
TRIBUNALE DI CALTANISSETTA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ferrara Teresa Maria Floriana, nell'Esecuzione Immobiliare 8/2014 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Corte o resede ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione, 15	4
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione.....	4
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione, 15	4
Bene N° 4 - Fabbricato Civile ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione,15	4
Lotto Unico.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Corte o resede ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione, 15.....	5
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione, 15	6
Bene N° 4 - Fabbricato Civile ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione,15.....	6
Confini	6
Bene N° 1 - Corte o resede ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione, 15.....	6
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione, 15	6
Bene N° 4 - Fabbricato Civile ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione,15.....	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Corte o resede ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione, 15.....	6
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione, 15	7
Bene N° 4 - Fabbricato Civile ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione,15.....	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Corte o resede ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione, 15.....	8
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione, 15	9
Bene N° 4 - Fabbricato Civile ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione,15.....	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Corte o resede ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione, 15.....	10
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione, 15	10
Bene N° 4 - Fabbricato Civile ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione,15.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Corte o resede ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione, 15.....	10
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	11

Bene N° 1 - Corte o resede ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione, 15.....	11
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione, 15	11
Bene N° 4 - Fabbricato Civile ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione,15.....	11
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Corte o resede ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione, 15.....	12
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione, 15	12
Bene N° 4 - Fabbricato Civile ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione,15.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Corte o resede ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione, 15.....	12
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione, 15	16
Bene N° 4 - Fabbricato Civile ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione,15.....	18
Formalità pregiudizievoli	19
Bene N° 1 - Corte o resede ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione, 15.....	19
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione	20
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione, 15	20
Bene N° 4 - Fabbricato Civile ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione,15.....	20
Normativa urbanistica	21
Bene N° 1 - Corte o resede ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione, 15.....	21
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione	21
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione, 15	21
Bene N° 4 - Fabbricato Civile ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione,15.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 - Corte o resede ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione, 15.....	21
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione	22
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione, 15	22
Bene N° 4 - Fabbricato Civile ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione,15.....	23
Stima / Formazione lotti	24
Riepilogo bando d'asta	29
Lotto Unico	29
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 8/2014 del R.G.E.....	31
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 136.000,00	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	33
Bene N° 1 - Corte o resede ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione, 15.....	33

INCARICO

Con udienza del 06/10/2014, il sottoscritto Arch. Ferrara Teresa Maria Floriana, con studio in Via Cappellini, 32 - 93010 - Serradifalco (CL), email ferrarafloriana@libero.it, PEC teresamariafloriana.ferrara@archiworldpec.it, Tel. 338 61 92 064, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/11/2014 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. presso il Tribunale di Caltanissetta.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Corte o resede ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione, 15
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione, 15
- **Bene N° 4** - Fabbricato Civile ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione,15

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CORTE O RESEDE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE, 15

Il bene in oggetto, ubicato in Mussomeli (CL) c.da Bosco alla via Don Orione, è una corte BCNC (bene comune non censibile) sviluppata su differenti quote comune ai subb. 4 e 5 di proprietà dell'esecutato. In particolare trattasi dell'area al piano terra situata in prossimità dell'ingresso al corpo di fabbrica, oggetto della seguente perizia, e dell'area disposta sui fronti NO e SO al piano primo.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE

Il bene in oggetto, ubicato in Mussomeli (CL) c.da Bosco alla via Don Orione, è una corte BCNC (bene comune non censibile) comune ai subb. 4 e 5, di proprietà dell'esecutato e ai subb. 7 e 8, di proprietà **** Omissis ****. Trattasi dell'area al piano terra situata a SE del fabbricato di proprietà dell'esecutato.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE, 15

Il bene in oggetto, ubicato in Mussomeli (CL) c.da Bosco alla via Don Orione, è un'autorimessa posta al piano terra di un corpo di fabbrica facente parte di una cooperativa edilizia costituita da alloggi unifamiliari a schiera di cui uno isolato, realizzato in adiacenza ad un altro fabbricato esistente, rappresentato dal bene oggetto della seguente perizia.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE,15

Il bene di cui trattasi, ubicato in Mussomeli (CL) c.da Bosco alla via Don Orione n. 15, è un fabbricato facente parte di una cooperativa edilizia costituita da alloggi unifamiliari a schiera, di cui uno isolato e

realizzato in adiacenza ad un altro fabbricato esistente rappresentato dal bene oggetto della seguente perizia.

Al fabbricato si accede per mezzo di un portoncino d'ingresso blindato posto su via Don Orione, il quale conduce al vano scala che, oltre a consentire il collegamento verticale con i piani superiori, disimpegna la cantina posta al piano terra. L'abitazione si sviluppa su due livelli, un primo piano adibito a zona giorno, composto da un ambiente unico destinato a cucina, soggiorno e pranzo, sufficientemente illuminato ed areato, prospiciente a SE sulla via don Orione e a NO sulla corte (sub.3). Sempre su questo livello un corridoio, che riceve luce naturale attraverso una porzione di parete in vetro-cemento, disimpegna una stanza esposta a NO dotata di balcone, un ripostiglio privo di aperture verso l'esterno ed un servizio igienico dotato di finestra. Attraverso la scala si accede alla zona notte posta al piano secondo, dove il corridoio disimpegna una camera matrimoniale, una camera da letto doppia, una camera da letto singola, una lavanderia ed un servizio igienico al rustico in cui è presente il solo vaso igienico. Tali ambienti, ad eccezione della lavanderia, presentano aperture verso l'esterno che garantiscono il regolare ricambio d'aria e l'illuminazione di cui necessitano.

Il numero civico presente in tutti i documenti consultati, relativi al compendio pignorato, è il n.15 ma, dal sopralluogo effettuato, si è constatato che di fatto il numero civico apposto in corrispondenza del portone d'ingresso è il n.6.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Corte o resede ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione, 15
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione, 15
- **Bene N° 4** - Fabbricato Civile ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione,15

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - CORTE O RESEDE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE, 15

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

L'esecutato è entrato in possesso del bene a seguito di Atto di Assegnazione di porzioni di immobile da parte di Società Cooperativa.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

L'esecutato è entrato in possesso del bene a seguito di Atto di Assegnazione di porzioni di immobile da parte di Società Cooperativa. Fa parte dell'assegnazione la quota indivisa pari a un mezzo (1/2) della

corte censita in catasto al foglio 27 p.lla 1433 sub 2. La restante quota di 1/2 è stata assegnata alla socia della cooperativa **** Omissis ****.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE, 15

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

L'esecutato è entrato in possesso del bene a seguito di Atto di Assegnazione di porzioni di immobile da parte di Società Cooperativa.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE, 15

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

L'esecutato è entrato in possesso del bene a seguito di Atto di Assegnazione di porzioni di immobile da parte di Società Cooperativa.

CONFINI

BENE N° 1 - CORTE O RESEDE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE, 15

Il bene confina a SO con la p.lla 808, a NO con la p.lla 55 e a SE con la p.lla 1433 sub 5 di proprietà dell'esecutato.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE

Il bene confina a NO e SO con la p.lla 1433 sub 3, a SE con la p.lla 1433 sub 6 e a NE con la via Don Orione.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE, 15

Il bene confina a SE, SO e NO con la p.lla 1433 sub 3 di proprietà dell'esecutato, a NE con la p.lla 1433 sub 5 di proprietà dell'esecutato.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE, 15

Il bene confina a SE, SO e NO con la p.lla 1433 sub 3 di proprietà dell'esecutato, a NE la p.lla 807 di proprietà di altra ditta.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - CORTE O RESEDE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE, 15

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di Bene Comune Non Censibile poiché non in possesso di autonoma capacità reddituale, come definito dalla Circolare n.2 del 1984 dell'Agencia del Territorio. Queste porzioni non sono soggette ad essere rappresentate con planimetria catastale, vanno comunque indicate nell'elaborato planimetrico ed individuate da riferimenti catastali (foglio, particella e subalterno), indicando la tipologia e le unità a cui sono comuni. Tali beni sono registrati al censuario, ma nella visura catastale non risultano titolarità, classamento e consistenza.

Nel caso specifico si tratta di corte di pertinenza esclusiva comune ai subb 4 e 5 di proprietà dell'esecutato.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di Bene Comune Non Censibile poiché non in possesso di autonoma capacità reddituale, come definito dalla Circolare n.2 del 1984 dell'Agencia del Territorio. Queste porzioni non sono soggette ad essere rappresentate con planimetria catastale, vanno comunque indicate nell'elaborato planimetrico ed individuate da riferimenti catastali (foglio, particella e subalterno), indicando la tipologia e le unità a cui sono comuni. Tali beni sono registrati al censuario, ma nella visura catastale non risultano titolarità, classamento e consistenza.

Nel caso specifico si tratta di quota indivisa pari a 1/2 della corte comune ai subb 4 e 5 di proprietà dell'esecutato e ai subb. 7 e 8 di proprietà di **** Omissis ****.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE, 15

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	24,00 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	5,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				25,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale è stata determinata seguendo le indicazioni del D.P.R. 138/98, misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali computate fino ad uno spessore massimo di 50 cm. La superficie viene arrotondata per difetto o per eccesso.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE, 15

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina e ingresso	30,00 mq	33,00 mq	0,50	13,00 mq	5,00 m	Terra
Abitazione	66,00 mq	76,00 mq	1,00	76,00 mq	2,80 m	Primo

Abitazione	61,00 mq	68,00 mq	1,00	68,00 mq	2,80 m	Secondo
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	Secondo
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				163,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				163,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale è stata determinata seguendo le indicazioni del D.P.R. 138/98, misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali computate fino ad uno spessore massimo di 50 cm. La superficie viene arrotondata per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CORTE O RESEDE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE, 15

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	27	1433	3		CO							

Corrispondenza catastale

In seguito ad un'attenta analisi cartacea ed al sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra quanto riportato nell'elaborato planimetrico catastale e lo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	27	1433	2		CO							

Corrispondenza catastale

In seguito ad un'attenta analisi cartacea ed al sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra quanto riportato nell'elaborato planimetrico catastale e lo stato dei luoghi.



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE, 15

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1433	4		C6	1	25 mq	25 mq	65,85	T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad un'attenta analisi cartacea ed al sopralluogo effettuato, è stata riscontrata una difformità tra quanto riportato nell'elaborato catastale e lo stato dei luoghi, infatti non è presente la parete che dovrebbe dividere l'autorimessa dall'adiacente vano destinato a cantina, costituendo così un unico ambiente.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE, 15

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1433	5		A3	1	8,5 vani		355,58	T-1-2	

Corrispondenza catastale

In seguito ad un'attenta analisi cartacea ed al sopralluogo effettuato, sono state riscontrate difformità tra quanto riportato nell'elaborato catastale e lo stato dei luoghi, in particolare al piano terra:

- non è presente la parete che dovrebbe dividere la cantina dall'adiacente vano destinato ad autorimessa, costituendo così un unico ambiente;
- è stata realizzata una porta che consente l'accesso dall'ingresso alla cantina;
- è stata realizzata una porta che consente l'accesso al cavedio tecnico;

Al piano primo:

- la porta-finestra in soggiorno è stata realizzata in posizione simmetrica rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato catastale;

- è stata realizzata una finestra in soggiorno non presente nell'elaborato catastale;

- il balcone esposto a SO ha una sagoma leggermente differente rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato catastale.

Mentre al piano secondo:

- al posto del ripostiglio è stata realizzata una lavanderia.

E' opportuno procedere con l'aggiornamento catastale mediante la redazione di un DOCFA da parte di un tecnico abilitato.



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - CORTE O RESEDE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE, 15

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

Si precisa che, i Beni Comuni Non Censibili non possono essere volturati pertanto, per cedere il bene ad un acquirente bisognerà procedere alla sua soppressione e, contestualmente, al suo accatastamento come "unità afferente" (cat. F/1) intestata a tutti gli aventi diritto.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE

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

Si precisa che, i Beni Comuni Non Censibili non possono essere volturati pertanto, per cedere il bene ad un acquirente bisognerà procedere alla sua soppressione e, contestualmente, al suo accatastamento come "unità afferente" (cat. F/1) intestata a tutti gli aventi diritto.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE, 15

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

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE, 15

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

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - CORTE O RESEDE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE, 15

Trattasi di quota pari a 1/1 della corte comune ai subb 4 e 5 di proprietà dell'esecutato.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE

Trattasi di quota indivisa pari a 1/2 della corte comune ai subb 4 e 5 di proprietà dell'esecutato e ai subb. 7 e 8 di proprietà di **** Omissis ****.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - CORTEO RESEDE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE, 15

Trattasi di bene comune non censibile comune ai subb. 4 e 5 di proprietà dell'esecutato, costituito da un piccolo giardino situato sui fronti NO e SO del fabbricato principale alla quota corrispondente al primo piano e da un marciapiede posto al piano terreno in prossimità dell'ingresso, la cui pavimentazione è del tipo "pietrino in cemento".

BENE N° 2 - CORTEO RESEDE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE

Trattasi di bene comune non censibile comune ai subb. 4 e 5, di proprietà dell'esecutato, e ai subb. 7 e 8 di proprietà **** Omissis ****, costituito da un'area situata al piano terra sul fronte SE del fabbricato principale, la cui pavimentazione è realizzata in conglomerato bituminoso.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE, 15

Il bene di cui trattasi, ubicato in Mussomeli (CL) c.da Bosco in via Don Orione, è un'autorimessa posta al piano terra di un fabbricato facente parte di una cooperativa edilizia costituita da alloggi unifamiliari a schiera, di cui uno isolato e realizzato in adiacenza ad un altro fabbricato esistente rappresentato dal bene oggetto della seguente perizia.

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione, risultando pertanto agibile, tuttavia sono state evidenziate lievi tracce di umidità da risalita in corrispondenza della parete controterra.

Dall'esame dei documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mussomeli, si evince che sono state realizzate fondazioni a trave rovescia su pali in corrispondenza dei pilastri, struttura in elevazione del tipo intelaiato in calcestruzzo di cemento armato a maglie chiuse, solai, aggetti e copertura a doppia falda gettati in opera, quest'ultima rifinita con manto di tegole.

L'accesso all'autorimessa avviene direttamente dalla strada a mezzo di una saracinesca metallica automatizzata. Essa presenta una superficie utile pari a mq 24 ed un'altezza di m 5,00. Le pareti interne sono rifinite con tonachina di gesso, mentre il prospetto presenta finitura a intonaco del tipo "Li Vigni", la pavimentazione è realizzata con marmette di graniglia, l'illuminazione artificiale è garantita da luci al neon. Da segnalare la presenza di una botola a pavimento (a passo d'uomo) che consente l'accesso ad una riserva idrica costituita da un serbatoio prefabbricato in cemento da 15.000 litri. Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia e conformemente alle vigenti normative, come si evince dai certificati di conformità reperiti presso l'Ufficio Tecnico.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE, 15

Il bene di cui trattasi, sito in Mussomeli (CL) c.da Bosco in via Don Orione, è un'abitazione ubicata in un fabbricato facente parte di una cooperativa edilizia costituita da alloggi unifamiliari a schiera, di cui uno isolato e realizzato in adiacenza ad un altro fabbricato esistente rappresentato dal bene oggetto della seguente perizia. L'edificio è caratterizzato da un impianto planimetrico pressoché regolare disposto su tre livelli, di cui il piano terra è composto da un ingresso con vano scala che, oltre a consentire l'accesso ai piani superiori, disimpegna la cantina accessibile anche dall'esterno attraverso una porta in metallo. Il primo piano è adibito a zona giorno, mentre il secondo piano è adibito a zona notte.

Dall'esame dei documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mussomeli, si evince che sono state realizzate fondazioni a trave rovescia su pali in corrispondenza dei pilastri, struttura in elevazione del tipo intelaiato in calcestruzzo di cemento armato a maglie chiuse, solai e aggetti in latero-cemento. La copertura è a doppia falda con struttura gettata in opera rifinita con manto di

tegole. L'immobile è provvisto di impianto idrico, elettrico, fognario funzionanti, inoltre è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas. Tutti i prospetti dell'immobile sono rifiniti con intonaco esterno del tipo Li Vigni di colore giallo e presentano il parapetto dei balconi realizzato con ringhiere in ferro.

Passando alla disamina dei locali e dei vani interni, il C.T.U. riferisce che lo stato di manutenzione e conservazione è da ritenersi complessivamente buono; la pavimentazione è del tipo in gres porcellanato; tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate al civile e presentano cornici in gesso nella camera matrimoniale, fanno eccezione la parete in cui è disposto l'arredo della cucina, quelle del bagno del piano primo e l'angolo in cui è disposto il buttatoio nella lavanderia al piano secondo, in cui il rivestimento è in ceramica fino ad un'altezza di circa m 2,00, mentre il servizio igienico presente al piano secondo è al rustico, privo di rivestimenti e pavimentazione; gli infissi sono in alluminio a taglio termico con vetro camera, dotati di tapparelle avvolgibili in PVC; le porte interne sono in tamburato; il sottotetto è accessibile da una botola ricavata sul solaio presente nel vano scala, quest'ultimo presenta rivestimento in botticino e ringhiere in legno.

Gli impianti sono stati realizzati sottotraccia e conformemente alle vigenti normative, come si evince dai certificati di conformità reperiti presso l'Ufficio Tecnico, tuttavia in cantina e nel bagno del piano secondo sono presenti dei corrugati a vista.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - CORTEO RESEDE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE, 15

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

BENE N° 2 - CORTEO RESEDE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE

L'immobile risulta libero

Trattasi di un'area esterna su pubblica via e non delimitata da nessuna recinzione.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE, 15

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE, 15

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - CORTEO RESEDE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE, 15

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 12/12/1928 al	*** Omissis ***	Dichiarazione di successione

27/08/1989		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/12/1928		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta	03/05/1929	5314	4472
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Mussomeli (CL)	01/04/1929	177	172		
Dal 27/08/1989 al 19/05/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/08/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta	09/10/1990	11751	10051
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Mussomeli (CL)		179	273		
Dal 19/05/2004 al 03/10/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Cinnirella	19/05/2004	38076	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Caltanissetta	21/05/2004	7999	5993
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 03/10/2008 al 22/01/2014	**** Omissis ****	Assegnazione di porzioni di immobile da parte di società cooperativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gaspere Mazzara	03/10/2008	17842	6731
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Caltanissetta	10/10/2008	13188	9835
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria dei registri immobiliari di Caltanissetta	07/10/2008	3899	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La dichiarazione di successione di **** Omissis ****, apertasi il 27/08/1989 a Mussomeli (CL) giusta dichiarazione di successione registrata a Mussomeli (CL) al n. 179 vol. 273 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 09/10/1990 ai nn. 11751/1005, è stata tacitamente accettata in forza del sopracitato atto di compravendita con trascrizione effettuata presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Caltanissetta, il 19/01/2007 nn. 1007/847.

La dichiarazione di successione di **** Omissis ****, apertasi il 12/12/1928 a Mussomeli (CL) giusta dichiarazione di successione registrata a Mussomeli (CL) il 01/04/1929 al n. 177 vol. 172 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 03/05/1929 ai nn. 5314/4472, è stata tacitamente accettata in forza del sopracitato atto di compravendita con trascrizione effettuata presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Caltanissetta, il 02/09/2014 ai nn. 9565/7283.

Dagli atti in possesso dello scrivente CTU non è stato possibile risalire alle rispettive quote di proprietà degli eredi sopracitati.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1928 al 27/08/1989	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/12/1928		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta	03/05/1929	5314	4472
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Mussomeli (CL)	01/04/1929	177	172
Dal 27/08/1989 al 19/05/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/08/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta	09/10/1990	11751	10051
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mussomeli (CL)		179	273
Dal 19/05/2004 al 03/10/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Cinnirella	19/05/2004	38076	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Caltanissetta	21/05/2004	7999	5993
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/10/2008 al 22/01/2014	**** Omissis ****	Assegnazione di porzioni di immobile da parte di società cooperativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gaspere Mazzara	03/10/2008	17842	6731
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Caltanissetta	10/10/2008	13188	9835
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria dei registri immobiliari di Caltanissetta	07/10/2008	3899	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



La dichiarazione di successione di **** Omissis ****, apertasi il 27/08/1989 a Mussomeli (CL) giusta dichiarazione di successione registrata a Mussomeli (CL) al n. 179 vol. 273 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 09/10/1990 ai nn. 11751/1005, è stata tacitamente accettata in forza del sopracitato atto di compravendita con trascrizione effettuata presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Caltanissetta, il 19/01/2007 nn. 1007/847.

La dichiarazione di successione di **** Omissis ****, apertasi il 12/12/1928 a Mussomeli (CL) giusta dichiarazione di successione registrata a Mussomeli (CL) il 01/04/1929 al n. 177 vol. 172 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 03/05/1929 ai nn. 5314/4472, è stata tacitamente accettata in forza del sopracitato atto di compravendita con trascrizione effettuata presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Caltanissetta, il 02/09/2014 ai nn. 9565/7283.

Dagli atti in possesso dello scrivente CTU non è stato possibile risalire alle rispettive quote di proprietà degli eredi sopracitati.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE, 15

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1928 al 27/08/1989	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/12/1928		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta	03/05/1929	5314	4472
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Mussomeli (CL)	01/04/1929	177	172		
Dal 27/08/1989 al 19/05/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/08/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta	09/10/1990	11751	10051
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mussomeli (CL)		179	273
Dal 19/05/2004 al 03/10/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Cinnirella	19/05/2004	38076	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Caltanissetta	21/05/2004	7999	5993
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 03/10/2008 al 22/01/2014	**** Omissis ****	Assegnazione di porzioni di immobile da parte di società cooperativa	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Gaspere Mazzara	03/10/2008			17842	6731
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Caltanissetta	10/10/2008			13188	9835
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Conservatoria dei registri immobiliari di Caltanissetta	07/10/2008			3899	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La dichiarazione di successione di **** Omissis ****, apertasi il 27/08/1989 a Mussomeli (CL) giusta dichiarazione di successione registrata a Mussomeli (CL) al n. 179 vol. 273 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 09/10/1990 ai nn. 11751/1005, è stata tacitamente accettata in forza del sopracitato atto di compravendita con trascrizione effettuata presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Caltanissetta, il 19/01/2007 nn. 1007/847.

La dichiarazione di successione di **** Omissis ****, apertasi il 12/12/1928 a Mussomeli (CL) giusta dichiarazione di successione registrata a Mussomeli (CL) il 01/04/1929 al n. 177 vol. 172 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 03/05/1929 ai nn. 5314/4472, è stata tacitamente accettata in forza del sopracitato atto di compravendita con trascrizione effettuata presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Caltanissetta, il 02/09/2014 ai nn. 9565/7283.

Dagli atti in possesso dello scrivente CTU non è stato possibile risalire alle rispettive quote di proprietà degli eredi sopracitati.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE,15

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1928 al 27/08/1989	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/12/1928		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta	03/05/1929	5314	4472
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Mussomeli (CL)	01/04/1929	177	172		
Dal 27/08/1989 al 19/05/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/08/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta	09/10/1990	11751	10051
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Mussomeli (CL)		179	273		
Dal 19/05/2004 al 03/10/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Cinnirella	19/05/2004	38076	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di	21/05/2004	7999	5993		

		Caltanissetta			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/10/2008 al 22/01/2014	**** Omissis ****	Assegnazione di porzioni di immobile da parte di società cooperativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gaspere Mazzara	03/10/2008	17842	6731
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Caltanissetta	10/10/2008	13188	9835
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria dei registri immobiliari di Caltanissetta	07/10/2008	3899	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La dichiarazione di successione di **** Omissis ****, apertasi il 27/08/1989 a Mussomeli (CL) giusta dichiarazione di successione registrata a Mussomeli (CL) al n. 179 vol. 273 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 09/10/1990 ai nn. 11751/1005, è stata tacitamente accettata in forza del sopracitato atto di compravendita con trascrizione effettuata presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Caltanissetta, il 19/01/2007 nn. 1007/847.

La dichiarazione di successione di **** Omissis ****, apertasi il 12/12/1928 a Mussomeli (CL) giusta dichiarazione di successione registrata a Mussomeli (CL) il 01/04/1929 al n. 177 vol. 172 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 03/05/1929 ai nn. 5314/4472, è stata tacitamente accettata in forza del sopracitato atto di compravendita con trascrizione effettuata presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Caltanissetta, il 02/09/2014 ai nn. 9565/7283.

Dagli atti in possesso dello scrivente CTU non è stato possibile risalire alle rispettive quote di proprietà degli eredi sopracitati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - CORTE O RESEDE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE, 15

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ufficio Provinciale di Caltanissetta aggiornate al 17/11/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Caltanissetta il 31/01/2014
Reg. gen. 938 - Reg. part. 724
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente



BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ufficio Provinciale di Caltanissetta aggiornate al 17/11/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Caltanissetta il 31/01/2014
Reg. gen. 938 - Reg. part. 724
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE, 15

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ufficio Provinciale di Caltanissetta aggiornate al 17/11/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Caltanissetta il 31/01/2014
Reg. gen. 938 - Reg. part. 724
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE, 15

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ufficio Provinciale di Caltanissetta aggiornate al 17/11/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Caltanissetta il 31/01/2014

Reg. gen. 938 - Reg. part. 724
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - CORTEO RESEDE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE, 15

E' stato richiesto certificato di destinazione urbanistica al Comune di Mussomeli (CL) in data 25/11/2014 a mezzo PEC e rilasciato, dopo ulteriore richiesta poiché l'istanza era stata smarrita, in data 24/02/2015.

Dal certificato si evince che l'immobile di cui trattasi ricade in zona normata da prescrizioni esecutive P.E.C. (Piani Esecutivi Convenzionati).

BENE N° 2 - CORTEO RESEDE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE

E' stato richiesto certificato di destinazione urbanistica al Comune di Mussomeli (CL) in data 25/11/2014 a mezzo PEC e rilasciato, dopo ulteriore richiesta poiché l'istanza era stata smarrita, in data 24/02/2015.

Dal certificato si evince che l'immobile di cui trattasi ricade in zona normata da prescrizioni esecutive P.E.C. (Piani Esecutivi Convenzionati).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE, 15

E' stato richiesto certificato di destinazione urbanistica al Comune di Mussomeli (CL) in data 25/11/2014 a mezzo PEC e rilasciato, dopo ulteriore richiesta poiché l'istanza era stata smarrita, in data 24/02/2015.

Dal certificato si evince che l'immobile di cui trattasi ricade in zona normata da prescrizioni esecutive P.E.C. (Piani Esecutivi Convenzionati).

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE, 15

E' stato richiesto certificato di destinazione urbanistica al Comune di Mussomeli (CL) in data 25/11/2014 a mezzo PEC e rilasciato, dopo ulteriore richiesta poiché l'istanza era stata smarrita, in data 24/02/2015.

Dal certificato si evince che l'immobile di cui trattasi ricade in zona normata da prescrizioni esecutive P.E.C. (Piani Esecutivi Convenzionati).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - CORTEO RESEDE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE, 15

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da un esame effettuato presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Mussomeli (CL), a seguito di richiesta inoltrata in data 25/11/2014, lo scrivente C.T.U. ha potuto accertare che il compendio pignorato è stato costruito in forza della Concessione Edilizia n. 137 del 22/09/2005, Concessione Edilizia in Variante n. 128 del 19/10/2006 e Autorizzazione Edilizia n. 138 del 27/11/2007 rilasciate dal

dirigente dell'area lavori pubblici-urbanistica del Comune di Mussomeli (CL) alla **** Omissis **** con sede in Mussomeli (CL), via Palermo n. 12 legalmente rappresentata, nella qualità di Amministratore Unico, dal sig. **** Omissis **** nato a S. Antimo il [REDACTED]

Per l'unità immobiliare di cui trattasi essendo una corte, quindi un bene comune non censibile, non sono richiesti né certificato di agibilità né certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mussomeli (CL), a seguito di richiesta inoltrata in data 25/11/2014, lo scrivente C.T.U. ha potuto accertare che il compendio pignorato è stato costruito in forza della Concessione Edilizia n. 137 del 22/09/2005, Concessione Edilizia in Variante n. 128 del 19/10/2006 e Autorizzazione Edilizia n. 138 del 27/11/2007 rilasciate dal dirigente dell'area lavori pubblici-urbanistica del Comune di Mussomeli (CL) alla **** Omissis **** con sede in Mussomeli (CL), via Palermo n. 12 legalmente rappresentata, nella qualità di Amministratore Unico, dal sig. **** Omissis **** nato a S. Antimo il [REDACTED]

Per l'unità immobiliare di cui trattasi essendo una corte, quindi un bene comune non censibile, non sono richiesti né certificato di agibilità né certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE, 15

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mussomeli (CL), a seguito di richiesta inoltrata in data 25/11/2014, lo scrivente C.T.U. ha potuto accertare che il compendio pignorato è stato costruito in forza della Concessione Edilizia n. 137 del 22/09/2005, Concessione Edilizia in Variante n. 128 del 19/10/2006 e Autorizzazione Edilizia n. 138 del 27/11/2007 rilasciate dal dirigente dell'area lavori pubblici-urbanistica del Comune di Mussomeli (CL) alla **** Omissis **** con sede in Mussomeli (CL), via Palermo n. 12 legalmente rappresentata, nella qualità di Amministratore Unico, dal sig. **** Omissis **** nato a S. Antimo il [REDACTED]

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.

Da un'attenta analisi cartacea dei documenti in possesso della scrivente C.T.U. ed in seguito al sopralluogo effettuato, è stata riscontrata una difformità tra quanto riportato negli elaborati grafici a corredo della Concessione Edilizia e lo stato dei luoghi, infatti non è presente la parete che dovrebbe dividere l'autorimessa dall'adiacente vano destinato a cantina, costituendo così un unico ambiente.

Premesso che nel rispetto degli standard urbanistici, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 19/1972 e s.m.e i., ai fini del rilascio della Concessione Edilizia è necessario vincolare permanentemente a parcheggio aree o locali destinati a tale scopo nella misura minima prevista dalla normativa vigente in materia, che all'art. 11 della Concessione Edilizia n. 137 del 22/09/2005, in forza della quale è stato costruito il fabbricato, si legge che dovrà essere riservato apposito spazio per il parcheggio in misura non inferiore di 1 mq ogni 10 mc di costruzione, che nella citata C.E. non si fa menzione ad aree esterne da sottoporre a vincolo permanente di parcheggio, che trattandosi di edilizia convenzionata gli alloggi dovranno essere conformi a quanto prescritto dalla L.R. 79/1975, dalla L.R. 95/1977 e dal D.A. 07/11/1991 n. 2119 circa le loro caratteristiche dimensionali, tutto ciò premesso, la sottoscritta, ha potuto trarre l'utile convincimento che non essendo possibile cambiare la destinazione d'uso del locale adibito ad autorimessa, poiché verrebbe a mancare la superficie minima di parcheggio in dotazione all'abitazione, tale difformità potrà essere sanata ripristinando lo stato dei luoghi attraverso la ricostruzione della parete tra il box auto e l'adiacente cantina, così come previsto dal progetto approvato dal competente ufficio comunale. I costi stimati per la ricostruzione della parete in questione ammontano ad € 4.214,56 (è stato preso come riferimento il prezzo dei LL.PP. della Regione Sicilia 2013).

Relativamente alla certificazione energetica si precisa che l'unità immobiliare in questione rientra nella casistica per cui non è necessaria la sua redazione, infatti l'art. 3 comma 3 lett. e) del D.Lgs. 192/2005 e s.m.e i. così recita: "Sono escluse dall'applicazione del presente decreto le seguenti categorie di edifici: ... e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter."

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE,15

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

Da un esame effettuato presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Mussomeli (CL), a seguito di richiesta inoltrata in data 25/11/2014, lo scrivente C.T.U. ha potuto accertare che il compendio pignorato è stato costruito in forza della Concessione Edilizia n. 137 del 22/09/2005, Concessione Edilizia in Variante n. 128 del 19/10/2006 e Autorizzazione Edilizia n. 138 del 27/11/2007 rilasciate dal dirigente dell'area lavori pubblici-urbanistica del Comune di Mussomeli (CL) alla **** Omissis **** con sede in Mussomeli (CL), via Palermo n. 12 legalmente rappresentata, nella qualità di Amministratore Unico, dal sig. **** Omissis **** nato a S. Antimo il [REDACTED]

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 confronto tra gli elaborati grafici presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mussomeli e le planimetrie catastali, sono emerse delle incongruenze che, in sede di sopralluogo, sono state verificate e hanno portato la scrivente C.T.U. alla convinzione che tale discrepanza è frutto, presumibilmente, di variazioni realizzate in corso d'opera e mai comunicate all'ufficio preposto, poiché la ricerca delle pratiche urbanistiche effettuata presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico di Mussomeli, ha portato alla luce esclusivamente le licenze di costruzione, una variante alla C.E. relativa alla variazione in altezza del fabbricato in questione e un'autorizzazione edilizia relativa ad opere di urbanizzazione primaria. In assenza, quindi, di varianti al progetto queste, determinando una variazione delle sagome e dei prospetti (per effetto della diversa distribuzione interna dei vani), sono da considerare come opere realizzate in difformità al progetto. Tali difformità possono essere sanate poiché, pur essendo state eseguite in assenza di concessioni o autorizzazioni, risultano conformi e non in contrasto con gli strumenti urbanistici approvati sia al momento della loro realizzazione che al momento della richiesta di concessione in sanatoria, giusto art. 13 della Legge n. 47/1985.

La difformità presente al piano terra, consistente nella mancata realizzazione della parete divisoria tra l'autorimessa e la cantina, potrà essere regolarizzata attraverso il ripristino dello stato dei luoghi. I motivi e i costi di tale operazione sono meglio specificati al rif. relativo alla p.lla 1433 sub 4.

Le spese necessarie per sanare le altre difformità e per il completamento del W.C. al piano secondo, invece, sono così definite:

- richiesta di concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85 per modifiche al prospetto, pagando a titolo di oblazione il contributo di concessione in misura doppia pari ad € 218,09 (10% sul valore del computo metrico estimativo) più spese per trascrizione pari a € 304,00 e n.3 marche da bollo da € 16,00 cad.;
- comunicazione di opere già realizzate assimilabili a quanto previsto dall'art. 9 della L.R. 37/85 previste dall'art. 6 del D.P.R. 380/2001, pagando una sanzione pecuniaria di € 258,00;
- redazione del DOCFA per l'aggiornamento catastale pari a € 600,00, comprensivo del tributo di € 50,00 per ogni unità immobiliare;
- onorario spettante al tecnico incaricato per la redazione delle pratiche da presentare all'Ufficio Tecnico pari a circa € 1200,00;
- completamento del W.C. del piano secondo, che ammonta a € 2.509,97 (è stato preso come riferimento il prezzo dei LL.PP. della Regione Sicilia 2013).

Il costo totale stimato per la regolarizzazione delle difformità sopra elencate e per la realizzazione delle finiture del W.C. al piano secondo si attesta intorno a € 5.000,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Vista la situazione dell'immobile, le sue caratteristiche, la sua impostazione strutturale, la sua destinazione d'uso, la scrivente dichiara che l'immobile pignorato non è divisibile in natura. Per quanto detto si procede alla formazione di un lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Corte o resede ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione, 15
Il bene in oggetto, ubicato in Mussomeli (CL) c.da Bosco alla via Don Orione, è una corte BCNC (bene comune non censibile) sviluppata su differenti quote comune ai subb. 4 e 5 di proprietà dell'esecutato. In particolare trattasi dell'area al piano terra situata in prossimità dell'ingresso al corpo di fabbrica, oggetto della seguente perizia, e dell'area disposta sui fronti NO e SO al

piano

primo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1433, Sub. 3, Categoria CO

- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione
Il bene in oggetto, ubicato in Mussomeli (CL) c.da Bosco alla via Don Orione, è una corte BCNC (bene comune non censibile) comune ai subb. 4 e 5, di proprietà dell'esecutato e ai subb. 7 e 8, di proprietà **** Omissis ****. Trattasi dell'area al piano terra situata a SE del fabbricato di proprietà dell'esecutato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1433, Sub. 2, Categoria CO
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione, 15
Il bene in oggetto, ubicato in Mussomeli (CL) c.da Bosco alla via Don Orione, è un'autorimessa posta al piano terra di un corpo di fabbrica facente parte di una cooperativa edilizia costituita da alloggi unifamiliari a schiera di cui uno isolato, realizzato in adiacenza ad un altro fabbricato esistente, rappresentato dal bene oggetto della seguente perizia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1433, Sub. 4, Categoria C6
Valore di stima del bene: € 13.000,00
- **Bene N° 4** - Fabbricato Civile ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione, 15
Il bene di cui trattasi, ubicato in Mussomeli (CL) c.da Bosco alla via Don Orione n. 15, è un fabbricato facente parte di una cooperativa edilizia costituita da alloggi unifamiliari a schiera, di cui uno isolato e realizzato in adiacenza ad un altro fabbricato esistente rappresentato dal bene oggetto della seguente perizia. Al fabbricato si accede per mezzo di un portoncino d'ingresso blindato posto su via Don Orione, il quale conduce al vano scala che, oltre a consentire il collegamento verticale con i piani superiori, disimpegna la cantina posta al piano terra. L'abitazione si sviluppa su due livelli, un primo piano adibito a zona giorno, composto da un ambiente unico destinato a cucina, soggiorno e pranzo, sufficientemente illuminato ed areato, prospiciente a SE sulla via don Orione e a NO sulla corte (sub.3). Sempre su questo livello un corridoio, che riceve luce naturale attraverso una porzione di parete in vetro-cemento, disimpegna una stanza esposta a NO dotata di balcone, un ripostiglio privo di aperture verso l'esterno ed un servizio igienico dotato di finestra. Attraverso la scala si accede alla zona notte posta al piano secondo, dove il corridoio disimpegna una camera matrimoniale, una camera da letto doppia, una camera da letto singola, una lavanderia ed un servizio igienico al rustico in cui è presente il solo vaso igienico. Tali ambienti, ad eccezione della lavanderia, presentano aperture verso l'esterno che garantiscono il regolare ricambio d'aria e l'illuminazione di cui necessitano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1433, Sub. 5, Categoria A3
Valore di stima del bene: € 123.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Corte o resede Mussomeli (CL) - via Don Orione, 15	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00	€ 0,00
Bene N° 2 - Corte o resede Mussomeli (CL) - via Don Orione	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	50,00	€ 0,00
Bene N° 3 - Garage Mussomeli (CL) - via Don Orione, 15	25,00 mq	520,00 €/mq	€ 13.000,00	100,00	€ 13.000,00

Bene N° 4 - Fabbricato Civile Mussomeli (CL) - via Don Orione,15	163,00mq	754,60 €/mq	€ 122.999,80	100,00	€ 123.000,00
Totale lotto:					€ 136.000,00

Valore finale di stima: € 136.000,00

Per ciò che attiene l'individuazione del valore venale del compendio pignorato in esame, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato, la scrivente precisa sin d'ora, che la valutazione dovrà tenere conto non soltanto della stima dei beni ma anche dei costi da sostenere per il rilascio della concessione in sanatoria, riguardante le opere realizzate in difformità, delle spese necessarie per il completamento del bagno del piano secondo e di quelle necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi al piano terra. Poiché in sede di sopralluogo è stata evidenziata la difformità, consistente nella mancata realizzazione della parete divisoria tra autorimessa e cantina, nel calcolo della stima è stata considerata la superficie dell'autorimessa pari a mq 25,00, come da atto notarile, dati catastali ed elaborati grafici della concessione edilizia.

Si precisa inoltre che, nella determinazione del prezzo di vendita, la scrivente C.T.U. ha tenuto conto anche della presenza dei BCNC, cioè di quelle porzioni non censibili poiché non in possesso di autonoma capacità reddituale, come definito dalla circolare n. 2 del 1984 dell'Agenzia del Territorio.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Poiché alla base dei procedimenti estimativi che determinano un valore di mercato esiste il metodo comparativo, il criterio di stima adottato, per una valutazione più obiettiva possibile, si basa nel trovare il prezzo di mercato dell'immobile attraverso la media di due valori di mercato, ricercati rispettivamente col metodo sintetico e col metodo analitico.

La stima sintetica tiene conto dei prezzi correnti di mercato in vigore nella zona interessata, considerando le condizioni particolari e tutti quei fattori che possono influenzare il giudizio di stima, quali: ubicazione, conservazione, manutenzione, vetustà degli immobili, esistenza e dotazione di servizi nella località, opere di urbanizzazione nella zona su cui il bene insiste, etc...

Attraverso un'attenta indagine si stabilisce un valore medio unitario di mercato che moltiplicato per la superficie commerciale determina il valore di mercato.

Dai valori forniti dall'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare, e da indagini condotte in zona su beni analoghi a quello oggetto di stima, presso agenzie immobiliari, la sottoscritta C.T.U. ha potuto trarre l'utile convincimento che il più probabile valore medio unitario di vendita per immobili di simili caratteristiche e nella stessa zona è di 600,00 €/mq di superficie commerciale per quanto concerne le unità immobiliari destinate ad autorimessa.

$$V_m = \text{€/mq } 600,00 \times \text{mq } 25,00 = \text{€ } 15.000,00$$

Il procedimento indiretto di stima analitica comporta un'elaborazione dei rilevamenti di mercato più scientifica.

Il metodo analitico si basa sulla capitalizzazione dei redditi dove il valore di mercato del bene oggetto di stima è uguale al rapporto tra il reddito netto dispiegato dal bene e il tasso di capitalizzazione riferito al bene.

Dai valori forniti dall'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare, e da indagini condotte in zona su beni analoghi a quello oggetto di stima, presso agenzie immobiliari, la sottoscritta C.T.U. ritiene che il più probabile valore medio unitario di affitto per immobili di simili caratteristiche ed in zone immediatamente adiacenti alla zona è di 1,90 €/mq×mese per l'unità immobiliare adibita ad autorimessa. L'unità immobiliare adibita ad autorimessa potrebbe dispiegare un fitto lordo mensile di $1,90 \times 25,00 = \text{€ } 47,50$. Si considerano le spese a carico del proprietario pari al 15% e un saggio annuo di capitalizzazione pari a $r = 2,50\%$ in funzione delle caratteristiche del bene, si avrà la capitalizzazione del reddito annuo netto, seguente: $V_c = R_n / r = (47,50 \times 12 \times 0,85) / 0,025 = \text{€ } 19.380,00$

Il valore del compendio pignorato è dato dalla media aritmetica dei valori precedentemente ottenuti risulta:

$$V = (15.000,00 + 19.380,00) / 2 = \text{€ } 17.190,00 \text{ a cui vanno detratte le spese per il ripristino dello stato dei luoghi, di circa € } 4.200,00. V_{\text{tot}} = \text{€ } 17.190,00 - 4.200,00 = \text{€ } 12.990,00 \text{ in cifra tonda € € } 13.000,00 \text{ (Euro tredicimilamila/00).}$$

Lo stesso criterio è stato adottato per la determinazione del valore di mercato dell'abitazione.

Dai valori forniti dall'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare, e da indagini condotte in zona su beni analoghi a quello oggetto di stima, presso agenzie immobiliari, la sottoscritta C.T.U. ha potuto trarre l'utile convincimento che il più probabile valore medio unitario di vendita per immobili di simili caratteristiche e nella stessa zona è di 750,00 €/mq di superficie commerciale per quanto concerne le unità immobiliari destinate ad abitazione. $V_m = \text{€/mq } 750,00 \times \text{mq } 163 = \text{€ } 122.250,00$.

Il procedimento indiretto di stima analitica comporta un'elaborazione dei rilevamenti di mercato più scientifica.

Il metodo analitico si basa sulla capitalizzazione dei redditi dove il valore di mercato del bene oggetto di stima è uguale al rapporto tra il reddito netto dispiegato dal bene e il tasso di capitalizzazione riferito al bene.

Dai valori forniti dall'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare, e da indagini condotte in zona su beni analoghi a quello oggetto di stima, presso agenzie immobiliari, la sottoscritta C.T.U. ritiene che il più probabile valore medio unitario di affitto per immobili di simili caratteristiche ed in zone immediatamente adiacenti alla zona è di 2,00 €/mq×mese per l'unità immobiliare adibita ad abitazione. L'unità immobiliare adibita ad abitazione potrebbe dispiegare un fitto lordo mensile di $2,00 \times 163,00 = \text{€ } 326,00$. Si considerano le spese a carico del proprietario pari al 15% e un saggio annuo di capitalizzazione pari a $r = 2,50\%$ in funzione delle caratteristiche del bene, si avrà la capitalizzazione del reddito annuo netto, seguente: $V_c = R_n / r = (326,00 \times 12 \times 0,85) / 0,025 = \text{€ } 133.008,00$.

Il valore del compendio pignorato è dato dalla media aritmetica dei valori precedentemente ottenuti risulta:

$V = (122250,00 + 133.008,00)/2 = € 127.629,00$ a cui vanno detratte le spese per la regolarizzazione dell'unità immobiliare comprensive di sanzione pecuniaria, diritti di segreteria e bollo, opere di ripristino e completamento, attività professionali, di circa € 5.000,00. $V_{tot} = € 127.629,00 - 5.000,00 = € 122.629,00$ in cifra tonda € € 123.000,00 (Euro centoventitremilamila/00).



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.

Serradifalco, li 11/03/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ferrara Teresa Maria Floriana

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Comunicazioni alle parti
- ✓ Altri allegati - Verbale sopralluogo
- ✓ Foto - Rilievo Fotografico
- ✓ Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - Estratto di matrimonio
- ✓ Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)
- ✓ Altri allegati - Rilievo planimetrico
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Computi metrici estimativi
- ✓ Altri allegati - Pianta difformità
- ✓ Concessione edilizia - Concessioni edilizie
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di agibilità



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Corte o resede ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione, 15
Il bene in oggetto, ubicato in Mussomeli (CL) c.da Bosco alla via Don Orione, è una corte BCNC (bene comune non censibile) sviluppata su differenti quote comune ai subb. 4 e 5 di proprietà dell'esecutato. In particolare trattasi dell'area al piano terra situata in prossimità dell'ingresso al corpo di fabbrica, oggetto della seguente perizia, e dell'area disposta sui fronti NO e SO al piano primo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1433, Sub. 3, Categoria CO
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto certificato di destinazione urbanistica al Comune di Mussomeli (CL) in data 25/11/2014 a mezzo PEC e rilasciato, dopo ulteriore richiesta poiché l'istanza era stata smarrita, in data 24/02/2015. Dal certificato si evince che l'immobile di cui trattasi ricade in zona normata da prescrizioni esecutive P.E.C. (Piani Esecutivi Convenzionati).
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione
Il bene in oggetto, ubicato in Mussomeli (CL) c.da Bosco alla via Don Orione, è una corte BCNC (bene comune non censibile) comune ai subb. 4 e 5, di proprietà dell'esecutato e ai subb. 7 e 8, di proprietà **** Omissis ****. Trattasi dell'area al piano terra situata a SE del fabbricato di proprietà dell'esecutato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1433, Sub. 2, Categoria CO
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto certificato di destinazione urbanistica al Comune di Mussomeli (CL) in data 25/11/2014 a mezzo PEC e rilasciato, dopo ulteriore richiesta poiché l'istanza era stata smarrita, in data 24/02/2015. Dal certificato si evince che l'immobile di cui trattasi ricade in zona normata da prescrizioni esecutive P.E.C. (Piani Esecutivi Convenzionati).
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione, 15
Il bene in oggetto, ubicato in Mussomeli (CL) c.da Bosco alla via Don Orione, è un'autorimessa posta al piano terra di un corpo di fabbrica facente parte di una cooperativa edilizia costituita da alloggi unifamiliari a schiera di cui uno isolato, realizzato in adiacenza ad un altro fabbricato esistente, rappresentato dal bene oggetto della seguente perizia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1433, Sub. 4, Categoria C6
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto certificato di destinazione urbanistica al Comune di Mussomeli (CL) in data 25/11/2014 a mezzo PEC e rilasciato, dopo ulteriore richiesta poiché l'istanza era stata smarrita, in data 24/02/2015. Dal certificato si evince che l'immobile di cui trattasi ricade in zona normata da prescrizioni esecutive P.E.C. (Piani Esecutivi Convenzionati).
- **Bene N° 4** - Fabbricato Civile ubicato a Mussomeli (CL) - via Don Orione,15
Il bene di cui trattasi, ubicato in Mussomeli (CL) c.da Bosco alla via Don Orione n. 15, è un fabbricato facente parte di una cooperativa edilizia costituita da alloggi unifamiliari a schiera, di cui uno isolato e realizzato in adiacenza ad un altro fabbricato esistente rappresentato dal bene oggetto della seguente perizia. Al fabbricato si accede per mezzo di un portoncino d'ingresso blindato posto su via Don Orione, il quale conduce al vano scala che, oltre a consentire il collegamento verticale con i piani superiori, disimpegna la cantina posta al piano terra. L'abitazione si sviluppa su due livelli, un primo piano adibito a zona giorno, composto da un ambiente unico destinato a cucina, soggiorno e pranzo, sufficientemente illuminato ed areato, prospiciente a SE sulla via don Orione e a NO sulla corte (sub.3). Sempre su questo livello un corridoio, che riceve luce naturale attraverso una porzione di parete in vetro-cemento, disimpegna una stanza esposta a NO dotata di balcone, un ripostiglio privo di aperture verso l'esterno ed un servizio igienico dotato di finestra. Attraverso la scala si accede

alla zona notte posta al piano secondo, dove il corridoio disimpegna una camera matrimoniale, una camera da letto doppia, una camera da letto singola, una lavanderia ed un servizio igienico al rustico in cui è presente il solo vaso igienico. Tali ambienti, ad eccezione della lavanderia, presentano aperture verso l'esterno che garantiscono il regolare ricambio d'aria e l'illuminazione di cui necessitano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1433, Sub. 5, Categoria A3 Destinazione urbanistica: E' stato richiesto certificato di destinazione urbanistica al Comune di Mussomeli (CL) in data 25/11/2014 a mezzo PEC e rilasciato, dopo ulteriore richiesta poiché l'istanza era stata smarrita, in data 24/02/2015. Dal certificato si evince che l'immobile di cui trattasi ricade in zona normata da prescrizioni esecutive P.E.C. (Piani Esecutivi Convenzionati).

Prezzo base d'asta: € 136.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 8/2014 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 136.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Corte o resede			
Ubicazione:	Mussomeli (CL) - via Don Orione, 15		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1433, Sub. 3, Categoria CO	Superficie	
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	Il bene in oggetto, ubicato in Mussomeli (CL) c.da Bosco alla via Don Orione, è una corte BCNC (bene comune non censibile) sviluppata su differenti quote comune ai subb. 4 e 5 di proprietà dell'esecutato. In particolare trattasi dell'area al piano terra situata in prossimità dell'ingresso al corpo di fabbrica, oggetto della seguente perizia, e dell'area disposta sui fronti NO e SO al piano primo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 2 - Corte o resede			
Ubicazione:	Mussomeli (CL) - via Don Orione		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1433, Sub. 2, Categoria CO	Superficie	
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	Il bene in oggetto, ubicato in Mussomeli (CL) c.da Bosco alla via Don Orione, è una corte BCNC (bene comune non censibile) comune ai subb. 4 e 5, di proprietà dell'esecutato e ai subb. 7 e 8, di proprietà **** Omissis ****. Trattasi dell'area al piano terra situata a SE del fabbricato di proprietà dell'esecutato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Mussomeli (CL) - via Don Orione, 15		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1433, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	25,00 mq
Pertinenze:		Superficie	

Stato conservativo:	
Descrizione:	Il bene in oggetto, ubicato in Mussomeli (CL) c.da Bosco alla via Don Orione, è un' autorimessa posta al piano terra di un corpo di fabbrica facente parte di una cooperativa edilizia costituita da alloggi unifamiliari a schiera di cui uno isolato, realizzato in adiacenza ad un altro fabbricato esistente, rappresentato dal bene oggetto della seguente perizia.
Vendita soggetta a IVA:	NO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 4 - Fabbricato Civile			
Ubicazione:	Mussomeli (CL) - via Don Orione,15		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato Civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1433, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	163,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	Il bene di cui trattasi, ubicato in Mussomeli (CL) c.da Bosco alla via Don Orione n. 15, è un fabbricato facente parte di una cooperativa edilizia costituita da alloggi unifamiliari a schiera, di cui uno isolato e realizzato in adiacenza ad un altro fabbricato esistente rappresentato dal bene oggetto della seguente perizia. Al fabbricato si accede per mezzo di un portoncino d'ingresso blindato posto su via Don Orione, il quale conduce al vano scala che, oltre a consentire il collegamento verticale con i piani superiori, disimpegna la cantina posta al piano terra. L'abitazione si sviluppa su due livelli, un primo piano adibito a zona giorno, composto da un ambiente unico destinato a cucina, soggiorno e pranzo, sufficientemente illuminato ed areato, prospiciente a SE sulla via don Orione e a NO sulla corte (sub.3). Sempre su questo livello un corridoio, che riceve luce naturale attraverso una porzione di parete in vetro-cemento, disimpegna una stanza esposta a NO dotata di balcone, un ripostiglio privo di aperture verso l'esterno ed un servizio igienico dotato di finestra. Attraverso la scala si accede alla zona notte posta al piano secondo, dove il corridoio disimpegna una camera matrimoniale, una camera da letto doppia, una camera da letto singola, una lavanderia ed un servizio igienico al rustico in cui è presente il solo vaso igienico. Tali ambienti, ad eccezione della lavanderia, presentano aperture verso l'esterno che garantiscono il regolare ricambio d'aria e l'illuminazione di cui necessitano.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - CORTE O RESEDE UBICATO A MUSSOMELI (CL) - VIA DON ORIONE, 15

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Caltanissetta il 31/01/2014

Reg. gen. 938 - Reg. part. 724

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it