
TRIBUNALE DI CALTANISSETTA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cocciadiferro Marco Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 81/1995 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXX



contro

XXXXXXXXXX

Codice fiscale: xxxxxx

Via xxxxx

xxxxxx



INCARICO

Con udienza del 17/03/2014, il sottoscritto Arch. Cocciadiferro Marco Antonio, con studio in Via S. Spirito, 5 - 93100 - Caltanissetta (CL), email mcocciadiferro@hotmail.com, PEC marcoantonio.cocciadiferro@archiworldpec.it, Tel. 0934 585 720 3471232668, Fax 0934 585 720, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/04/2014 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. La Rana Nadia Marina presso il Tribunale di Caltanissetta.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Rif. 1** - Complesso Immobiliare ubicato a Mussomeli (CL) - Via Acquaviva n. 1

DESCRIZIONE

Complesso immobiliare, costituito da diversi corpi di fabbrica, frazionati in più unità immobiliari, ubicato nella zona Sud-Ovest di Mussomeli, con affaccio principale sulla Via Acquaviva n. 1.

Esso è stato costruito in data antecedente al 1942, ed utilizzato in origine, come pastificio e Mulino, denominato Maria SS. dei Miracoli.

Successivamente tale attività è stata dismessa ed il complesso è stato utilizzato in parte come ufficio pubblico ed in parte come scuola, occupata dall'Istituto Professionale di Stato per l'Agricoltura.

Attualmente una porzione del complesso è utilizzato come Centro per l'Impiego del Comune di Mussomeli, ex Ufficio di Collocamento, ed una porzione utilizzata come attività commerciale.

Esso si eleva su quattro livelli fuori terra, e su un livello piano sottostrada; comprende due cortili pertinenziali a livello piano terra e piano sottostrada, due terrazze anteriore e posteriore al piano primo.

Nella zona antistante il complesso è presente un grosso slargo pubblico utilizzato come parcheggio.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 1** - Complesso Immobiliare ubicato a Mussomeli (CL) - Via Acquaviva n. 1

TITOLARITÀ

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

- XXXXXXXX
Codice fiscale: xxxxxxxx
Via xxxxxxxx
xxxx-xxxx

CONFINI

Il complesso immobiliare confina a Nord e ad Ovest, con le ditte eredi XXXXX, con proprietà XXXXX, a Sud e ad Est con la Via Acquaviva.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	58,00 mq	63,00 mq	0,20	12,60 mq	3,50 m	T
Cortile	999,00 mq	999,00 mq	0,25	249,75 mq	0,00 m	T.-S1
Opifici	3687,00 mq	4215,00 mq	1,00	4215,00 mq	4,00 m	T-1-2-3-4
Magazzino	459,00 mq	482,00 mq	0,20	96,40 mq	15,00 m	T
Magazzino	72,00 mq	93,00 mq	0,20	18,60 mq	9,50 m	T
Negozi	543,00 mq	694,00 mq	1,00	694,00 mq	3,00 m	S.1
Magazzino	44,00 mq	47,00 mq	1,00	47,00 mq	2,50 m	S.1
Terrazza	893,00 mq	893,00 mq	0,25	223,25 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				5556,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5556,60 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il complesso edilizio si trova nella zona Sud-Ovest di Mussomeli. Tale zona è servita da tutte le utenze pubbliche (fognatura, elettricità, telefono, acqua).

Vengono descritte le singole unità costituenti il complesso edilizio:

1) Fgl. 27 P/lla 235 sub. 1 - mq. 63 - P.T

Destinato a magazzino, non è stato possibile accedervi.

2) Fgl. 27 P/lla 238 subb. 4-5-6-9-10-11-12-15 mq. 3.954 - P- T -1-2-3-4

L'immobile si presenta su quattro elevazioni fuori terra, collegate verticalmente da un corpo scala.

Utilizzato parzialmente come ufficio, dall'ex Ufficio Provinciale di Collocamento di Mussomeli- Dip. Lavoro servizio VI° Ufficio Provinciale del Lavoro, oggi "Centro per l'impiego".

L'accesso all'immobile avviene, attraverso la corte di pertinenza esclusiva, direttamente dalla Via Acquaviva, dotato di cancello manuale di protezione; misura complessivamente mq. 3.954, presenta forma irregolare per il Piano Terra ed il Piano 1° e forma rettangolare per i Piani 2° e 3°. E' formato internamente da numerosi ambienti, servizi igienici, disimpegni, magazzini, palestra, precedentemente adeguati al precedente utilizzo dello stabile come Istituto Professionale di Stato per l'Agricoltura. E' presente una zona destinata ad archivio ubicata al piano seminterrato.

Internamente l'immobile presenta prevalentemente una pavimentazione in piastrelle di monocottura, il rivestimento delle scale interne in marmo, le pareti interne risultano intonacate con idropittura

lavabile, i servizi igienici sono rivestiti con piastrelle di ceramica; l'illuminazione artificiale è garantita da neon, quella naturale da finestre in pvc e vetrocamera, alcune dotate esternamente di grate in ferro di protezione; le porte interne sono in legno tamburato, in alluminio e vetro, e porte tagliafuoco nelle vie di esodo, mentre quelle esterne sono in ferro e vetro e dotati di maniglioni antipánico.

L'altezza interna è variabile tra i mt. 3,50 e i mt. 4,00. L'immobile è dotato di impianto elettrico e di messa a terra, impianto idrico collegato alla condotta cittadina, impianto smaltimento collegato all'impianto fognario cittadino, impianto antincendio, privo alla data del sopralluogo di manichette antincendio. La zona utilizzata dall'ufficio "Centro per l'impiego" è dotata di impianto termico, munito di radiatori, condizionatori e scaldabagno, impianto estinzione incendi, dotato di diversi estintori a polvere, impianto di videosorveglianza. Sono inoltre presenti, sulla terrazza posteriore, delle scale di sicurezza in ferro, che collegano il piano secondo con il piano primo.

Sono presenti delle macchie di umidità, dovute ad infiltrazioni esterne, al piano terra e al piano secondo.

La condizione interna ed esterna del fabbricato è da considerarsi discreta.

3) Fgl. 27 P/lla 238 sub. 7 - mq. 482 - P.T

Tale corpo, destinato a magazzino, è adiacente al corpo sopradescritto; si presenta ad un'elevazione, ed è inutilizzato. L'accesso avviene, attraverso la corte di pertinenza esclusiva, direttamente dalla Via Acquaviva; misura complessivamente mq. 482, presenta forma trapezoidale. E' formato da un unico ambiente e risulta dotato di impianto elettrico, non più funzionante. La struttura della copertura è formata da travi reticolari, mentre il manto di copertura è in eternit. La condizione interna ed esterna del fabbricato è da scarsa.

4) Fgl. 27 P/lla 238 sub. 8 - mq. 93 - P.T

Destinato a magazzino, è ubicato all'ingresso del complesso, adiacente il cancello di ingresso; si presenta un'elevazione, ed è inutilizzato; misura complessivamente mq. 93, presenta forma rettangolare, con finestre e portone di ingresso in legno. La struttura della copertura è in legno, mentre il manto di copertura è rivestito da tegole marsigliesi. La condizione interna del fabbricato è da scarsa.

5) Fgl. 27 P/lla 238 sub. 13 - mq. 1.098 P. S.1

Destinato ad attività commerciale, si eleva su due livelli fuori terra, comunicanti internamente con una scala.

L'accesso all'immobile avviene, attraverso la corte di pertinenza esclusiva, direttamente dalla Via Acquaviva, dotato di cancello manuale di protezione e ringhiere di protezione; misura complessivamente mq. 1.098 e presenta forma irregolare. E' formato internamente da numerosi ambienti, servizi igienici, ecc. Internamente l'immobile presenta prevalentemente una pavimentazione in gres, pareti interne in parte in muratura a vista e in parte intonacate con idropittura lavabile, i servizi igienici sono rivestiti con piastrelle di ceramica; l'illuminazione artificiale è garantita da corpi illuminanti a soffitto, quella naturale da finestre in pvc e vetrocamera,

alcune dotate esternamente di grate in ferro di protezione; le porte interne sono in legno tamburato, mentre quelle esterne sono in ferro e vetro.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e di messa a terra, impianto idrico collegato alla condotta cittadina, impianto smaltimento collegato all'impianto fognario cittadino, di impianto termico, munito di radiatori, di impianto antintrusione. La condizione interna ed esterna del fabbricato è da considerarsi ottima.

6) Fgl. 27 P/lla 238 sub. 14 - mq. 47 - P. 1- S

Destinato a locale caldaia, si accede attraverso una porta in ferro, direttamente dalla Via Acquaviva; contiene gli impianti termici, attualmente funzionanti. Misura mq. 55, e si presenta in scarse condizioni d'uso.

7) Piazzale esterno, Fgl. 27 P/lla 238 sub. 2. - corte anteriore (lato Sud - Est - Piano S1), corte anteriore (lato Sud- Ovest - Piano T), con superficie complessiva di mq. 839, graffiati con la particella 238

Ubicati, uno sul lato Sud - Est - Piano S1, e l'altro sul lato Sud - Ovest - Piano T, presentano una superficie complessiva di mq. 839. Si accede ad essi direttamente dalla Via Acquaviva; entrambi sono dotati di cancello manuale di protezione ed inoltre quello al livello Piano S1, è dotato di ringhiera metallica di protezione.

8) Terrazza anteriore (lato Sud) e posteriore e (lato Nord), ubicate al P.1, con superficie complessiva di mq. 886

Ubicate, una sul lato anteriore al fabbricato (lato Sud), e l'altra sul lato posteriore al fabbricato (lato Nord), presentano una superficie complessiva di mq. 886. Si accede ad esse dal primo piano del corpo principale del fabbricato, indicato al punto 2); le superfici calpestabili, sono rivestite con piastrelle in monocottura, mentre i copri muretti della terrazza anteriore, sono rivestiti con mattoni di cotto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/06/2014 al 30/06/1987	XXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 235, Sub. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 63 Rendita € 227,76 Piano T
Dal 05/06/2014 al 21/10/1999	XXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 238, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 VANI Rendita € 453,19 Piano T
Dal 05/06/2014 al 21/10/1999	XXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 238, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 VANI Rendita € 627,50 Piano T
Dal 05/06/2014 al 05/06/2013	XXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 238, Sub. 6 Categoria F3 Rendita € 0,00 Piano T
Dal 05/06/2014 al 05/06/2013	XXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 238, Sub. 7 Categoria F3 Rendita € 0,00 Piano T
Dal 05/06/2014 al 27/04/1993	XXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 238, Sub. 8 Categoria C2 Cl.3, Cons. 74 MQ. Rendita € 267,52 Piano T

Dal 05/06/2014 al 21/06/2010	XXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 238, Sub. 9 Categoria F3 Rendita € 0,00 Piano 1
Dal 05/06/2014 al 05/06/2013	XXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 238, Sub. 10 Categoria F3 Rendita € 0,00 Piano 1
Dal 05/06/2014 al 05/06/2013	XXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 238, Sub. 11 Categoria F3 Rendita € 0,00 Piano 2
Dal 05/06/2014 al 05/06/2013	XXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 238, Sub. 12 Categoria F3 Rendita € 0,00 Piano 3-4
Dal 05/06/2014 al 21/10/1999	XXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 238, Sub. 13 Categoria C1 Cl.3, Cons. 526 Rendita € 6.601,25 Piano 1 S
Dal 05/06/2014 al 27/04/1993	XXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 238, Sub. 14 Categoria C2 Cl.3, Cons. 47 Rendita € 169,91 Piano 1 S
Dal 05/06/2014 al 05/06/2013	XXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 238, Sub. 15 Categoria F3 Rendita € 0,00 Piano 1 S
Dal 09/01/2015 al 16/07/2013	Bene comune non censibile-corte di pertinenza	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 238, Sub. 2 Categoria CO Rendita € 0,00

Originariamente il complesso edilizio era censito al N.C.E.U. del Comune di Mussomeli nel seguente modo:

Foglio 27 Particelle: 238 - 338 - 339. Successivamente tali subalterni sono stati soppressi e si sono generati gli attuali subalterni.

Il complesso edilizio è intestato nel seguente modo:

XXXXXXXXXXXX - PROVINCIA DI CALTANISSETTA - C.F.: XXXX. I titolari catastali, corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	235	1		C2	3	63		227,76	T	SI
	27	238	4		A2	2	6,5 VANI		453,19	T	SI
	27	238	5		A2	2	9 VANI		627,5	T	SI
	27	238	6		F3				0	T	SI
	27	238	7		F3				0	T	SI
	27	238	8		C2	3	74		267,52	T	SI
	27	238	9		F3				0	1	SI
	27	238	10		F3				0	1	SI
	27	238	11		F3				0	2	SI
	27	238	12		F3				0	3-4	SI
	27	238	13		C1	3	526 MQ.		6601,25	1S	SI
	27	238	14		C2	3	47		169,91	1S	SI
	27	238	15		F3				0	1S	SI
	27	238	2		C0				0		SI

Corrispondenza catastale

Dai sopralluoghi, si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti.

E' emerso inoltre, la non corrispondenza delle categorie catastali di alcuni cespiti con categoria: "in corso di costruzione", perchè non conformi alla loro destinazione attuale.

Specificatamente occorre eseguire l'aggiornamento catastale, attraverso la redazione del DOCFA e la produzione della planimetrie catastali di tali cespiti, con l'attribuzione delle nuove categorie catastali; i beni da aggiornare sono censiti nel seguente modo:

Fgl. 27 particelle 238 sub. 6 - 238 sub. 7 - 238 sub. 9 - 238 sub. 10 - 238 sub. 11 - 238 sub. 12 - 238 sub. 15.

Le spese necessarie a tale aggiornamento, ammontano ad Euro 4.000,00 oltre IVA ed oltre le spese richieste dall'Agenzia delle Entrate.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificati i documenti di cui all'art. 567 del c.p.c.

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Mussomeli, è risultato che la Sig.

XXXXXX, nata a XXX (x), il XXXX, C.F.: XXXXXX, è residente a XXXXX, in XXXXX.



PATTI

L'immobile alla data odierna, è in parte utilizzato ed in parte inutilizzato.

La parte utilizzata (Fgl. 27 p/lla 238 subb.6-9-10), è occupata dall'ex Ufficio di Collocamento di Mussomeli-Dip. Lavoro servizio VI° Ufficio Provinciale del Lavoro, oggi denominato "Centro per l'impiego", di cui è stato redatto un contratto di locazione, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Mussomeli, in data 24/02/2012.

Risulta altresì essere stato stipulato in data 6/06/2014, con il Sig.re XXXXXXXX, un contratto di locazione di una porzione di immobile, (Fgl. 27 p/lla 238 subb.4-5-e parte di sub. 6.), da adibire ad attività commerciale.

CONDIZIONI

L'immobile alla data odierna, è in parte utilizzato ed in parte inutilizzato. Risultano due contratti di locazione in essere.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in un contesto condominiale, ne avente parti comuni con altre unità immobiliari. Sono presenti due cortili, uno a piano terra ed uno a piano primo sotto-strada, di proprietà esclusiva.

SERVITÙ

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e strutturali, escludendo i magazzini censiti al Fgl. 27 p/lla 238 subb. 7 e 8, che necessitano di interventi di manutenzione straordinaria sulle coperture e qualche locale al piano terra, che presenta nei muri, problemi di infiltrazioni. Il complesso è per la parte restante agibile.

L'immobile non presenta porzioni di proprietà a terreno o giardino. Sono presenti due cortili di pertinenza esclusiva, al piano terra ed al piano primo sotto-strada.

Gli impianti sono a norma ed in sicurezza.

Si descrivono le caratteristiche costruttive prevalenti dell'edificio in oggetto:

Fondazioni: Continue

Esposizione: Sud-Est / Sud-Ovest
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Altezza interna utile: H = 4,00

Str. verticali: muratura di pietrame

Solai: in latero - cemento

Copertura: piana, a falde

Manto di copertura: tegole marsigliesi, eternit

Pareti esterne ed interne: - esterni: in blocchi di pietrame squadrato a vista - interni: forati intonacati e tinteggiati con idropittura lavabile

Pavimentazione interna: monocottura, gres - bagni rivestiti con piastrelle di ceramica

Infissi esterni ed interni: - esterni: in pvc con vetrocamera - interni: porte in legno tamburato, in alluminio e vetro, porte tagliafuoco

Volte: /

Scale: in cemento armato

Impianto elettrico, idrico, termico dotato di termosifoni, altri impianti: elettrico del tipo sottotraccia a 220 V; sono presenti inoltre negli ambienti utilizzati dall'ufficio di collocamento, l'impianto di videosorveglianza, l'impianto di estinzione incendi, impianto di condizionamento.

Terreno esclusivo: Cortile di ingresso al piano S1 e al piano terra, di pertinenza esclusiva

Posto auto: /

Soffitta, cantina o simili: sottotetto piano terzo

Dotazioni condominiali: /

Altro

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/04/2012
- Scadenza contratto: 01/01/2018

Stato della causa in corso per il rilascio

Stato di occupazione

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.332,74

Alla data dei sopralluoghi, svolti in data 20/06/2014, 1/07/2014, 13/10/2014, alcune porzioni dell'immobile pignorato, risultavano essere occupati dall'Ufficio di Collocamento e da un'attività commerciale del Sig. XXXX, di cui si descrivono i contratti di locazione.

In data 24/02/2012 è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Mussomeli, un contratto di locazione di una porzione di immobile, da adibire alla Sezione Circostrizionale dell'ex Ufficio di Collocamento di Mussomeli-Dip. Lavoro servizio VI° Ufficio Provinciale del Lavoro, oggi denominato "Centro per l'impiego".

Tale contratto è stato redatto tra la Dott.ssa XXXXX, nata a XXXXX il XXXXx, responsabile dell'Area Amministrativa del Comune di Mussomeli, la quale interviene per conto del Comune di Mussomeli che rappresenta - C.F.: 81001130855 e la Sig.raXXXXX, nata a XXXXX(PA), il XXXXXX, e residente a XXXXX in XXXX, che interviene nella qualità di Amministratore Unico della società "XXXXXX", con sede in XXXXX nella via XXXXXX, ove è domiciliato per la carica, società iscritta alla Camera di Commercio Industria e Artigianato e Agricoltura di Caltanissetta in data XXXXX al n. XXXX di rep. Economico Amministrativo, codice fiscal XXXXXX.

Il contratto in essere è riferito alla seguente porzione di immobile:

Fgl. 27 p/lla 238 subb.6-9-10.

In data 6/06/2014 è stato stipulato un contratto di locazione di una porzione di immobile, da adibire ad attività commerciale.

Tale contratto è stato stipulato tra il Sig.re XXXX, nato a il XXXX, in qualità di rappresentante legale della XXXXX, con sede in XXXXX, Via XXXXX - P.IVA XXXXX e la Sig.ra XXXX, nata a XXXX, il XXXXXX, e residente a XXXXX in XXXX, che interviene nella qualità di Rappresentante Legale della società "XXXXX", con sede in XXXXX nella Via XXXXX, - P.IVA XXXXX.

Il contratto in essere è riferito alla seguente porzione di immobile:

Fgl. 27 p/lla 238 subb.4-5-e parte di sub. 6.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/09/1989 al 07/07/1992	XXXXXXXX	DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				661	20/80
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	CALTANISSETTA	21/09/1989	1117		
Dal 09/01/2015 al	XXXXXXXX	Atto di Vendita			

07/07/1992		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaspare Mazzara	07/07/1992	199	71
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Caltanissta	10/07/1992	1673	

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.

Con Decreto di Trasferimento, del 1/09/1989, il Giudice Delegato al fallimento della XXXXX con sede in , P.I. XXXXXX, contraddistinto con il n. 20/80R/ G. Fall, trasferisce alla

XXXXXXXXX. con sede in XXXX, Via XXXX , P.IVA: XXXXXXXX, in persona del legale rappresentante e socio accomodatario, XXXX, nato a XXXXX il XXXX, residente a XXXXX, in Via XXXXX, n.q. i seguenti immobili:

-Stabilimento industriale per la molitura del grano con annessi immobili, sito in Mussomeli Via Acquaviva n.ri 1,3 e 4, il tutto insistente su terreno esteso complessivamente mq. 3715 e composto da:

1) un grande fabbricato del tipo industriale costituito da: a) piano seminterrato avente una superficie coperta di mq. 553,24 con annesso cortile scoperto di mq. 399,84, comprendente un grande locale utilizzato come locale di sgombero;

b) piano terra che occupa una superficie di mq. 1858,71, con annesso cortile scoperto di mq. 846,45, comprendente un ampio locale per l'accettazione, quattro vani adibiti ad uffici e locali servizi e mensa, due ampi locali, nell'ala sinistra, un silos e, in corrispondenza dell'ala destra un locale adibito a sala pulitura grano, un locale laminatoi e deposito prodotto finito, tre locali adibiti a deposito crusca e, nel retro, un cortile interno ed un locale adibito ad officina, un locale adibito a cabina elettrica con accesso diretto dal cortile esterno;

c) Primo piano avente una superficie coperta di mq. 839,24, comprendente, nell'ala sinistra, un grande locale e nell'ala destra, oltre il silos un locale adibito a sala pulitura del grano, altro locale adibito a sala manovra del mulino e due locali adibiti a deposito;

d) Secondo piano avente una superficie coperta di mq. 781,24, comprendente nell'ala sinistra un grande locale e nell'ala destra un silos, un locale lava-grano, sala semolatrice e un locale adibito a deposito;

e) Terzo piano avente una superficie coperta di mq. 125,28, comprendente due locali di cui uno adibito a sala lavaggio grano e l'altro a sala plansichten;

2) Corpo di fabbrica annesso al precedente, di più recente edificazione, comprendente due grandi magazzini-capannoni, a piano terra della superficie complessiva di mq. 406,63 ed un altro grande vano, pure a piano terra

di mq. 86,25 di superficie coperta, non censito al catasto urbano;

3) Vano a piano terra con ingresso nella via Acquaviva n. 1, adibito a magazzino, avente una superficie di mq. 70,68.

Annotati al N.C.E.U. di Mussomeli alla partita 3163 foglio 27 in ditta XXXXX, particella 235/1 l'immobile descritto al n. 3, particelle 238,338 e 339 gli immobili descritti al n. 1. Gli immobili descritti al n. 2 figurano annotati al catasto terreni del comune di Mussomeli alla partita 3728 foglio 27 particella 373 per mq. 97 e alla partita 14961 foglio 27 particella 491 per mq. 30 e particella 492 per mq. 420, entrambe le partite catastali risultano intestate alla fallita società.

Con Atto di Vendita, redatto dal Dott. Gaspare Mazzara, Notaio in Sommatino, in data 7/07/1992, rep. n. 199, racc. n. 71, registrato a Caltanissetta in data 10/07/1992, il Sig.reXXXX, nato a XXXX, il XXXX, C.F.: XXXX, il quale interviene quale socio unico della società "XXXXXXX", con sede in , Via XXXXXX, vende e trasferisce alla Sig.ra XXXXXX, nata a XXXXX, il XXXX, C.F.: XXXX, la quale interviene quale socio unico della società "XXXX", con sede in XXXX, Via XXXX, il complesso edilizio, in corso di ristrutturazione, sito in Mussomeli, nella Via Acquaviva, composto di:

1) fabbricato con accesso dal civico n.1 di Via Acquaviva, composto da:

- due vani a piano sottostrada di complessivi mq. 70 circa adibiti a locali di sgombero, confinanti con terrapieno, con la Via Acquaviva e con altri vani che restano di proprietà della società venditrice;

- un piano terra della superficie di mq. 1.850 circa con annesso cortile scoperto di mq. 846 circa, costituito da venticinque vani ed accessori;

- un primo piano avente una superficie coperta di mq. 1.000 circa, costituito da diciassette vani ed accessori, con terrazze di complessivi mq. 850 circa;

- un secondo piano avente una superficie coperta di mq. 781 circa, costituito da dodici vani ed accessori;

- un terzo piano avente una superficie coperta di mq. 780 circa, costituito da un unico grande vano;

- un quarto piano avente una superficie coperta di mq. 50 circa, composto di un unico vano.

2) corpo di fabbrica annesso al precedente avente una superficie coperta di mq. 492 circa, costituito da due grandi vani.

Il tutto confinante con la Via Acquaviva, con proprietà eredi XXXXXX, con proprietà XXXX e in parte sovrastante ad altra unità immobiliare che resta di proprietà della società venditrice.

Detti beni sono censiti in catasto alla partita 7160, foglio 27, particelle:

-238/4, Via Acquaviva 1, PT;

-238/5, Via Acquaviva 1, PT;

-238/6, Via Acquaviva 1, PT;

-238/7, Via Acquaviva 1, PT;

-238/8, Via Acquaviva 1, PT;

- 238/9, Via Acquaviva 1, P1;
- 238/10, Via Acquaviva 1, P1;
- 238/12, Via Acquaviva 1, P3-P4;
- 238/14, Via Acquaviva 1, P1-S;
- 238/15, Via Acquaviva 1, P1-S;



giusta denuncia di variazione n. 71/A, presentata all'U.T.E. di Caltanissetta in data 4/10/1991.

3) vano a piano terra con ingresso dal civico 3 di Via Acquaviva, avente una superficie di mq. 70 circa, confinante con la Via Acquaviva, con Via da denominare e con proprietà della società XXXX.

Detti beni sono censiti in catasto alla partita 3163, foglio 27, particella:

-235/1, Via Acquaviva, categoria C/2 di mq. 63, RCL. 554.00.

Provenienza ventennale: box note

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CALTANISSETTA aggiornate al 09/06/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Il sottoscritto ha richiesto in data 09/06/2014 l'Ispezione Ipotecaria all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, la certificazione ipotecaria per il periodo che va dal 1997 al 06/06/2014.

Essa viene di seguito descritta:

1. Trascrizione a favore del 09/07/1992:

Registro particolare n. 6569

Registro generale n. 7832

Pubblico ufficiale Mazara Gaspare Repertorio 199 del 07/07/1992

Atto tra vivi - Compravendita

Soggetto Acquirente

Nota disponibile in formato immagine

2. Iscrizione contro del 06/08/1992:

Registro particolare n. 644

Registro generale n. 9027

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

Soggetto debitore

Nota disponibile in formato immagine



Documenti successivi correlati:

Iscrizione n. 761 del 24/07/2012

3. Iscrizione contro del 11/12/1992:

Registro particolare n. 937

Registro generale n. 13446

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

Soggetto debitore

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

Iscrizione n. 1106 del 19/11/2012

4. Iscrizione contro del 22/12/1993:

Registro particolare n. 1036

Registro generale n. 12871

Ipoteca volontaria derivante da Ipoteca volontaria

Soggetto debitore

Nota disponibile in formato immagine

5. Trascrizione contro del 15/04/1995:

Registro particolare n. 3529

Registro generale n. 4350

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Nota disponibile in formato immagine

6. Trascrizione contro del 15/07/1995:

Registro particolare n. 6248

Registro generale n. 7567

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Nota disponibile in formato immagine

7. Trascrizione contro del 23/11/1998:

Registro particolare n. 9162

Registro generale n. 10708

Pubblico ufficiale Uff. Giudiziario – Repertorio 2187 del 29/10/1998



Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Immobili siti in Mussomeli (CL)

Nota disponibile in formato elettronico

8. Iscrizione contro del 24/07/2012:

Registro particolare n. 761

Registro generale n. 8337

Pubblico ufficiale Mazara Gaspare Repertorio 273 del 31/07/1992

Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Immobili siti in Mussomeli (CL)

Soggetto Debitore

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 644 del 1992

9. Iscrizione contro del 19/11/2012:

Registro particolare n. 1106

Registro generale n. 12655

Pubblico ufficiale Mazara Gaspare Repertorio 704 del 1/12/1992

Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Immobili siti in Mussomeli (CL)

Soggetto Debitore

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 937 del 1992

Formalità pregiudizievoli: box note globale

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto dallo scrivente C.T.U. il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Mussomeli, in data 30/09/2014 prot. n. 21759, e rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica in data 06/10/2014.

L'area in oggetto ricade all'interno della zona P.R.P. "C", Piano Regolatore Particolareggiato, zona a prevalente destinazione d'uso residenziale d'espansione esecutiva "a monte della via Annivina e Salita San Giacomo" - "Zona Omogenea destinata a nuovi complessi insediativi C".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Si descrive la situazione urbanistica del complesso edilizio:

E' stata rilasciata la Dichiarazione Sostitutiva dell'Atto di Notorietà, con il quale il Sig. XXXXX, nato a XXXXX il XXXX, in qualità di legale rappresentante della società "XXXX", con sede legale in Via XXXX, dichiara che il fabbricato sito in Via Acquaviva n. 1 (ex molino Maria SS. dei Miracoli), è stato costruito prima dell'anno 1942.

In data 31/12/1996, prot.n. 22794, n. 0059981104, è stata presentata al Comune di Mussomeli, la Domanda di Sanatoria ai sensi della Legge 47/85, ad uso non residenziale, per una porzione di opere abusive. Per tale abuso, è stato pagato in data 29/12/1986, il bollettino postale corrispondente alle oblazioni calcolate, pari a L. 1.301.000.

In data 6/04/1990, è stata rilasciata dal Comune di Mussomeli, la Autorizzazione Edilizia n. 29, per eseguire i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del complesso industriale ex mulino Maria SS. dei Miracoli, sito a Mussomeli in Via Acquaviva n. 1.

In data 28/08/1991, è stata rilasciata dal Comune di Mussomeli, la Concessione Edilizia con Contributo n. 154, prot. n. 22877, per i lavori di accorpamento e suddivisione unità immobiliari nonchè cambio di destinazione d'uso di parte dell'ex mulino Maria SS. dei Miracoli, sito a Mussomeli in Via Acquaviva n. 1, censito in catasto al Fgl. 27 p/lla 238 - 338 - 339, da adibirsi ad attività commerciale, uffici amministrativi ed uffici.

In data 6/12/1993, è stata rilasciata dal Comune di Mussomeli, la Concessione Edilizia n. 155, per la suddivisione di unità immobiliari dell'immobile sito a Mussomeli, in Via Acquaviva, censito in catasto al Fgl. 27 p/lla 238.

In data 6/12/1993, è stata rilasciata dal Comune di Mussomeli, l'Autorizzazione Edilizia n. 156, per il cambio di destinazione d'uso di parte del fabbricato, sito a Mussomeli in Via Acquaviva n. 1, censito in catasto al Fgl. 27 p/lla 238.

In data 10/12/1993, è stata rilasciata dal Comune di Mussomeli, la Dichiarazione di Agibilità, a seguito della richiesta del cambio di destinazione d'uso di parte del fabbricato, sito a Mussomeli in Via Acquaviva n. 1, censito in catasto al Fgl. 27 p/lla 238 subb. 10 - 11, da destinarsi a scuola, uffici ad uso pubblico e magazzino.

In data 6/10/2014, su richiesta del sottoscritto C.T.U., Arch. Marco Antonio Cocciadiferro, è stato rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Mussomeli, il Certificato di Destinazione Urbanistica, attestante che l'area ricade in zona "C".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal sopralluogo svolto, è emerso che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

In data 31/12/1996, prot.n. 22794, n. 0059981104, è stata presentata al Comune di Mussomeli, la Domanda di Sanatoria ai sensi della Legge 47/85, ad uso non residenziale, per una porzione di opere abusive. Per tale abuso, sono state pagate le oblazioni dovute, in data 29/12/1986, attraverso il bollettino postale, pari a L. 1.301.000. Tale pratica è in corso di definizione e per il suo completamento occorre il rilascio, da parte dell'ufficio tecnico di Mussomeli, della Concessione Edilizia in Sanatoria. I costi per la regolarizzazione sono pari ad Euro 2.000,00 oltre IVA.

Dagli accertamenti eseguiti, non risulta la presenza degli Attestati di Prestazione Energetica del complesso edilizio. Per la produzione dei suddetti Attestati, riferiti ad ogni singolo subalterno (n. 13 subalterni), occorre un sostenere una spesa pari ad Euro 6.500,00 oltre IVA.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il complesso edilizio non fa parte di un condominio e quindi non soggetto a vincoli o oneri di natura condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Rif. 1** - Complesso Immobiliare ubicato a Mussomeli (CL) - Via Acquaviva n. 1
Complesso immobiliare, costituito da diversi corpi di fabbrica, frazionati in più unità immobiliari, ubicato nella zona Sud-Ovest di Mussomeli, con affaccio principale sulla Via Acquaviva n. 1. Esso è stato costruito in data antecedente al 1942, ed utilizzato in origine, come pastificio e Mulino, denominato Maria SS. dei Miracoli. Successivamente tale attività è stata dismessa ed il complesso è stato utilizzato in parte come ufficio pubblico ed in parte come scuola, occupata dall'Istituto Professionale di Stato per l'Agricoltura. Attualmente una porzione del complesso è utilizzato come Centro per l'Impiego del Comune di Mussomeli, ex Ufficio di Collocamento, ed una porzione utilizzata come attività commerciale. Esso si eleva su quattro livelli fuori terra, e su un livello piano sottostrada; comprende due cortili pertinenziali a livello piano terra e piano sottostrada, due terrazze anteriore e posteriore al piano primo. Nella zona antistante il complesso è presente un grosso slargo pubblico utilizzato come parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 235, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 27, Part. 238, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 27, Part. 238, Sub. 5, Categoria A2 - Fg. 27, Part. 238, Sub. 6, Categoria F3 - Fg. 27, Part. 238, Sub. 7, Categoria F3 - Fg. 27, Part. 238, Sub. 8, Categoria C2 - Fg. 27, Part. 238, Sub. 9, Categoria F3 - Fg. 27, Part. 238, Sub. 10, Categoria F3 - Fg. 27, Part. 238, Sub. 11, Categoria F3 - Fg. 27, Part. 238, Sub. 12, Categoria F3 - Fg. 27, Part. 238, Sub. 13, Categoria C1 - Fg. 27, Part. 238, Sub. 14, Categoria C2 - Fg. 27, Part. 238, Sub. 15, Categoria F3 - Fg. 27, Part. 238, Sub. 2, Categoria CO
Valore di stima del bene: € 2.778.300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------------

Rif. 1 - Complesso Immobiliare Mussomeli (CL) - Via Acquaviva n. 1	5556,60 mq	500,00 €/mq	€ 2.778.300,00	100,00	€ 2.778.300,00
				Totale lotto:	€ 2.778.300,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Caltanissetta, li 10/01/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cocciadiferro Marco Antonio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Atto di provenienza - DECRETO DI TRASFERIMENTO DEL 01/0/1989 REP. 661 - ATTO DI VENDITA DEL 7/7/1992 REP. N. 199 - RACC.N. 71 (Aggiornamento al 09/01/2015)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL 6/10/2014 (Aggiornamento al 09/01/2015)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - CERTIFICATO DI AGIBILITA' DEL 10/12/1993 (Aggiornamento al 09/01/2015)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ✓ N° 5 Concessione edilizia - SANATORIA N. 47/85-N.29-N.154-N.155-N.156 (Aggiornamento al 09/01/2015)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA (Aggiornamento al 09/01/2015)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 09/01/2015)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI (Aggiornamento al 09/01/2015)
- ✓ N° 2 Altri allegati - CONTRATTI DI LOCAZIONE - UFFICIO DI COLLOCAMENTO - SIG. XXXX (Aggiornamento al 09/01/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA ATTO DI NOTORIETA' ATTESTANTE DATA DI COSTRUZIONE (Aggiornamento al 09/01/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ELETTRICO (Aggiornamento al 09/01/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA (Aggiornamento al 09/01/2015)
- ✓ N° 3 Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 09/01/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - LETTERA RINVIO SOPRALLUGO SIG.RA XXXXXX (Aggiornamento al 09/01/2015)
- ✓ N° 1 Foto - FOTO ESTERNE ED INTERNE DEL COMPLESSO EDILIZIO (Aggiornamento al 09/01/2015)



- ✓ N° 2 Atto di provenienza - DECRETO DI TRASFERIMENTO DEL 01/0/1989 REP. 661 - ATTO DI VENDITA DEL 7/7/1992 REP. N. 199 - RACC.N. 71 (Aggiornamento al 09/01/2015)

