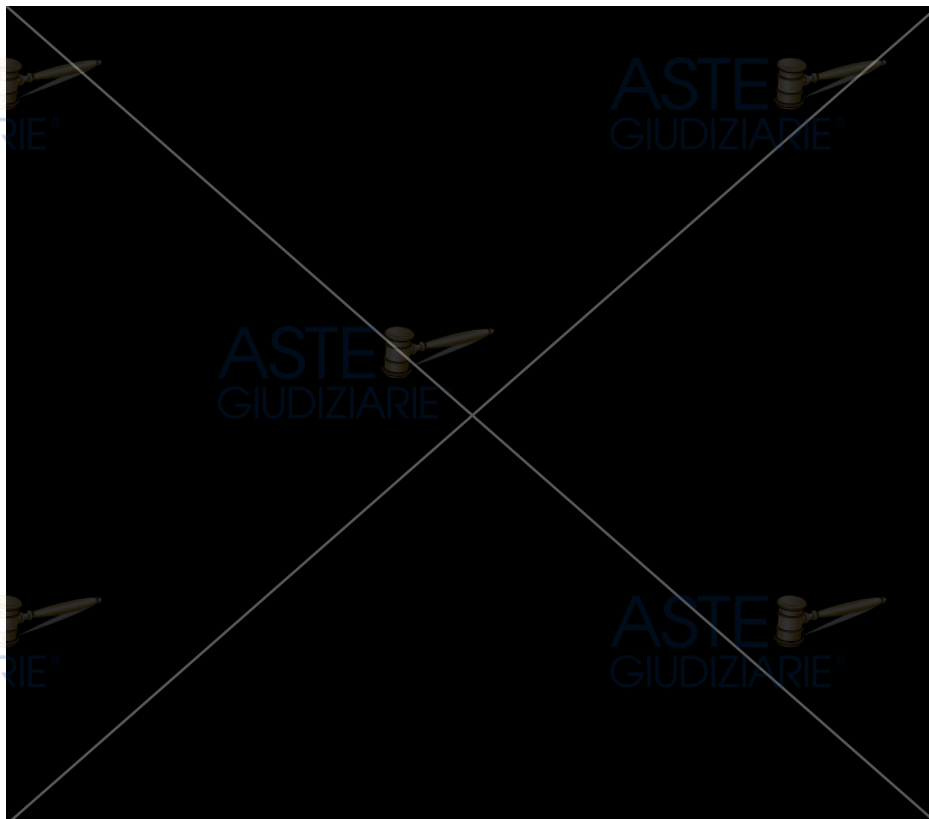
- 1) Visure Sintetiche e Storiche ventennali del Catasto fabbricati del Comune di Mussomeli ;
- 2) Estratti di mappa 1:2000/1000
- 3) Planimetrie catastali 1:200

Immobili o etto della Esecuzione Immobiliare siti nel Comune di Mussomeli:

Fab
1

- 2) **Fabbricato p.T. Fg. 42 part. 662 sub 3 abitazione A3 sito al P.1. di Via Giordano Bruno 19 categoria A/7 classe U vani 6,5 R.C. 402,84**

B) Terreni siti nel territorio del Comune di Mussomeli (CL)



i terreno semina-



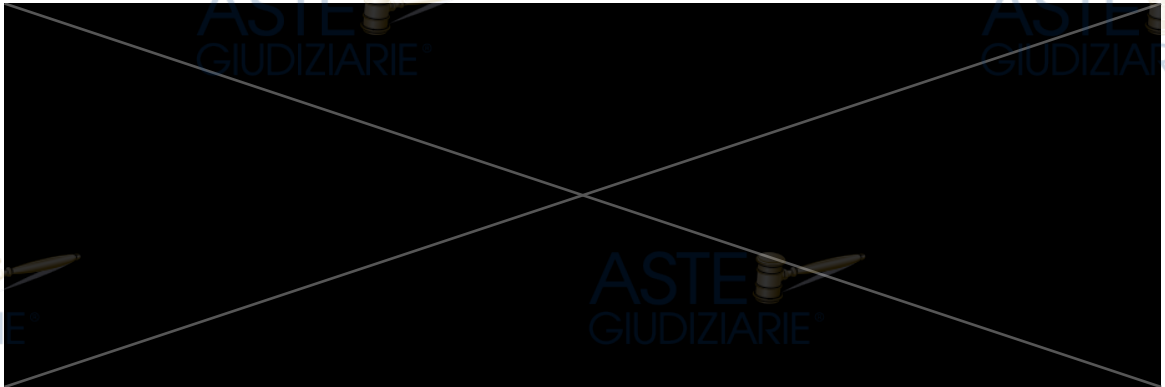
Certificazione di DESTINAZIONE URBANISTICA del 24.10.2018 del Comune di Mussomeli



Si certifica :

Che ai sensi e per gli effetti della legge 28.02.1985 n. 47 art. 18. 2° comma e D.P.R. 380/2001, gli immobili siti nel Comune di Mussomeli, ricadono nelle seguenti zone:

- Foglio 42 part. 662 sub ~~X~~ 3 zon "B" (zona omogenea di completamento).





COMUNE DI MUSSOMELI
(Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta)
Ufficio Tecnico- Urbanistica

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

VISTA la domanda prodotta in data 18/10/2018 prot. n. 20249 dall'Arch. Fabio Fiorenza n. q. di C.T.U.;

VISTI gli atti d'Uffici;

CERTIFICA

- Che ai sensi e per gli effetti della legge 28/02/1985 n.47 art 18, 2° comma e D.P.R. n. 380/2001, gli immobili siti nel Comune di Mussomeli, ricadono nelle seguenti zone:
- Foglio 42 particella n. 662 sub I e 3 zona "B"



Si certifica altresì che per il suddetto terreno non è prescritto piano di lottizzazione.

Le caratteristiche urbanistiche delle zone sono:

ZONA OMOGENEA DI COMPLETAMENTO "B"

22.1.- Le zone esistenti sul territorio comunale a prevalente destinazione d'uso residenziale sono state classificate e denominate quali zone omogenee di completamento "B".

22.2.- La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'articolo 20. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto e con intervento urbanistico preventivo, secondo la disciplina indicata.

22.3.- Al fine di favorire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente e di nuova edificazione per destinazioni d'uso alternative stagionali e ad attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza, nelle zone "B" sono, altresì ammesse destinazioni d'uso:

a)- per gli immobili esistenti a: "case albergo", ristoranti, trattorie, luoghi di svago e riunione, vendita diretta di prodotti agricoli artigianali, nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni per tali interventi, fissati dal precedente articolo 21.8.;

b)- per gli immobili di nuova edificazione: piccole pensioni con non più di dieci posti letto, ristoranti, trattorie, luoghi di svago e di riunione, vendita diretta di prodotti agricoli ed artigianali, purchè siano previste idonee aree a parcheggio nella quantità prevista nella tabella del precedente articolo 14.3., e siano rispettate le vigenti norme di sicurezza e le disposizioni di cui all'articolo 94 del Regolamento Edilizio.

22.4.- L'intervento edilizio diretto è consentito per trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti nonché nelle aree circondate da altri fabbricati la cui estensione non consente la previsione di una pluralità di edifici a scopo residenziale con relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria (lotti interclusi) nei seguenti casi, ed applicando i seguenti indici:

22.4.1.- per i lotti interclusi aventi una superficie non superiore a mq. 120,00:

a.)- If = indice di fabbricabilità fondiaria = 9,00 mc./mq.;

b.1.)- Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10,00mq./100,00 mc., riducibili a 5,00 mq./100,00 mc. nei casi di demolizione e ricostruzione;

b.2.)- Parcheggi inerenti alle opere di urbanizzazione primaria = vedi art. 14.;

d)- H = altezza massima = ml. 11,00;

e)- VI - indice di visuale libera = 0,5, salvo l'edificazione sul preesistente allineamento stradale.

22.4.2.- per i lotti interclusi aventi una superficie superiore a mq. 120,00 e non superiore a mq. 200,00:

a.)- V = volume massimo consentito = mc.1000,00;

b.1.)- Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10,00mq./100,00 mc., riducibili a 5,00 mq./100,00 mc. nei casi di demolizione e ricostruzione;

b.2.)- Parcheggi di urbanizzazione primaria = vedi art. 14.;

d)- H = altezza massima = ml. 11,00;

e)- VI - indice di visuale libera = 0,5, salvo l'edificazione sul preesistente allineamento stradale.

22.4.3.- per i lotti interclusi aventi una superficie superiore a mq. 120,00 e non superiore a mq. 1000,00:

a.)- If = indice di fabbricabilità fondiaria = 5,00 mc./mq.; è ammesso un indice superiore al predetto limite purchè esso non ecceda il 70% dell'indice preesistente;

b.1.)- Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10,00mq./100,00 mc., riducibili a 5,00 mq./100,00 mc. nei casi di demolizione e ricostruzione;

b.2.)- Parcheggi di urbanizzazione primaria = vedi art. 14.;

c.)- Aree di verde privato = 1,50mq./100mc.;

d.)- H = altezza massima = non può superare l'altezza degli edifici circostanti e, comunque, ml. 10,50; se il lotto non confina con fabbriche esistenti: H ≤ ml. 7,50;

e.)- V1 – indice di visuale libera = 0,5, salvo l'edificazione sul preesistente allineamento stradale.

22.5.- Non ricorrendo le condizioni del lotto intercluso di cui al precedente comma 22.4., l'intervento edilizio diretto è, altresì, ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria, applicando gli indici di cui al precedente comma 22.4.3. L'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno rete idrica, viaria, e fognante, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia.

22.6.- In tutti gli altri casi non contemplati dai precedenti commi 22.2. e 22.3., il piano si attua a mezzo di intervento urbanistico preventivo (piano particolareggiato di esecuzione e/o piano di lottizzazione convenzionata), da approvarsi secondo la procedura richiesta per gli interventi urbanistici preventivi e fatti salvi gli allineamenti stradali preesistenti. Si applicano i seguenti indici:

a.)- If = indice di fabbricabilità fondiaria = 5,00 mc./mq.; è ammesso un indice superiore al predetto limite purchè esso non ecceda il 70% dell'indice preesistente;

b.1.)- Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10,00 mq./100,00 mc.; riducibili a 5,00 mq./100,00 mc. nei casi di demolizione e ricostruzione;

c.)- S1 = superficie per opere di urbanizzazione primaria:

c.1.) parcheggio vedi art. 14.;

c.2.) verde attrezzato = 1,50mq./100,00mc.;

a) S2 = superficie per opere di urbanizzazione secondaria = 5,00mq./100,00 mc..

Tali aree, essendo prevista nel P.R.G. la loro ubicazione e le relative attrezzature in sede propria, se ricadono al di fuori della superficie di intervento, in caso di lottizzazione vanno monetizzate, computandole nel rapporto sopra indicato e valutandole sulla base di quanto prescritto dalle vigenti norme di legge sulla determinazione delle indennità di espropriazione per pubblica utilità;

b) Aree di verde privato = 3,00 mq./100,00 mc.;

f.)- H = altezza massima = 7,50, con non più di due elevazioni fuori terra;

g.)- V1 = indice di visuale libera = 0,5, salvo l'edificazione sul preesistente allineamento stradale; distanza minima dai confini = 5,00 metri; distanza minima dai cigli stradali = 5,00 metri per strade di sezione non superiore a metri 15,00;

h.)- Q = rapporto massimo di copertura = 50%.

22.7.- Nel caso di lottizzazione convenzionata, i proprietari dovranno cedere al comune le aree relative all'urbanizzazione primaria ed indotta, e monetizzare quelle relative alla urbanizzazione secondaria.

Per quanto attiene le opere di urbanizzazione si applica il disposto del precedente art. 8.4.; Per ottenere la concessione di edificare le aree in oggetto dovranno essere dotate di urbanizzazione primaria ed indotta come definite al precedente art. 8.1. e 8.3..

ZONE OMOGENEE AGRICOLE "E"

27.1.- Le zone omogenee agricole "E" sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse all'agricoltura.

27.2.- Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle elencate nei successivi articoli.

27.3.- Nelle zone agricole "E" sono ammesse le attività agrituristiche elencate al comma 2 dell'art. 2, legge regionale 9 giugno 1994, n. 25, con il vincolo di cui al comma 3 dello stesso articolo, nel rispetto delle modalità, dei limiti e dei requisiti fissati negli articoli 11 e 15 della stessa legge reg. n. 25 del 1994.

27.4.- Sono quelle prevalentemente caratterizzate da impianti colturali a seminativo ed a pascolo per l'allevamento del bestiame. Le destinazioni d'uso di tali zone sono quelle elencate al successivo comma.

27.5.- In tali zone, a mezzo di intervento edilizio diretto, sono consentite:

27.5.1.- costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura; abitazioni, fabbricati rurali quali stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, etc.. Sono consentiti al servizio diretto del fondo agricolo i locali per ricovero animali che non superano la superficie sottoelencata, con riferimento ai capi di bestiame:

e) bovini ed equini, pianura = 15,00 mq./ha.;

f) bovini ed equini, montagna = 10,00 mq./ha.;

g) suini per uso familiare = 20,00 mq.;

h) polli ed altri pennuti per uso familiare, animali da pelliccia = 10,00 mq.;

i) ovini = 20,00 mq.;

27.5.2.- costruzioni adibite alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici, annesse ad azienda agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri, ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali; nonché tutti gli impianti e manufatti di cui all'art. 22 della legge reg. 27 dicembre 1978, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni;

27.5.3.- allevamenti industriali: sono considerati allevamenti industriali tutti quei locali per ricovero animali che superano gli indici di cui al precedente punto 27.5.1. o che riguardano allevamenti di specie animali non contemplate allo stesso punto 27.5.1.. Gli allevamenti industriali si distinguono agli effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle seguenti categorie:

a). bovini – equini;

b). suini;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

c). polli ed animali cunicoli e da pelliccia;

d). ovini;

e). eventuali altre specie di animali;

27.5.4.- costruzioni per industrie estrattive e la coltivazione di cave, nonché per attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo; sempre che tali costruzioni ed attività non provochino particolari problemi di traffico, né alterino zone di interesse panoramico;

27.6.5.- costruzioni per industrie nocive di prima e seconda classe;

27.6.6.- utilizzazione del fondo per l'impianto di parco urbano nei limiti fissati al precedente art. 17.5..

27.7.- Gli indici che si applicano sono quelli elencati ai successivi commi.

27.8.- Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura, di cui al precedente comma 27.5.1., si applicano:

- a) Uf = indice di fabbricabilità fondiaria = 0,05 mc./mq., di cui un massimo di 0,03 mc./mq. può essere utilizzato per abitazioni;
- b.1.) parcheggi di urbanizzazione primaria = 0,05 mq./mq. di Sf.;
- b.2.) parcheggi inerenti alle costruzioni = 10,00mq./100,00mc.;
- c) H = altezza massima = in relazione alle esigenze e con il limite massimo di ml. 4,50 per i volumi destinati ad abitazioni;
- d) Sm = superficie minima d'intervento = 10.000,00 mq., salvo i casi in cui la proprietà, alla data di adozione delle presenti norme, risulti essere inferiore a tale quantità;
- e) Vl = indice di visuale libera = 1.

27.9.- Per le costruzioni adibite alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, di cui al precedente comma, si applicano:

- a) Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,10 mq./mq.;
- b.1.) parcheggi di urbanizzazione primaria = 0,20 mq./mq. di Sf.;
- b.2.) parcheggi inerenti alle costruzioni = 10,00mq./100,00mc.;
- c) H = altezza massima = in relazione alle esigenze;
- d) Sm = superficie minima d'intervento = area di proprietà proposta per l'insediamento;
- e) Vl = indice di visuale libera = 1; distanza minima dai confini = 10,00ml.; distanza minima tra fabbricati = 20 ml.; distanza minima dai cigli stradali = come tabella allegata all'art. 13.4..

27.10.- Per gli allevamenti industriali di cui al precedente comma, a secondo della sottoelencata tipologia dell'allevamento, si applicano:

- 27.10.1.- allevamenti di bovini, equini e ovini:
 - a) Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,10 mq./mq.;
 - b.1.) parcheggi di urbanizzazione primaria = 0,05 mq./mq. di Sf.;
 - b.2.) parcheggi inerenti alle costruzioni = 10,00mq./100,00mc.;
 - c) H = altezza massima = in relazione alle esigenze;
 - d) Sm = superficie minima d'intervento = 5.000,00 mq.;
 - e) Vl = indice di visuale libera = 5; distanza minima dai confini = 15,00ml..

27.10.2. - allevamenti suini, polli ed animali cunicoli e da pelliccia:

- a) Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,05 mq./mq.;
- b.1.) parcheggi di urbanizzazione primaria = 0,05 mq./mq. di Sf.;
- b.2.) parcheggi inerenti alle costruzioni = 10,00mq./100,00mc.;
- c) H = altezza massima = in relazione alle esigenze;
- d) Sm = superficie minima d'intervento = 10.000,00 mq.;
- e) Vl = indice di visuale libera = 10; distanza minima dai confini = 30,00ml..

27.11.- Per le costruzioni destinate alle industrie estrattive, di cui al precedente comma 27.6.5., si applicano:

- a) Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,10 mq./mq.;
- b.1.) parcheggi di urbanizzazione primaria = 0,05 mq./mq. di Sf.;
- b.2.) parcheggi inerenti alle costruzioni = 10,00mq./100,00mc.;
- c) H = altezza massima = in relazione alle esigenze;
- d) Sm = superficie minima d'intervento = 10.000,00 mq.;
- e) Vl = indice di visuale libera = 1; distanza minima dai confini = 10,00ml.;
- f) area da destinare a verde pubblico ed attività collettive = 0,05 mq./mq. di Sf.

27.12.- Per le costruzioni destinate ad industrie nocive, di cui al precedente comma 27.6.6., si applicano:

- a) Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,40 mq./mq.;
- b) parcheggi inerenti alle costruzioni = 10,00mq./100,00mc.;
- c) H = altezza massima = in relazione alle esigenze;
- d) Sm = superficie minima d'intervento = 10.000,00 mq.;
- e) Vl = indice di visuale libera = 5; distanza minima dai confini = 25,00ml.;

f) area da destinare a spazi pubblici = 0,10 mq./mq. di Sf., di cui 0,05 mq./mq. per parcheggi e la restante parte a verde pubblico o ad attività collettive.

27.13.- L'utilizzazione dei fondi per l'impianto di parco urbano, di cui al precedente comma 27.6.6. può avvenire nei modi e nei termini di cui al precedente art. 17.5., e nel rispetto di quanto stabilito al precedente art. 17..

27.14.- Per tutte le costruzioni di cui ai superiori commi 27.8., 27.9., 27.10., 27.11., la distanza dai cigli delle strade di P.R.G. e dalle esistenti statali, provinciali e comunali, per le quali non sono previste dal P.R.G. zone di rispetto, è fissata in ml. 20,00 salvo maggiori distanze fissate dalle presenti norme o dai grafici di P.R.G..

27.15.- Per tutte le costruzioni di cui ai precedenti commi 27.9., 27.10., la distanza dagli insediamenti abitativi previsti dal P.R.G. non deve essere inferiore a ml. 500,00.

27.16.- Gli edifici destinati ad attività industriale nocive, di cui al comma 27.12., devono essere ubicati a non meno di 2.000,00 metri dal limite del più vicino abitato previsto dal P.R.G., sotto vento dominante, a non meno di ml. 300,00 dagli edifici esistenti aventi diversa destinazione e di ml. 100,00 dalle strade di P.R.G. ed esistenti statali, provinciali e comunali.

27.17.- Per gli edifici di cui ai commi 27.8., 27.10., non sono ammessi scarichi nei canali, corsi d'acqua e fognature.

27.18.- Per gli edifici di cui ai commi 27.9., 27.11., 27.12., non sono consentiti, in ogni caso, scarichi in fognature o canali senza preventiva depurazione e secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficio d'Igiene Pubblica in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

27.19.- Fermo restando le disposizioni minerarie in materia, l'apertura di nuove cave nella zona agricola "E" è ammessa purché la cava non insista su terreni utilizzati per colture specializzate, irrigue, o dotati di infrastrutture ed impianti a supporto dell'attività agricola, e sempre che tali attività estrattive non provochino particolari problemi di traffico, né alterino zone di interesse panoramico e gravate da vincolo paesaggistico.

27.20.- L'apertura di nuove cave non è soggetta al rilascio della concessione edilizia, bensì subordinata, previo nulla-osta della competente soprintendenza ai beni culturali ed ambientali, all'attestazione da parte del Sindaco di non incompatibilità con le disposizioni di cui al comma precedente, nonché all'approvazione da parte del Comune dello studio di fattibilità e progetto di massima delle opere di recupero ambientale della zona, a realizzarle nel corso ed al termine della coltivazione, con l'indicazione dei tempi di esecuzione delle medesime e dei costi di massima previsti. In particolare, devono essere specificate le modalità di ricostruzione del manto vegetale e delle piantagioni, della regolarizzazione del flusso delle acque e della sistemazione ambientale della zona, che deve essere effettuata con tecniche di Ingegneria Naturalistica.

27.21.- Ai fini del rilascio dell'autorizzazione relativa alle attività estrattive di modesta entità, così come definita dal secondo comma dell'art. 18 della legge regionale 18 febbraio 1986, n. 7, la richiesta dichiarazione di accertata inesistenza di vincoli urbanistici di cui al primo comma dell'art. 18 della stessa legge regionale n.7/1986 deve essere corredata dall'attestazione da parte del Sindaco di non incompatibilità con le disposizioni di cui al precedente comma 27.19..

27.22.- Per tutte le costruzioni ammesse di cui ai precedenti commi dell'art. 27. si applicano le seguenti prescrizioni particolari:

a.1.)- l'edificazione è consentita ad una distanza non inferiore a ml. 100,00 dalle incisioni naturali, dai canali e dai corsi d'acqua;

a.2.)- Il manufatto edilizio edificato, qualunque forma e destinazione d'uso esso abbia, deve essere completato e finito in tutte le sue parti, conformemente al progetto generale ed esecutivo al quale è stato concesso l'autorizzazione a costruire;

b.)- non sono ammessi piani cantinati;

c.)- l'impiego di materiali e finiture uniformi è consigliato;

d.)- l'impiego di materiali e finiture uniformi deve riguardare anche le opere accessorie quali: cabine elettriche, ponti, cabine per acquedotti, nonché gli apparecchi d'illuminazione delle aree comuni o di uso pubblico;

e.)- di norma gli edifici debbono adattarsi altimetricamente alla conformazione del terreno;

f.)- deve essere mantenuto lo stato naturale dei luoghi evitando scassi e spianamenti. Gli eventuali rimodellamenti morfologici e le opere di sostegno, se strettamente necessari, devono essere eseguiti con l'esclusivo impiego di tecniche di Rinaturazione e Ingegneria Naturalistica.

Si rilascia, a richiesta dell'interessato, in carta semplice per gli usi per i quali la legge non prescrive il bollo.

Mussomeli, _____

Il Responsabile del procedimento
(Geom. Salvatore Catania)

Il Responsabile dell'Area Tecnica
(Ing. Carmelo ALBA)

Esatte € 30,00=

Per diritti di segreteria

Reg. N. 51 del 26/10/2018



6) Consulti..

- A seguito di richiesta e successivo rilascio in data 24.10.2018 presso gli uffici Comunali di Mussomeli , risulta quanto segue sullo stato civile dei sig.ri :

XXXXXXXXXXXX

- 2) A seguito di richiesta di visura ordinaria Presso la **Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Caltanissetta** in data 07.11.2018 mi veniva rilasciato quanto segue a nome del xxxxxxxxxxxx





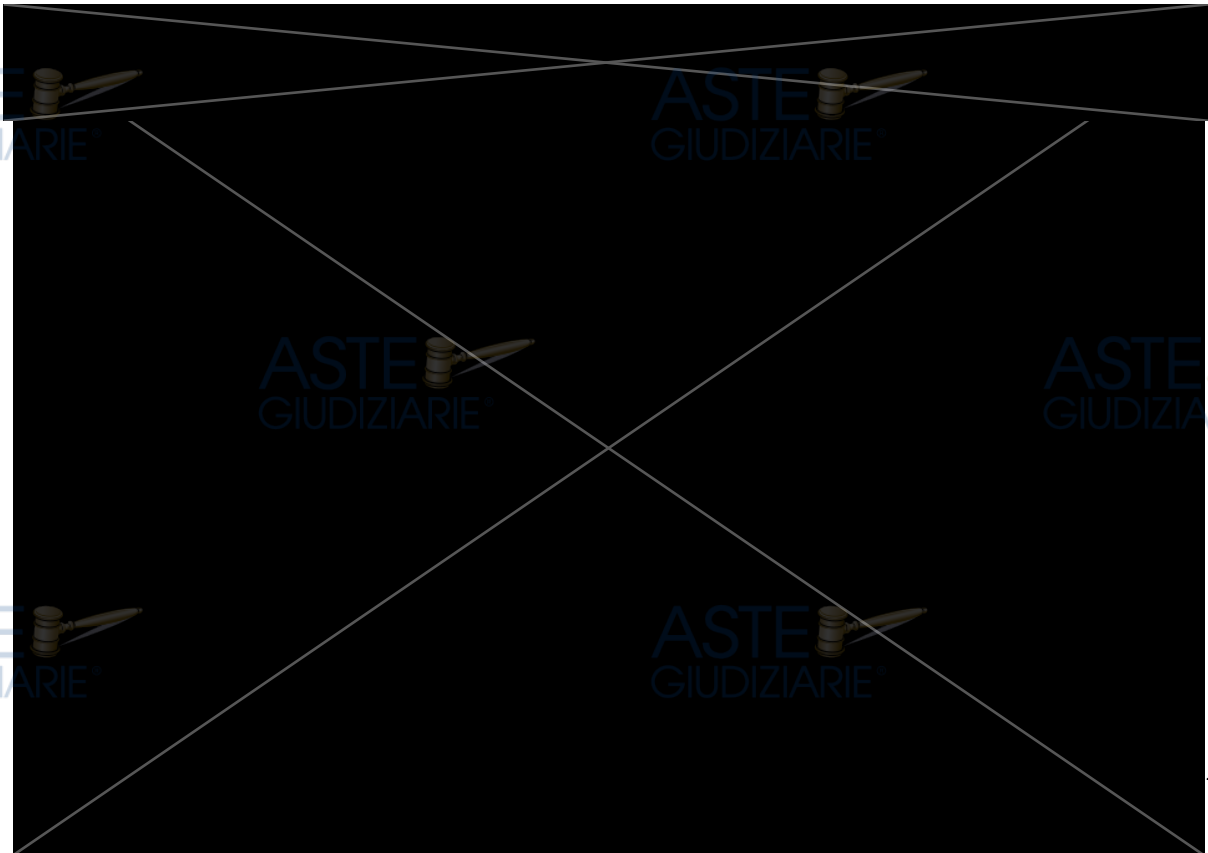
7) **Descriva**



DESCRIZIONE DEI BENI

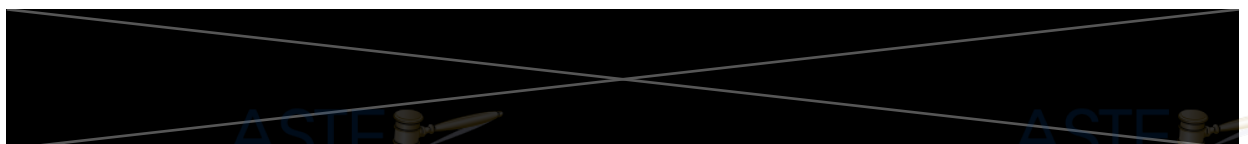
A seguito di accesso diretto sui luoghi avvenuto nelle date 19 ottobre e 24 ottobre 2018 e come dai verbali di sopralluogo allegati, previa comunicazione alle parti tramite R.n. 14585186974-2 del 15.10.2018 e contatto telefonico con il sign. xxxxxxxxxxxx , xxxxxxxxxxxx, ho potuto accertare sui beni immobili quanto segue:

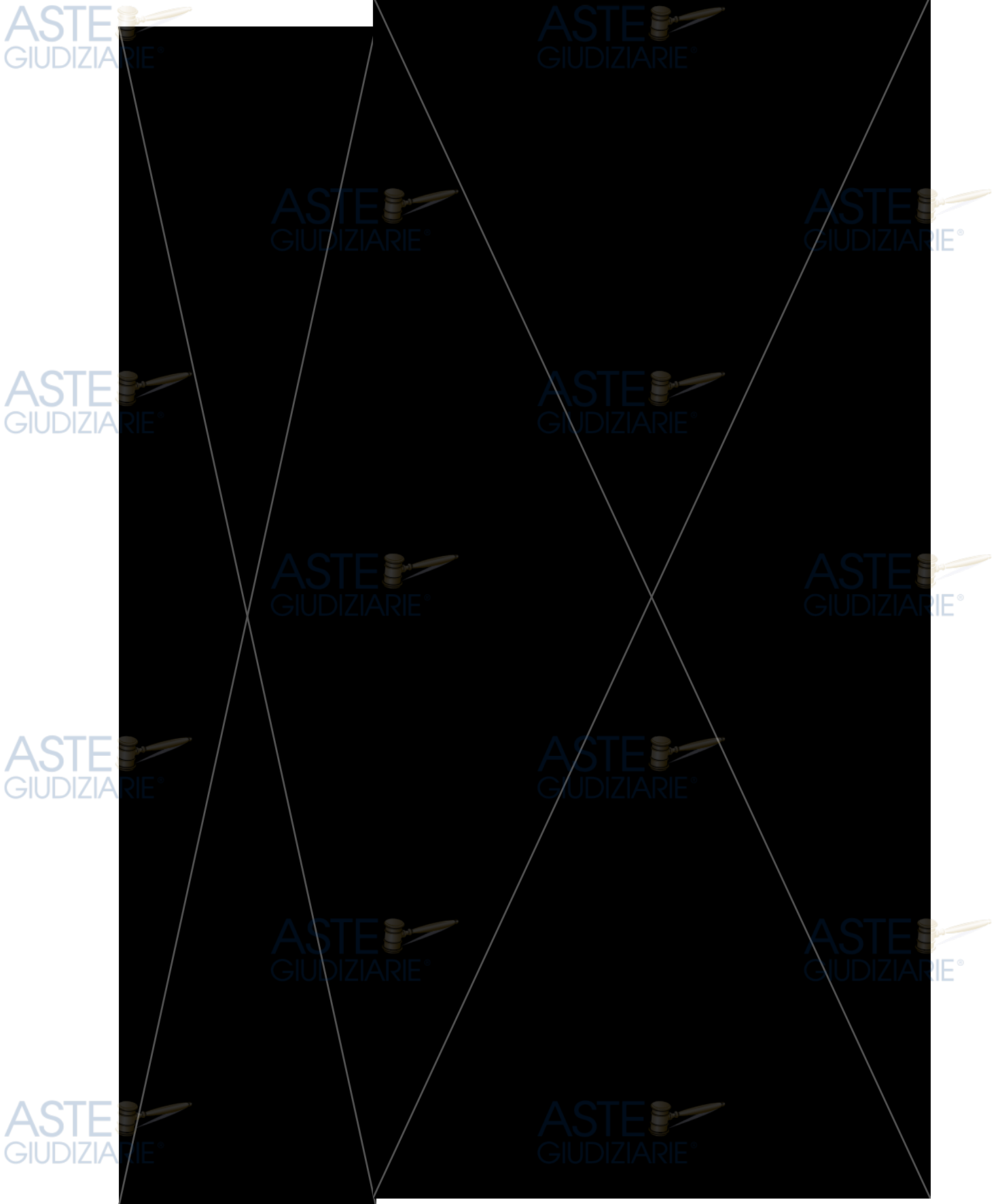
gli immobili consistono in unità distinte di **Fabbricati siti nel Comune di Mussomeli** :



- 2) **Fabbricato p.T. Fg. 42 part. 662 sub 3 abitazione A3 sito al P.1.** direttamente accessibile dalla strada Via Giordano Bruno 19 in zona periferica rispetto al centro abitato di Mussomeli, categoria A/7 classe U vani 6,5 di mq 128

L'appartamento accessibile dalla via G. Bruno 19 è posto al piano primo e si presenta in buone condizioni , dotato delle utenze elettriche , idriche e fognarie comunali, ma privo di impianto di riscaldamento , che viene garantito da stufe a gas. L'impianto elettrico risulta a norma sottotraccia ; le porte son in legno tamburato di colore noce chiaro; gli infissi esterni sono realizzati in alluminio colore oro in profilati NP 40 prive di taglio termico , tipico degli anni 80: pavimenti in ceramica ; pareti tinteggiate a ducotone e decorazioni a cornici di gesso nelle stanze di rappresentanza. Il piccolo balconcino è utilizzato a cucinino con chiusura precaria provvisoria in alluminio di colore bianco elettroverniciato.





Allo stato attuale tutti gli appezzamenti di terreno risultano privi di recinzione e la delimitazione dei fondi viene individuata da bordure di piantagione spontanea , non

ASTE
GIUDIZIARIE®

oggetto di lavorazioni o cumuli di pietrame provenienti dallo spietramento dei rispettivi fondi , procedura atta per consentire la coltivazione o la lavorazione dei terreni.

8) accerti

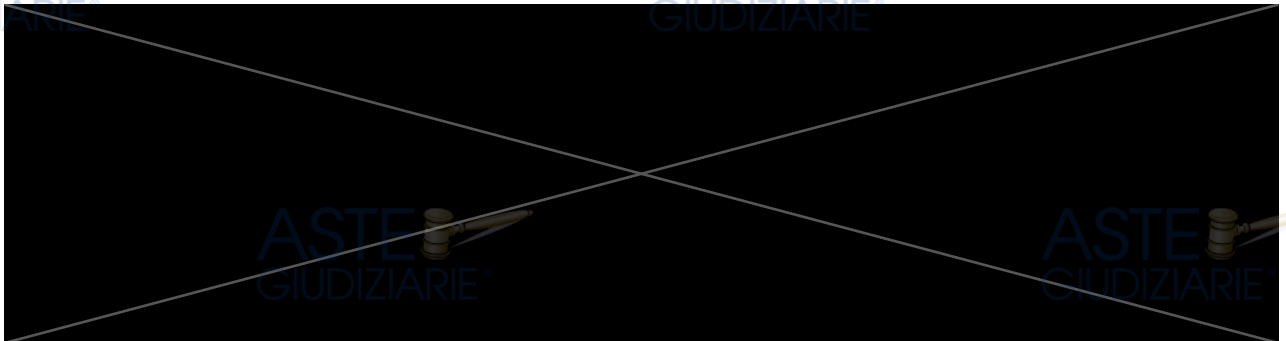
Dal confronto dei dati indicati, tra l'atto di pignoramento immobiliare e le descrizioni dei beni immobili del **risultano non erronei e corrispondenti allo stato attuale** . Si è reso quindi possibile l'individuazione dei beni come descritti alla pag. 10.

9) Verifichi ...

Dai dati ricavati, **i cespiti corrispondono alla descrizione dei titoli di provenienza e alla base catastale,** , risultano inoltre privi di manufatti debordanti o diversi sia dalle planimetrie catastali che comunali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

10) segnali....



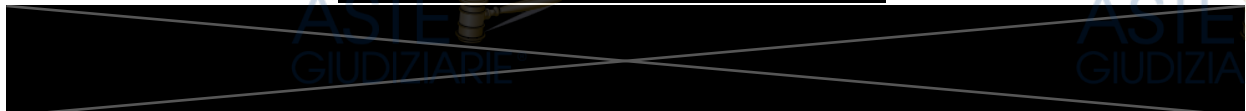
11) precisi...

Da verifica della documentazione prodotta, **non risultano cessioni riguardanti porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

12) proceda...

Da verifica della documentazione catastale e da confronto dello stato di fatto dei luoghi con relativo rilievo , **risultano delle difformità catastali per:**



b) **piccola differenza per mancata indicazione di un pilastro ed un piccolo tramezzo** relativamente all'immobile abitazione in fg.42 **part.662 sub 3,** e per cui si prospettano le operazioni meglio definite al punto 4 pag. 29

ASTE
GIUDIZIARIE®

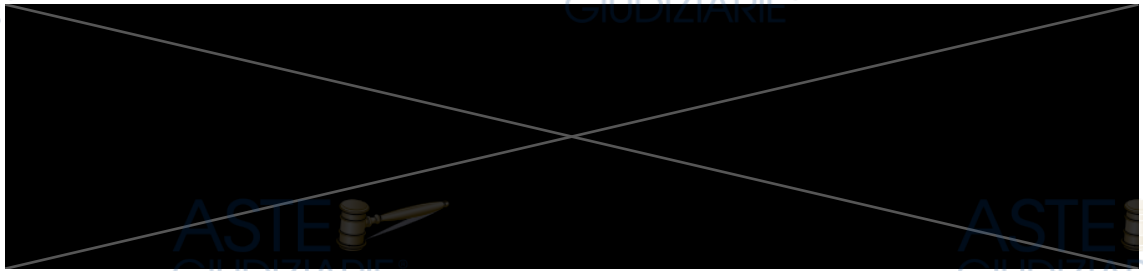


13)In merito all'eventuale occupazione dei beni ,da constatazione dello stato di fatto in fase di sopralluogo e da consultazione presso i pubblici registri, risulta quanto segue:

ASTE
GIUDIZIARIE

Fabbricati siti nel Comune di Mussomeli(CL)

ASTE
GIUDIZIARIE



- 1)
- 2) **Fabbricato p.T. Fg. 42 part. 662 sub 3 abitazione A3 sito al P.1. di Via Giordano Bruno 19 categoria A/7 classe U vani 6,5 R.C. 402,84 è utilizzato come prima abitazione xxxxxxxxxxxxxxxcome da certificazione Comunale.**

Terreni siti nel territorio del Comune di Mussomeli(CL)

ASTE
GIUDIZIARIE



14) **indichi....**

ASTE
GIUDIZIARIE

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico di Mussomeli in data 19.10.2018

sugli immobili alla lettera A fabbricati part. 662 su  3 fg. 42 risulta quanto segue :

- a) **Concessione edilizia in sanatoria** del Comune di Mussomeli , registro concessioni n. 8 del 02.09.2013, per istanza presentata in data 29.09.1986 prot. 16002 (ai sensi dell'art. 13 legge 47/85) per sanatoria di opera abusiva, presentata dal xxxxxxxx , e

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

successivamente rilasciato agli eredi :xxxxxxxxx dove risultano stati versati i relativi importi di oblazione e oneri di urbanizzazione;

- a1) Parere favorevole dell'ASP di Caltanissetta (distretto di Mussomeli) in data 31.12.1994
- a2) Avvenuto deposito del certificato di idoneità statica dell'Ufficio del Genio Civile di Caltanissetta;
- b) Deposito del progetto del 23 sett. 1991 presso l'Ufficio del Genio Civile prot. [REDACTED]
- c) Perizia Giurata del 18 novembre 1993 a nome del tecnico xxxxxxxx, per opera abusiva sita in Mussomeli di mq 144 lordi ;
- d) Richiesta di allaccio fognario al Comune di Mussomeli e parere favorevole dell'U.S.L. n. 15 di Mussomeli in data 31.12.1994
- e) Elaborati grafici del fabbricato in via Giordano Bruno a firma xxxxxxxx

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

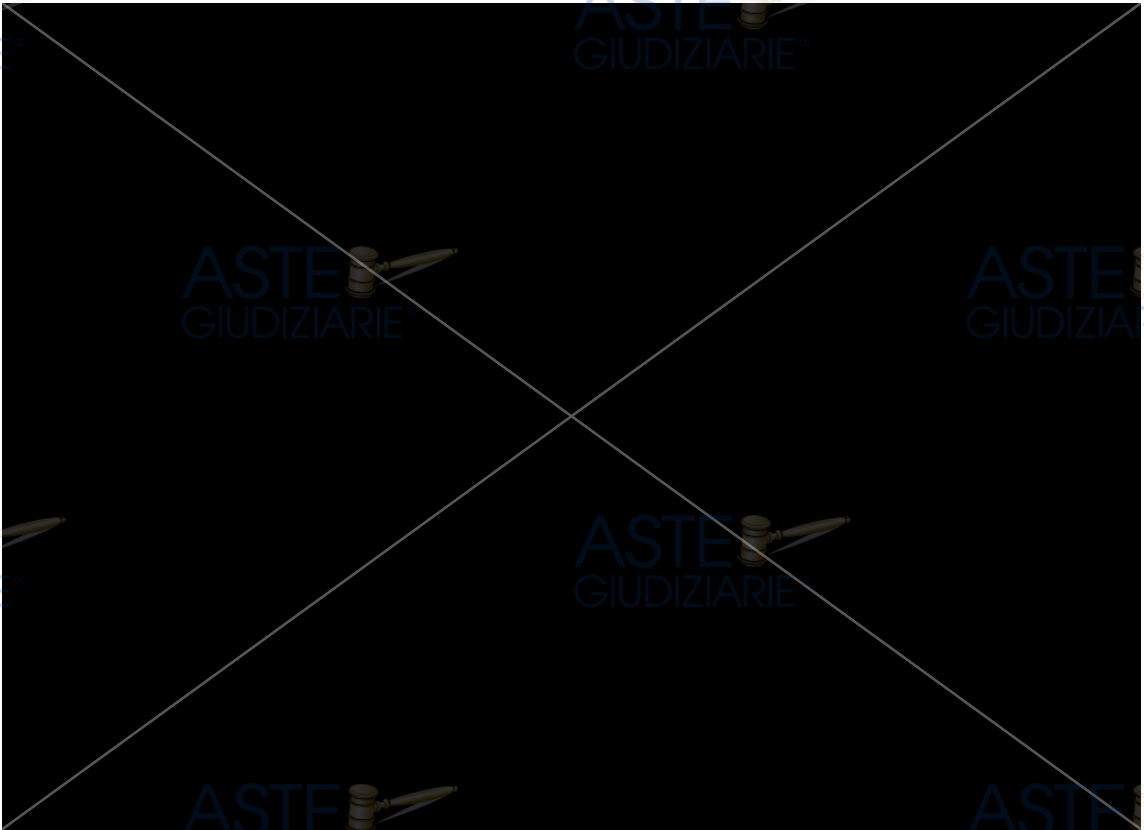
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

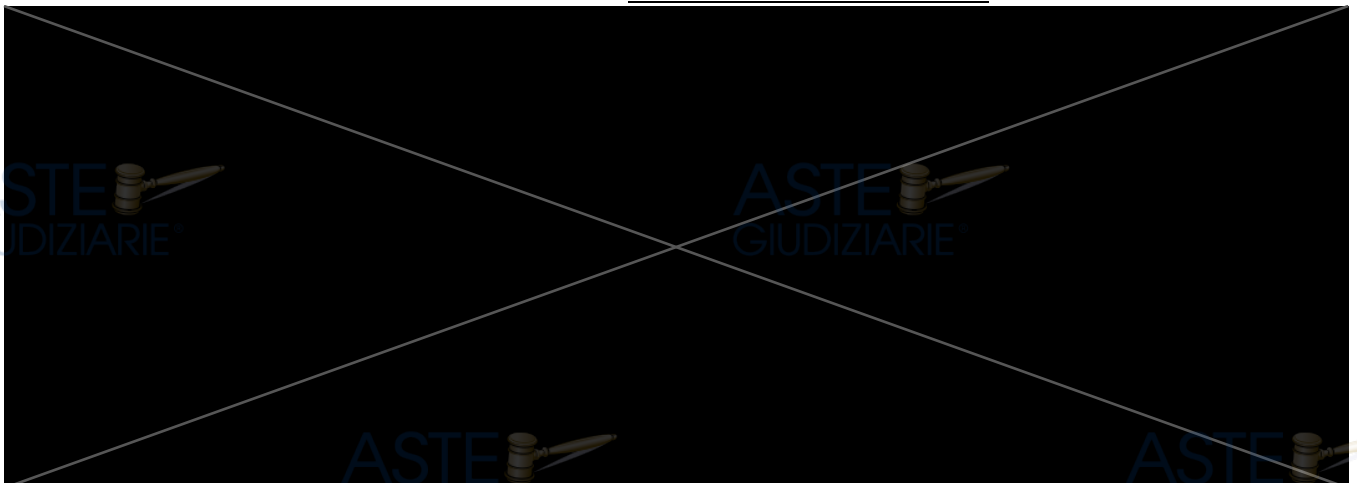
LOTTO 2 Fabbricato ABITAZIONE Mussomeli , p.1. Fg. 42 part. 662 sub 3 abitazione A3 sito al P.1. di Via Giordano Bruno 19 categoria A/7 classe U vani 6,5 di mq lordi 144 e mq 128 utili (da produrre il certificato di Abitabilità, avendone i requisiti con un modesto intervento di inserimento di stufa a pellet ad aria per assenza di impianto di riscaldamento, privo di interventi murari se non di foro da cm 8 per scarico laterale gas di combustione);

a) Regolarizzazione catastale, per oneri tecnici € 600 + iva oltre IVA oneri ed accessori + versamenti per € 500 tot. € 1100 oltre IVA on.ed acc. (mancato inserimento in planimetria di un pilastro ed un pezzo di tramezzo).

b) Redazione del Certif. di Agibilità per oneri tecnici € 600 +iva oltre IVA oneri ed accessori + versamenti er € 400 tot. 1000 oltreIVA on.ed acc

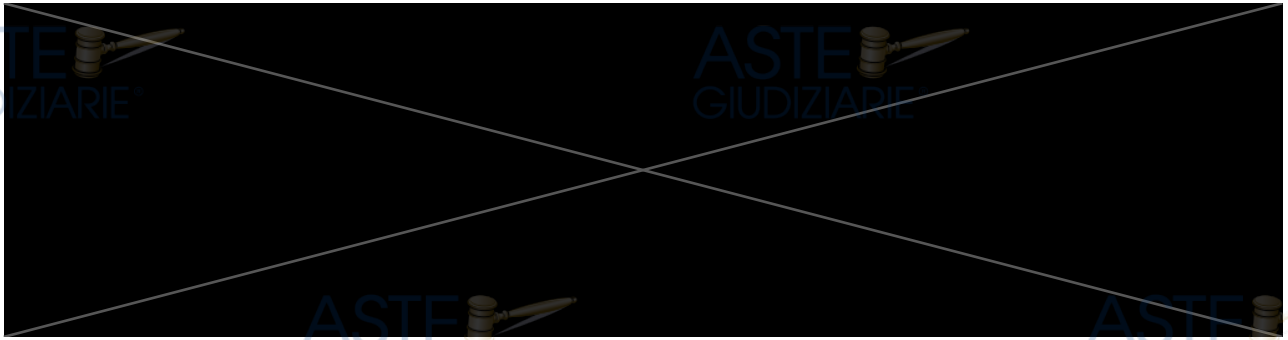
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

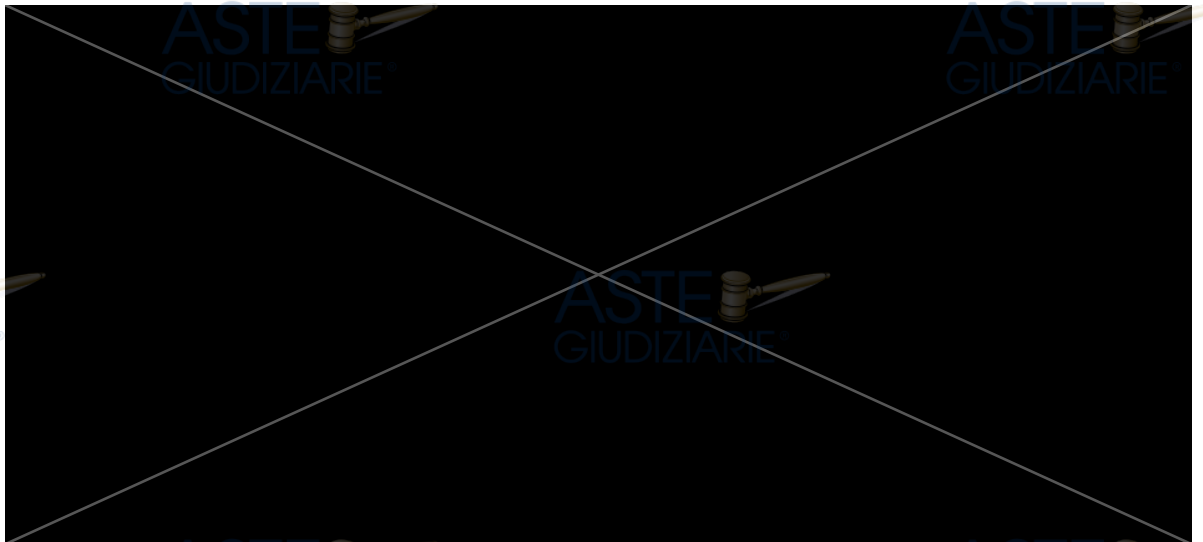
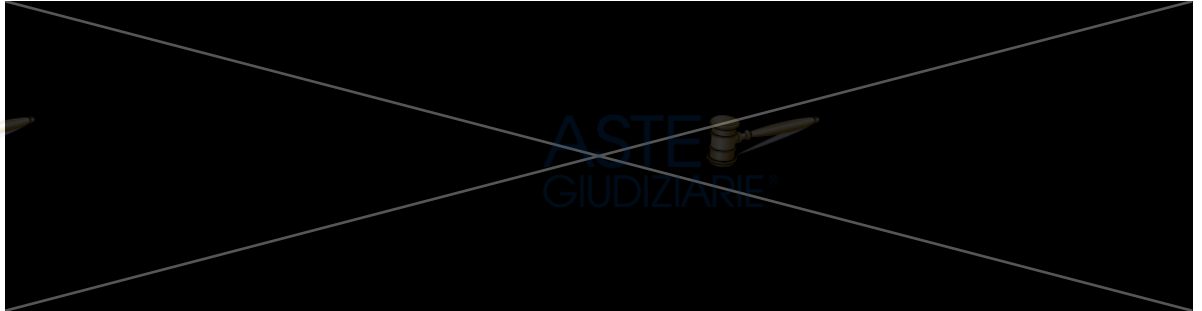


ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



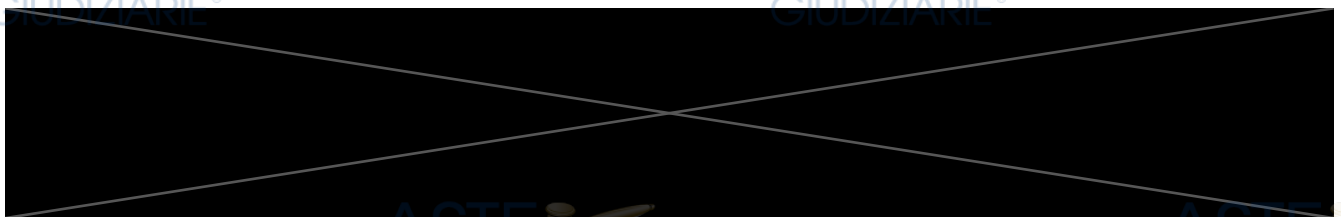
In considerazione della natura degli'immobili, **si auspica la vendita in più lotti separati, considerando i seguenti criteri :**



LOTTO 1

LOTTO 2

area omissive, p. . g. par. su area s o
al P.1. di Via Giordano Bruno 19 categoria A/7 classe U vani 6,5 di mq lordi
144 e mq 128 utili (da produrre il certificato di Abitabilità, avendone i requisiti
con un modesto intervento di inserimento di stufa a pellet ad aria per assenza di
impianto di riscaldamento, privo di interventi murari se non di foro da cm 8 per
scarico laterale gas di combustione);





16) dica...

Da analisi della documentazione ipocatastale e dal certificato notarile, gli **immobili risultano integralmente soggetti a pignoramento**. Per tale motivo **non si rende necessaria alcuna operazione di formazione di altri lotti o frazionamento**.

17) accerti...

Allo stato attuale **GLI IMMOBILI RISULTANO OCCUPATI DAI**

risultano privi di contratti di locazione.

18)Ove l'immobile...

Allo stato attuale **GLI IMMOBILI RISULTANO OCCUPATI come prima abitazione**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

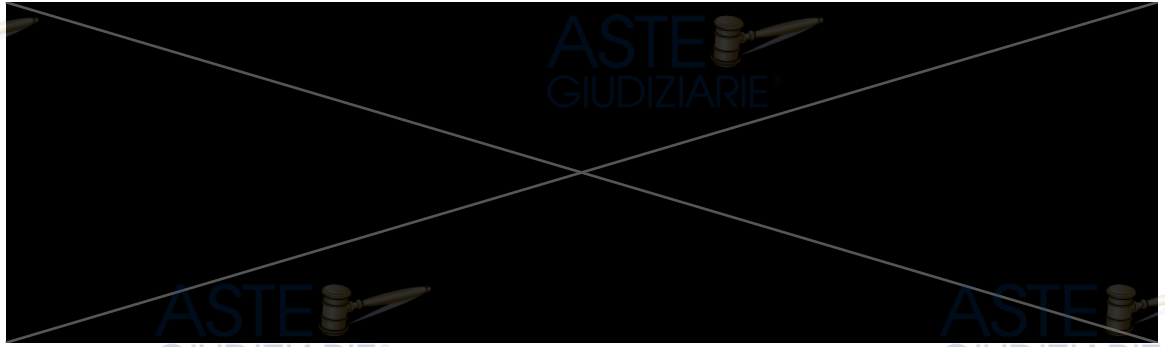
19) indichi...

Da verifica del certificato di destinazione urbanistica, del 14 .10.2018 Rilasciato dal Comune di Mussomeli (allegato) dagli atti di proprietà e da ispezioni sulle trascrizioni contro sui beni immobili si **CERTIFICA:**

Che ai sensi e per gli effetti della legge 28.02.1985 n. 47 art. 18. 2° comma e D.P.R. 380/2001, gli immobili siti nel Comune di Mussomeli, ricadono nelle seguenti zone:

- Foglio 42 part. 662 su 3 zon "B" (zona omogenea di completamento).

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

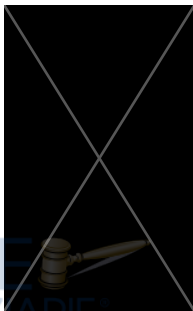
ASTE
GIUDIZIARIE®

20) provveda ..



redazione dell'APE solamente un immobile e precisamente l'abitazione A/3 Part. 662 sub 3 fg. 42 di mq 144 lordi e per il quale è stato prodotto dal sottoscritto in data 10.12.2018 il relativo Attestato di Prestazione Energetica , il quale è risulta classificato in classe "G " con indice di dispersione energetica pari a **263,42 Kwh/m2** con inoltro di richiesta di registrazione presso il catasto energetico della Regione Sicilia in data 10.12.2018 con

ID n. 554155.



21) determini..

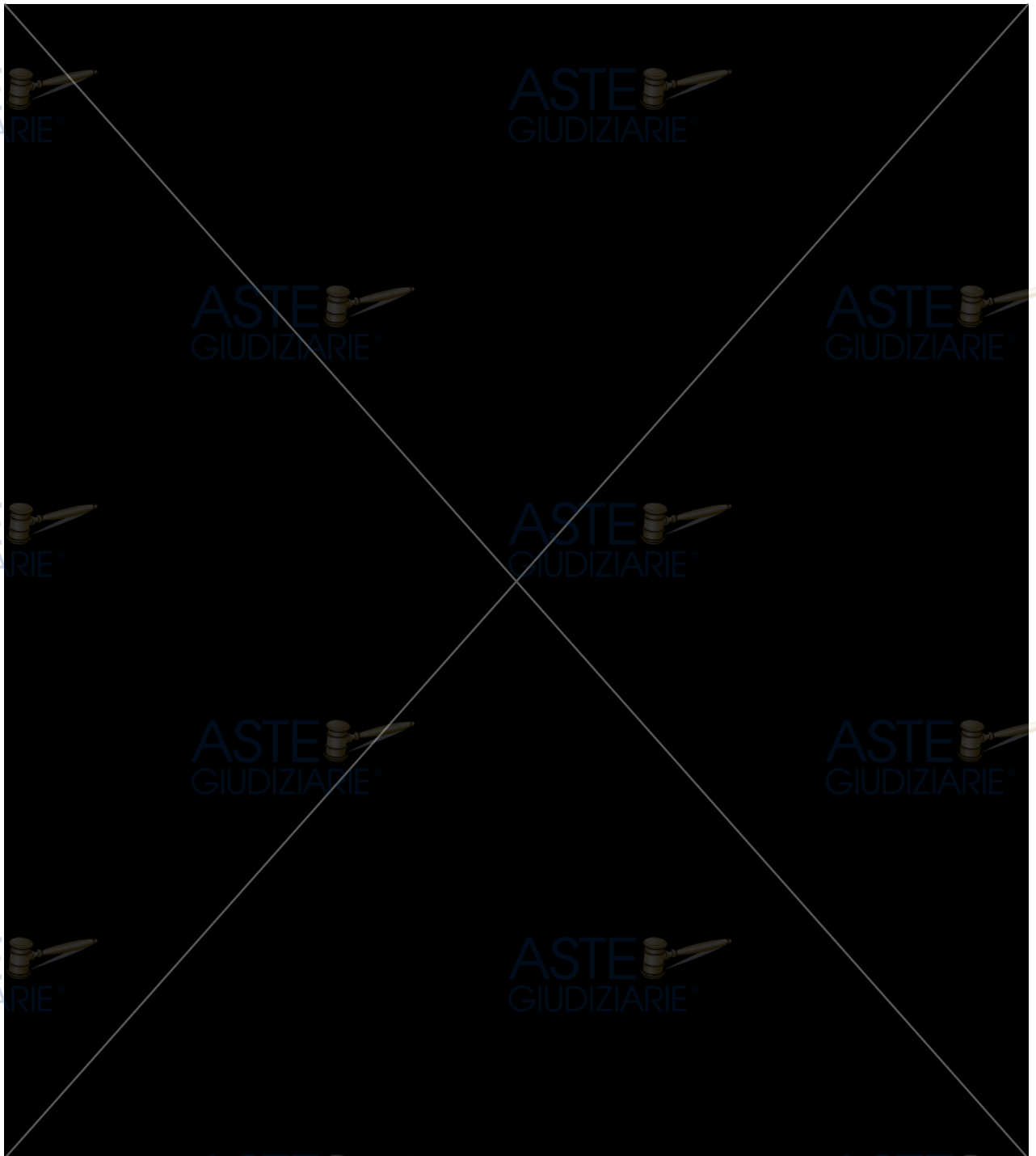
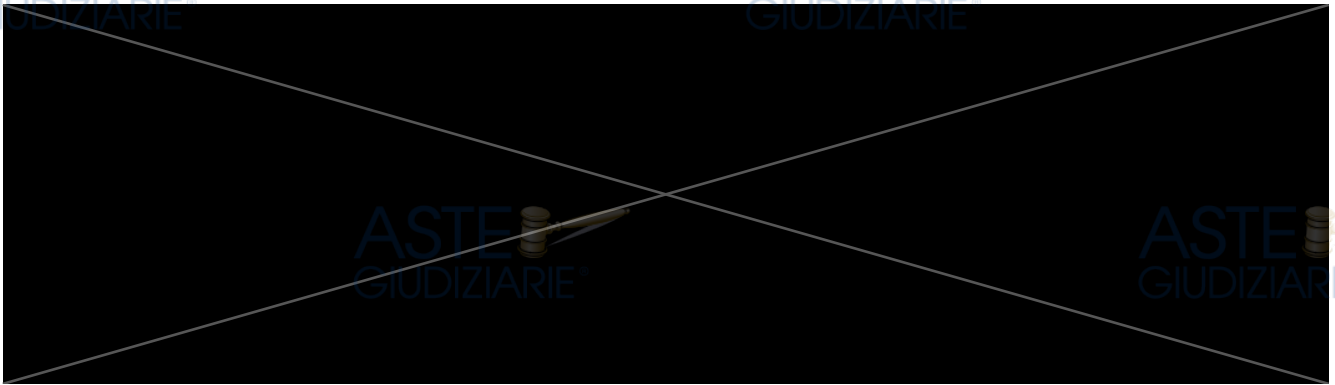
STIMA DEGLI IMMOBILI

STIMA SINTETICA , COMPARATIVA IN BASE AL VALORE DI MERCATO.

Questo criterio di stima si basa sulla stima sintetico - comparativa relativa alla consistenza dell'immobile in questione , con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato effettuate e degne di fede oltre che a far riferimento alla fonte delle quotazioni immobiliari desunti da:

- a) *più recente valore OMI Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari relativo al primo semestre 2018, per gli immobili siti in via G. Bruno – Via Leoncavallo in Mussomeli ;*
- b) *ultimi valori disponibili per Valori agricoli medi del Ufficio del Territorio di Mussomeli Annualità 2008 (ultimo valore disponibile e cmq stabile ad oggi per raffronto con provincie limitrofe a quelle della Provincia di Caltanissetta);*

c) *Valore del costo di costruzione del Capannone per riparo di foraggio .*



ASTE
GIUDIZIARIE

=

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



LOTTO 2 Fabbricato ABITAZIONE Mussomeli , p.1. Fg. 42 part. 662 sub 3 abitazione

A3 sito al P.1. di Via Giordano Bruno 19 categoria A/7 classe U vani 6,5 di mq lordi 144 e mq 128 utili (da produrre il certificato di Abitabilità, avendone i requisiti con un modesto intervento di inserimento di stufa a pellet ad aria per assenza di impianto di riscaldamento, privo di interventi murari se non di foro da cm 8 per scarico laterale gas di combustione);

- a) 1° CRITERIO DI STIMA , SINTETICA COMPARATIVA IN BASE AL VALORE DI MERCATO.
Questo 1° criterio di stima si basa sulla stima sintetico - comparativa relativa alla consistenza dell'immobile in questione , con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato effettuate e degne di fede oltre che a far riferimento alla fonte delle quotazioni immobiliari OMI dell' Agenzia del Territorio aggiornate al I° semestre 2018 per la micro zona semicentrale simile e prossima alla via Giordano Bruno e che tiene conto : dell'accesso sulla strada, esposizione, appetibilità ed inoltre fa riferimento ai prezzi consultati da vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per stessa tipologia di bene, da queste tabelle (allegate). Tale valore risulta un prezzo compreso tra € 300 e € 820 per abitazione . Nel caso specifico, trattandosi di abitazione di buone dimensioni (144 mq lordi) e discretamente rifinita , ad eccezione della mancanza di impianto di riscaldamento risolvibile con l'acquisto di due stufe a pellet , una per la zona notte ed una per la zona giorno per un valore di €3000, (somma che verrà detratta dal valore determinato) si è considerato il valore compreso della banda di oscillazione pari ad € 650. Un ulteriore confronto è stato effettuato con dati riferiti da banche dati quali Camera di Commercio ; dati assunti da Agenzie Immobiliari locali , Privati , Imprese di Costruzioni; per una più oculata analisi riferita al micromercato dove è ubicato l'immobile) con riferimento a zone più simili a quelle dell'immobile, e per tipologie prevalenti ad abitazioni civili e destinazioni residenziali di Mussomeli . Il valore così calcolato tiene già in considerazione della netta flessione delle compravendite in negativo degli ultimi anni. Il valore dell'immobile si ottiene moltiplicando la superficie lorda per ciò che riguarda le

ASTE
GIUDIZIARIE®

superfici commerciabili come indicato nella tabella dell' Agenzia delle Entrate (allegata) con valore al mq "L" superficie lorda,. Per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima , non sarà decurtata la percentuale relativa alla vetustà dell'immobile .L'immobile anche se sanato ed accatastato necessita del rilascio del certificato di Abitabilità, pur avendone i requisiti.

Tot. LOTTO 3 Superficie mq 144 L x € 650 = € 93600 - € 3000 (costo inserimento fonte di riscaldamento)= € 90.300

Il valore determinato è comprensivo dei costi necessari per la regolarizzazione e già



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- L
- L
- L
t
- L

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Lotto 2 Abitazione p.1. g. 42 part. 662 sub 3

Secondo questo criterio di stima il valore dell'immobile si ottiene: Per la determinazione del valore locativo, con un valore di locazione al metro quadrato (euro/mq 2 x mese) di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe all'immobile oggetto di stima. (per locazione di garage di mq 100 il canone di affitto con caratteristiche intr. ed estr. analoghe in medesime condizioni è di euro 2 al mq di euro valori desunti dalla banca dati OMI del I° semestre 2018 per abitazioni di tipo civile con caratteristiche intrinseche ed estrinseche più prossime a quelle della micro zona di Mussomeli comprese tra 1,8 e 2,6 €/mq), ed applicando un tasso di capitalizzazione prossimo al 2,90%.

-Fitto mensile presunto euro 2 x consistenza mq 144 Lordi= € 288,00

- Fitto mensile presunto = euro 285,00
- Fitto annuale presunto = euro 3420
- Spese : 20 % di euro = € 684
- V'' valore = (euro 3420 – euro 684)/0.029 = € 94.340

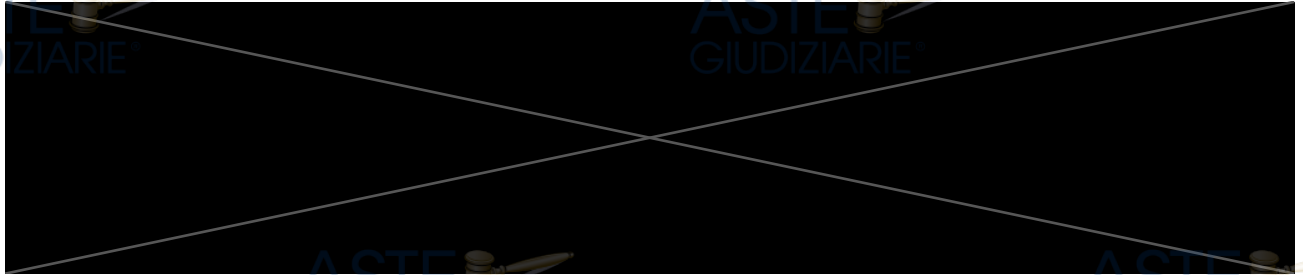
Totale somma dei valori secondo il 2° metodo di stima e media con il 1° criterio

(€90.300+€94.344)/2 =

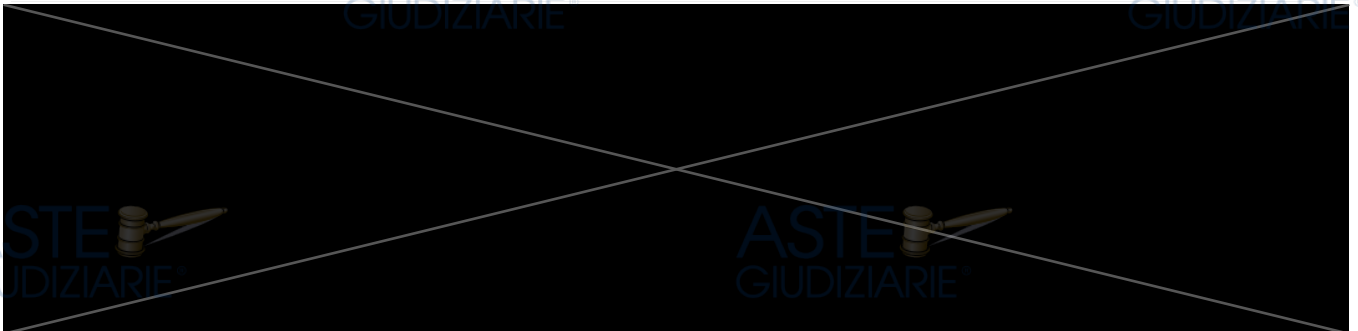
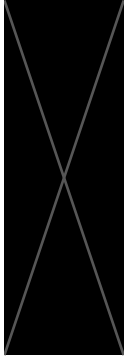
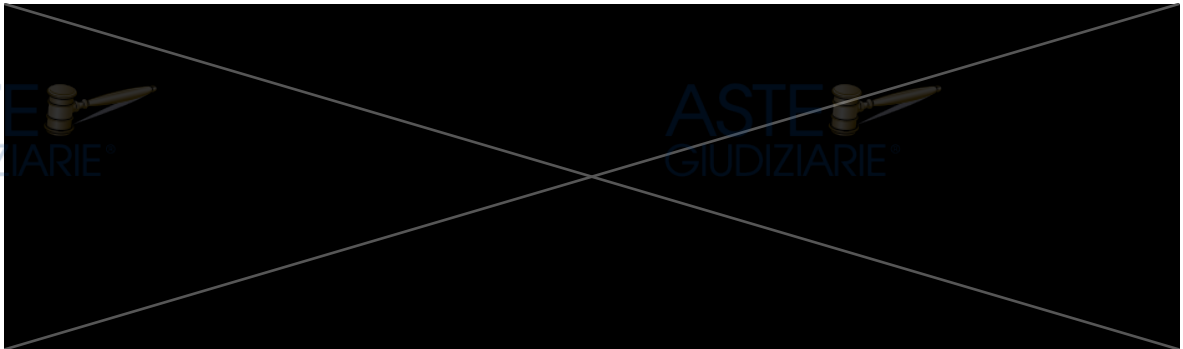
€ 92.322

RIEPILOGO DELLA STIMA FINALE DEI LOTTI 1-2-3-4-5

Lotto 1 =



Lotto 2 = ABITAZIONE fg. 42 part.662 sub 3 di mq 144 lordi mq 128 netti € 92.322
oltre gli oneri necessari per la produzione del certificato di agibilità quantificato in ulteriori € 1.000
oltre oneri IVA + oneri ed acc(voce n.14 pag. 29 per redazione certificato di agibilità)



22) indichi....

In considerazione della natura degli immobili **non risultano costituiti Condomini e**
relative spese condominiali pendenti.

23) Segnali, in caso di contratto di locazione,...

Sugli immobili allo stato attuale **non risultano registrati contratti di locazione.**

24) invii la documentazione

Sono state inviate copie della presente CTU all'Avv.xxxxxxxx tramite PEC: (allegata ric) ,
e raccomandate A/R ai signori:





26) Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per il giorno 21.05. 2019

27) Predisponga al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato(sia in forma cartacea, sia in forma elettronica)

"Inserisci file garante E.I. 30/2018"



ASTE
GIUDIZIARIE®

28) Alleghi doc. fotografica

RILIEVO FOTOGRAFICO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n.2a LOTTO 1- LOTTO 2

LOTTO 2 affaccio su via Leoncavallo P.T. s.n. fg. 42 part. 662 sub 3, accesso su via G.Bruno
mq 128 catastali



Foto n.2b LOTTO 3

LOTTO 2 affaccio su via Leoncavallo P.T. s.n. fg. 42 part. 662 sub 3, accesso su via G.Bruno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ci

oto n.4

ci

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





di un piccolo caseificio.



Foto n.8 LOTTO 2 via **Giordano Bruno 19 P.1° Mussomeli** fg. 42 part. 662 sub 3 salotto



Foto n.9-10 LOTTO 2 via Giordano Bruno 19 P.1° Mussomeli fg. 42 part. 662 sub 3 -Ingresso



Foto n.11 LOTTO 2 via Giordano Bruno 19 P.1° Mussomeli fg. 42 part. 662 sub 3 - stanzetta



Foto n.12 LOTTO 2 via Giordano Bruno 19 P.1° Mussomeli fg. 42 part. 662 sub 3 stanza da letto



Foto n.13 LOTTO 2 via Giordano Bruno 19 P.1° Mussomeli fg. 42 part. 662 sub 3 stanza da letto



Foto n.14 LOTTO 2 Ripostiglio



Foto n.15 LOTTO 2 Scala sulla via G. Bruno

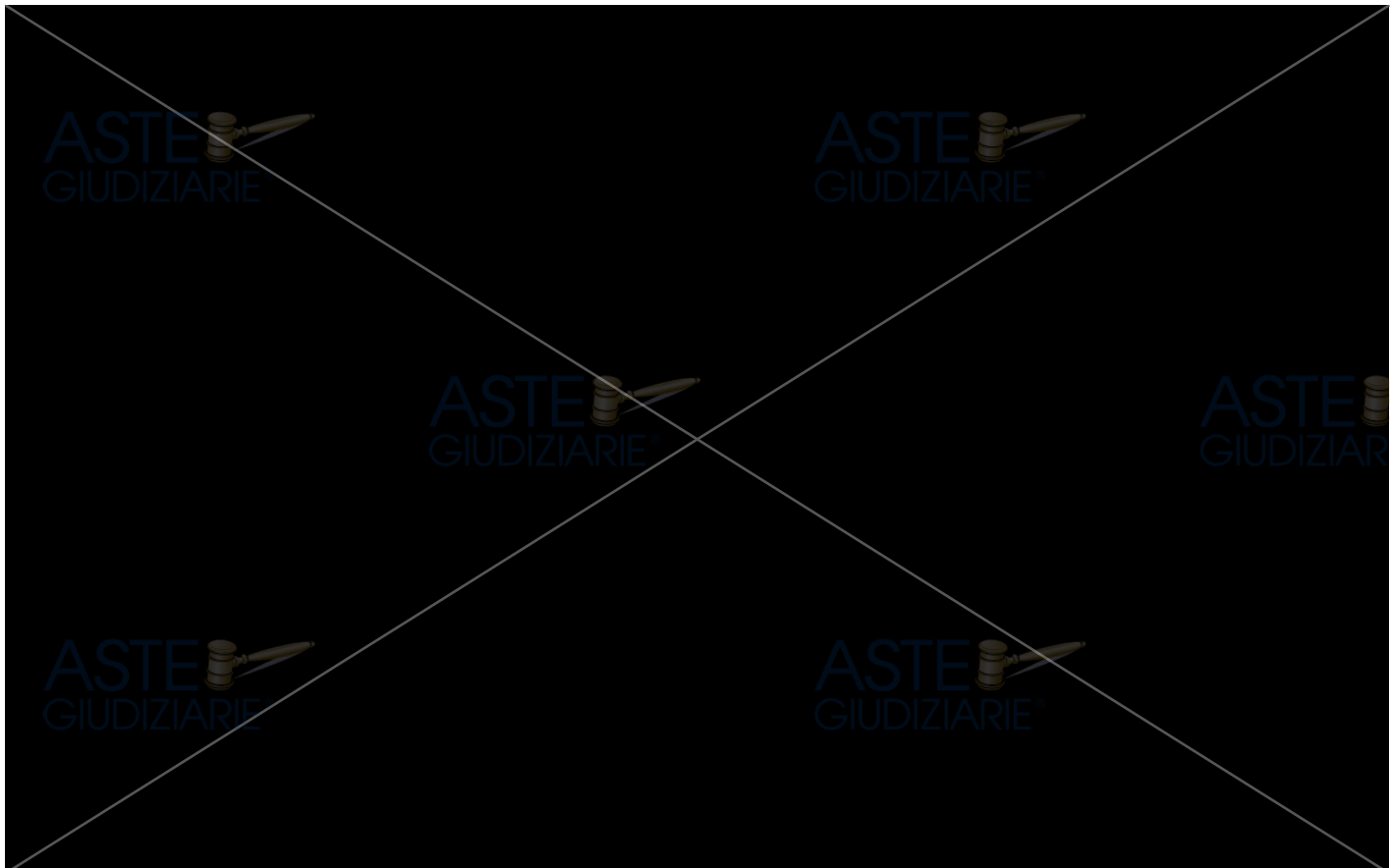


Foto n.16 LOTTO 2 Scala sulla via G. Bruno - cucina

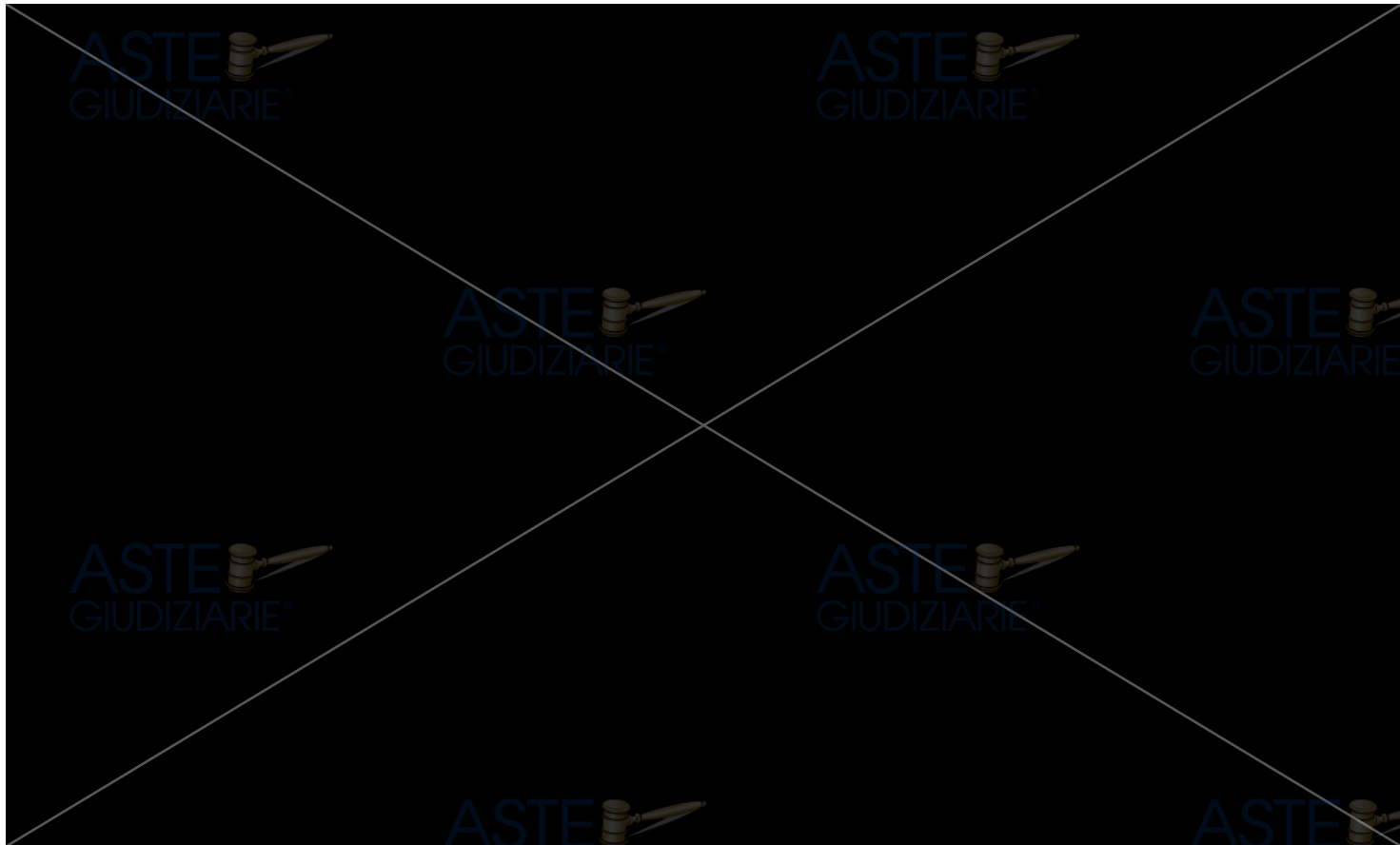


Foto n.17 LOTTO 2 Scala sulla via G. Bruno -

bagno



208



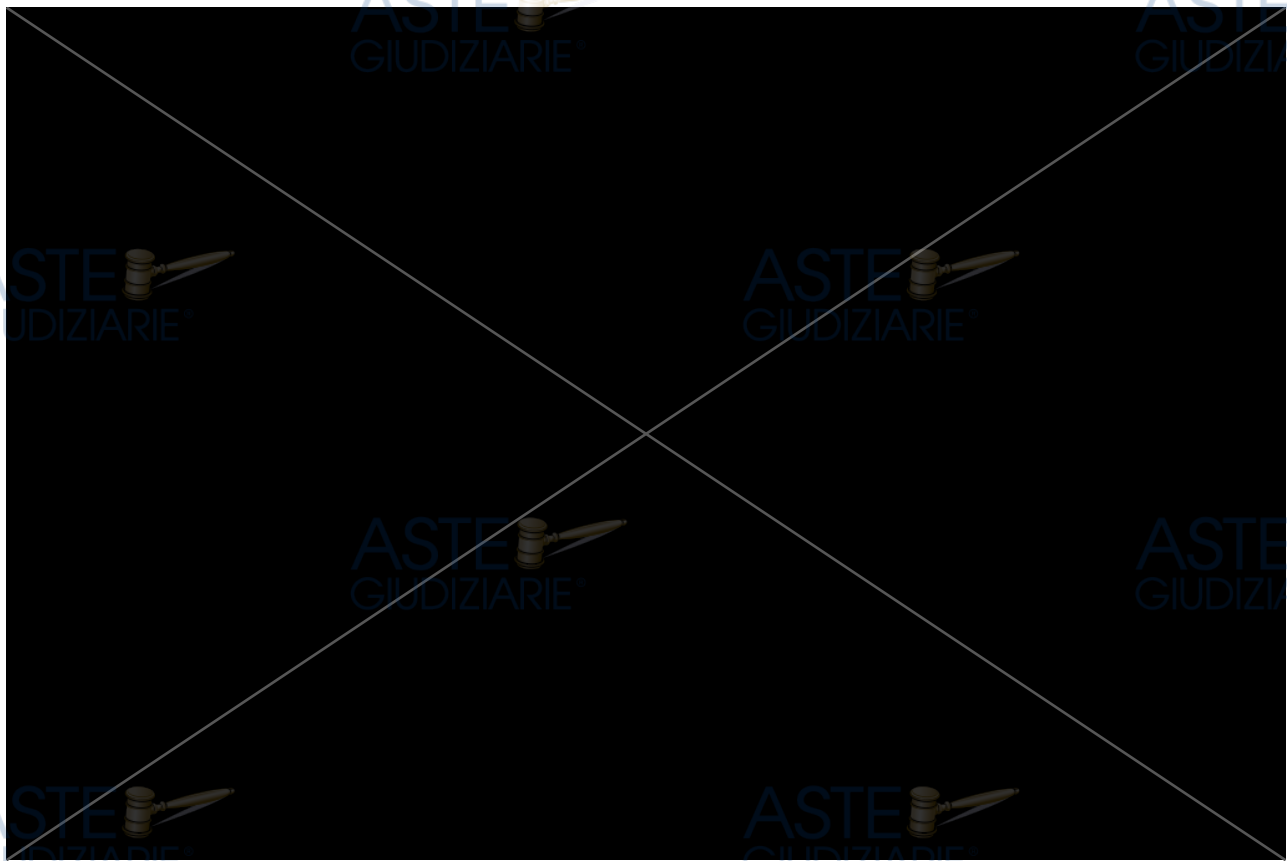
(il Lotto 4 compr.:fg.43 part.208+105+106+107)

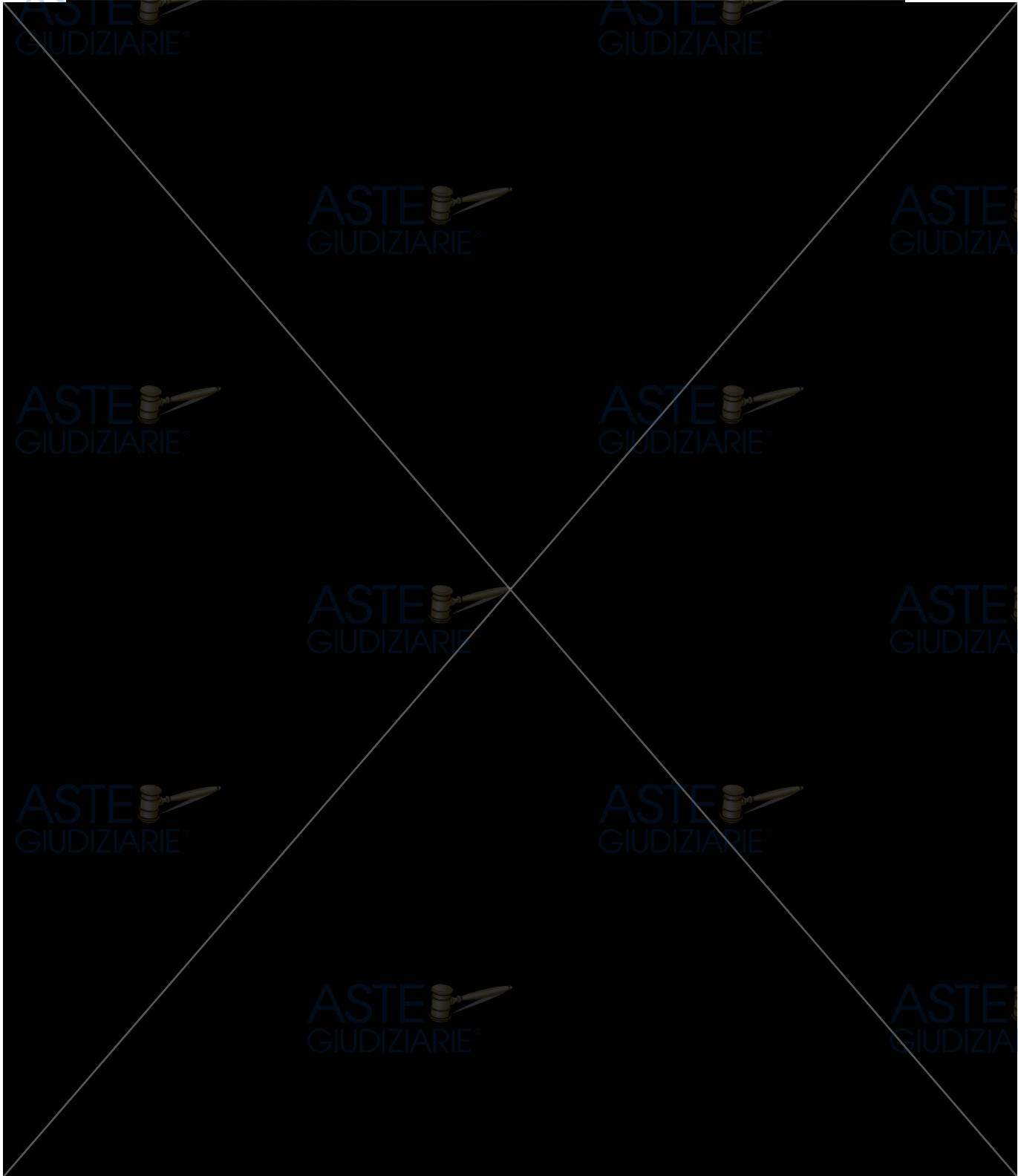






bile come





82

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



182



7)





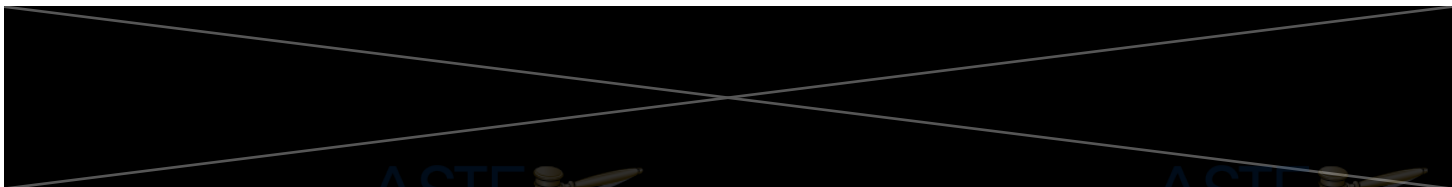
VERBALE DI SOPRALUOGO

Della C.T.U. della Procedura esecutiva immobiliare n. 06 del 2018

Il giorno 19 ottobre 2018, alle ore 15:30 come comunicato alle parti in data 15.10.2018 tramite racc. n°14585186974-2 e mail all'Avv.to xxxxxxxxxxin pari data, Il sottoscritto Arch. Fabio Fiorenza a seguito dell'incarico ricevuto in data 03.10.2018 per come disposto dal Sign. Giudice Dott.ssa Rossella Vittorini si recava negli immobili siti in Mussomeli, secondo l'elenco dei beni oggetto dell'esecuzione, a partire dall'immobile Appartamento del fg.42 part. 662/3 del comune di Mussomeli All'appuntamento non trovavo nessuno. Dopo circa 30' lascio l'immobile limitandomi ad effettuare le foto dei prospetti esterni, non potendo accedervi. Il giorno 24.10.2018 alle ore 10:15 non avendo ricevuto nessuna comunicazione, pur avendo ricevuto della Raccomandata di avviso del sopraluogo, nessuna conferma di appuntamento, il sottoscritto riprovava a vedere di poter accedere nell'immobile di via Giordano Bruno 19. Non trovando nuovamente nessuno, provavo a lasciare un biglietto da visita nella buca postale, con preghiera di contattarmi per comunicazioni urgenti. Lo stesso giorno il Sign. xxxxxxxxxmi contattava telefonicamente, comunicandomi di non aver ricevuto ancora nessuna raccomandata e dopo esserci incontrati di persona, nel centro abitato di Mussomeli, concordavamo di rincontrarci la settimana entrante. Il giorno 30 novembre a seguito di telefonata al [REDACTED] a poterci incontrare a Mussomeli il giorno 31 alle ore 9:30. Incontrato a Mussomeli alle ore 9:30 il



Concessione 43 prot. 18456 del 24.4.2003). Finite le operazioni di rilievo fotografico e planimetrico ci rechiamo nell'immobile sito in via Giordano Bruno 19 – L'immobile in catasto al foglio 42 prot. 662 sub 3 (abitazione) conforme alla divisione catastale e Comunale, con h. 2,94 ,



Fabio Fiorenza xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

ALLEGATI

- 1) Visure storiche catastali ;**Allegati :1a-1b-1c**
- 2) Estratti di mappa – Planimetrie catastali, **Allegati :2**
- 3) Ispezioni ipotecarie e camerali; **Allegati :3**
- 4) Certificato di destinazione urbanistica degli immobili; **Allegati :4**
- 5) Certificato di stato civile e residenza; **Allegati :5**
- 6) Planimetrie da rilievo dello stato di fatto dei fabbricati; **Allegato :6**
- 7) Concessioni edilizie e Concessioni edilizie in sanatoria dei fabbricati , elaborati grafici ; **Allegati :7a-7b**
- 8) Verbale sopraluogo; **Allegato :8**
- 9) Banca dati OMI 1^ semestre 2018 **Allegato :8**
- 10) APE con ID del Catasto Energ. Reg. Sicilia **Allegato 9**
- 11) Comunicazioni **Allegato :10**



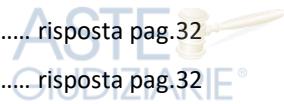
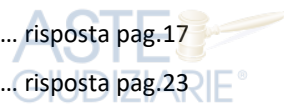
CONCLUSIONI/INDICE



Nell'impossibilità di poter riassumere i dati raccolti sia per il numero di immobili che per la diversità delle tipologie si riporta l'indice delle risposte ai singoli quesiti:

Indice :

Immobili oggetto dell'esecuz. Imm.....	risposta pag. 4
Quesito n° 1.....	risposta pag.5
Quesito n° 2.....	risposta pag.10
Quesito n° 3.....	risposta pag.11
Quesito n° 4.....	risposta pag.14
Quesito n° 5.....	risposta pag.17
Quesito n° 6.....	risposta pag.23
Quesito n° 7.....	risposta pag.24
Quesito n° 8.....	risposta pag.26
Quesito n° 9.....	risposta pag.26
Quesito n° 10.....	risposta pag.26
Quesito n° 11.....	risposta pag.26
Quesito n° 12.....	risposta pag.27
Quesito n° 13.....	risposta pag.27
Quesito n° 14.....	risposta pag.28
Quesito n° 15.....	risposta pag.30
Quesito n° 16.....	risposta pag.32
Quesito n° 17.....	risposta pag.32
Quesito n° 18.....	risposta pag.32
Quesito n° 19.....	risposta pag.32
Quesito n° 20.....	risposta pag.33
Quesito n°21..... Stima immobiliare € 216.360	risposta pag.33
RIEPILOGO stima	pag. 40 /41
Quesito n°22.....	risposta pag.41
Quesito n°23.....	risposta pag.41
Quesito n°24.....	risposta pag.41
Quesito n°25.....	risposta deposito telematico
Quesito n°26.....	risposta deposito telematico
Quesito n°27.....	risposta deposito telematico
Quesito n°28.....	risposta pag .42/56
Verbale sopraluogo	pag. 56
ELENCO ALLEGATI	pag. 57





Nel consegnare alla S.V. la presente C.T.U. sono conscio di aver
adempiuto il mio dovere con serena obbiettività . Augurandomi che il
lavoro eseguito possa essere di valido aiuto alla Giustizia , ringrazio per
la fiducia accordatami.



Caltanissetta 12 febbraio 2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Fiorenza Fabio





TRIBUNALE DI CALTANISSETTA



Sez. Esecuzioni immobiliari Istanza di vendita procedura esecutiva n°06/2018 R.G.E.

Giudice Istruttore : Dott. ssa Rossella Vittorini



i (CL)



C.T.U. Arch. **Fiorenza Fabio** Via S. Spirito 14 - 93100 Caltanissetta tel. 0934 585360 - cell.3803126633 Pec: fabio.fiorenza@archiworldpec.it



- RELAZIONE e risposte ai quesiti posti all'udienza
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- DOCUMENTAZIONE PLANIMETRICA
- ALLEGATI



Immobili oggetto della Esecuzione Immobiliare siti nel Comune di Mussomeli:



ALLEGATI



LOTTI 1-2-3 FABBRICATI

LOTTI 4 - 5 TERRENI E FABBRICATI

Caltanissetta 12 dicembre 2018

il CTU Arch. Fabio Fiorenza





ALLEGATI

- 1) Visure storiche catastali ;**Allegati :1a-1b-1c**
- 2) Estratti di mappa – Planimetrie catastali, **Allegati :2**
- 3) Ispezioni ipotecarie e camerali; **Allegati :3**
- 4) Certificato di destinazione urbanistica degli immobili; **Allegati :4**
- 5) Certificato di stato civile e residenza; **Allegati :5**
- 6) Planimetrie da rilievo dello stato di fatto dei fabbricati; **Allegato :6**
- 7) Concessioni edilizie e Concessioni edilizie in sanatoria dei fabbricati
elaborati grafici ; **Allegati :7a-7b**
- 8) Verbale sopraluogo; **Allegato :8**
- 9) Banca dati OMI 1^ semestre 2018 **Allegato :8**
- 10) APE con ID del Catasto Energ. Reg. Sicilia **Allegato 9**
- 11) Comunicazioni , ric. Raccom. **Allegato :10**

