

# TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. La Magna Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 84/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - Piazza Felice Cavallotti 13, piano 1.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Sommatino (CL) - Piazza Felice Cavallotti 15, piano T.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Sommatino (CL) - Piazza Felice Cavallotti 17, piano T.....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	8
Precisazioni .....	9
Patti.....	9
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	12
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2 .....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità .....	14
Confini.....	14
Consistenza .....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali .....	15
Precisazioni.....	16
Patti .....	16
Stato conservativo .....	16
Parti Comuni.....	17



Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 3.....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità.....	21
Confini.....	21
Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Dati Catastali.....	22
Precisazioni.....	23
Patti.....	23
Stato conservativo.....	23
Parti Comuni.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione.....	24
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Stima / Formazione lotti.....	27
<b>Lotto 1</b> .....	28
<b>Lotto 2</b> .....	29
<b>Lotto 3</b> .....	31
Riserve e particolarità da segnalare.....	33
Riepilogo bando d'asta.....	35
<b>Lotto 1</b> .....	35
<b>Lotto 2</b> .....	35
<b>Lotto 3</b> .....	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 84/2022 del R.G.E.....	37
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 24.152,70</b> .....	37



<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 6.031,00</b> .....	37
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 16.139,00</b> .....	38
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	39
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - Piazza Felice Cavallotti 13, piano 1 .....	39
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Sommatino (CL) - Piazza Felice Cavallotti 15, piano T .....	39
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Sommatino (CL) - Piazza Felice Cavallotti 17, piano T .....	39



All'udienza del 15/05/2023, il sottoscritto Arch. La Magna Salvatore, con studio in Via Kennedy, 115 - 93017 - San Cataldo (CL), email slam20@inwind.it, PEC salvatore.lamagna@archiworldpec.it, Tel. 3203069419, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - Piazza Felice Cavallotti 13, piano 1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Sommatino (CL) - Piazza Felice Cavallotti 15, piano T
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Sommatino (CL) - Piazza Felice Cavallotti 17, piano T

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMATINO (CL) - PIAZZA FELICE CAVALLOTTI 13, PIANO 1**

Appartamento posto al piano primo di una casa unifamiliare, nel centro storico di Sommatino, costituito da due elevazioni fuori terra, di proprietà dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il fabbricato è costituito da un piano terra dove si trovano due locali deposito e da un piano primo trova si trova l'appartamento destinato a civile abitazione. L'immobile, in oggetto, è sito in Piazza Felice Cavallotti al civico 13 a Sommatino, censito al N.C.E.U. di Sommatino al foglio 11 particella 270 sub. 2.

Internamente si compone di n. 5 vani, n.2 bagni, un ripostiglio e un grande disimpegno. Esternamente troviamo ampi spazi per il parcheggio ed essendo una zona residenziale, sono presenti servizi e locali commerciali. Lo stato di conservazione e di manutenzione interna dell'immobile risulta buono, mentre lo stato di conservazione e di manutenzione dell'intero edificio risulta essere non buono.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SOMMATINO (CL) - PIAZZA FELICE CAVALLOTTI 15, PIANO T**

Locale deposito posto al piano terra di una casa unifamiliare, nel centro storico di Sommatino, costituito da due elevazioni fuori terra, di proprietà dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il fabbricato è costituito da un piano terra dove si trovano due locali deposito e da un piano primo trova si trova l'appartamento destinato a civile abitazione. L'immobile, in oggetto, è sito in Piazza Felice Cavallotti al civico 15 a Sommatino, censito al N.C.E.U. di Sommatino al foglio 11 particella 270 sub. 3.

Internamente si compone di due grandi vani comunicanti tra loro. Esternamente troviamo ampi spazi per il parcheggio ed essendo una zona residenziale, sono presenti servizi e locali commerciali. Lo stato di conservazione e di manutenzione interna dell'immobile risulta scarso, così come lo stato di conservazione e di manutenzione dell'intero edificio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SOMMATINO (CL) - PIAZZA FELICE CAVALLOTTI 17, PIANO T**

Locale deposito posto al piano terra di una casa unifamiliare, nel centro storico di Sommatino, costituito da due elevazioni fuori terra, di proprietà dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il fabbricato è costituito da un piano terra dove si trovano due locali deposito e da un piano primo dove si trova l'appartamento destinato a civile abitazione. L'immobile, in oggetto, è sito in Piazza Felice Cavallotti al civico 17

a Sommatino, censito al N.C.E.U. di Sommatino al foglio 11 particella 270 sub. 4.

Internamente si compone di due grandi vani comunicanti tra loro. Esternamente troviamo ampi spazi per il parcheggio ed essendo una zona residenziale, sono presenti servizi e locali commerciali. Lo stato di conservazione e di manutenzione interna dell'immobile risulta scarso, così come lo stato di conservazione e di manutenzione dell'intero edificio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - Piazza Felice Cavallotti 13, piano 1**

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

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

## TITOLARITÀ

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina:

- a Nord con la Piazza Felice Cavallotti;
- ad Est con le particelle 271 e 273 (altre ditte);
- a Sud con la particella 283 e corte comune;
- ad Ovest con le particelle 265, 267, 268 e 269 (altre ditte).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	145,00 mq	165,00 mq	1	165,00 mq	3,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>165,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>165,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il fabbricato di cui è parte integrante il bene in oggetto è ubicato all'interno del tessuto urbano del Comune di Sommatino in zona centrale. Posto lungo la piazza Felice Cavallotti, dalla quale avviene l'accesso, ricade in zona "B1" del vigente P.R.G. ("È costituita dal più vecchio nucleo urbano"). Nella zona sono presenti fabbricati residenziali, attività commerciali, parrocchia, ecc. La zona è servita da rete idrica e fognaria pubblica; nel circondario si rileva la presenza di spazi verdi attrezzati. La viabilità della zona risulta sufficiente. Adeguato è il numero di servizi quali scuole, luoghi di culto, attività commerciali, ecc..

L'immobile è ubicato al piano primo di un edificio unifamiliare comprendente anche due locali deposito al piano terra, fa parte di un edificio costruito nei primi anni del 1900 e sicuramente in data antecedente al Primo Settembre 1967. Occupa una superficie totale di mq. 165 circa, con riferimento alla planimetria prodotta. Lo stato di conservazione e di manutenzione interna dell'immobile risulta buono così come lo stato di conservazione e di manutenzione dell'edificio.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/1987 al 20/09/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 270, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 146 mq Rendita € 127,82 Piano 1
Dal 20/09/1995 al 08/09/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 270, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 146 mq Rendita € 127,82 Piano 1
Dal 08/09/1999 al 23/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 270, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 127,82 Piano 1

Dal 08/09/1999, la cronistoria catastale risulta viziata da un errore formale nell'intestazione dei proprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La voltura n.4325.1/1999 a seguito dell'atto di compravendita del 08/09/1999 del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non è stata registrata dell'Agenzia del Territorio.

Per la rettifica della stessa sono necessarie due nuove volture all'Agenzia del Territorio.

Ad oggi le stesse sono in corso di presentazione da parte del sottoscritto dopo essere stato autorizzato dal G.E. della procedura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal	Rendita	Piano	Graffato



ASTE GIUDIZIARIE	11	270	2	A3	1	5,5	146 mq	127,82 €	1	ASTE GIUDIZIARIE <sup>e</sup>
------------------	----	-----	---	----	---	-----	--------	----------	---	-------------------------------

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, la planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi dell'appartamento.

Sono state effettuate opere interne, quali spostamento dei tramezzi, di cui non è stato richiesto alcun provvedimento autorizzativo (CILA) al comune di Sommatino. Non è stata, di conseguenza aggiornata la planimetria catastale, secondo la nuova disposizione interna.

Dal 08/09/1999, la cronistoria catastale risulta viziata da un errore formale nell'intestazione dei proprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La voltura n.4325.1/1999 a seguito dell'atto di compravendita del 08/09/1999 del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non è stata registrata dell'Agenzia del Territorio.

Per la rettifica della stessa sono necessarie due nuove volture all'Agenzia del Territorio.

Ad oggi le stesse sono in corso di presentazione da parte del sottoscritto dopo essere stato autorizzato dal G.E. della procedura.

### PRECISAZIONI

Ai sensi dell'articolo ex 567 c.p.c. comma secondo, gli atti relativi al presente procedimento risultano completi. Al momento del pignoramento non sono state rilevate incongruenze tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Da verifiche effettuate presso gli uffici anagrafe del Comune di Sommatino, è risultato che: il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (vedi certificato rilasciato dal Comune di Sommatino).

### PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

### STATO CONSERVATIVO

Alla data odierna, l'immobile, internamente, alla luce di una recente ristrutturazione non portata a termine, risulta in buone condizioni d'uso, anche se manchevole di impianto termico, idrico e elettrico a norma. Il prospetto esterno è da rifare, così come necessitano di essere sostituiti i pluviali e gli infissi esterni.

### PARTI COMUNI

L'immobile pignorato pur essendo inserito in un contesto residenziale di case aderenti le une con le altre, non presenta parti comuni con altri immobili, tranne per una corte comune situata a sud dello stabile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si descrive il bene oggetto di pignoramento:

l'immobile, ubicato al primo piano di un edificio unifamiliare ubicato nel centro storico di Sommatino, si presenta in dubbie condizioni statiche e strutturali; trattasi di struttura in muratura portante e solai con travi d'acciaio e tavelloni.

Lo stato di manutenzione è buono, alla luce di una recente ristrutturazione.

Fondazioni: muratura portante.

Esposizione: l'immobile presenta la principale esposizione e Nord; su tre lati è aderente a edifici tipologicamente uguali.

Altezza interna utile: l'altezza dell'abitazione posta al piano primo è di 3,00 m.

Struttura verticale: muratura portante per tutta l'altezza.

Solai: solai con travi d'acciaio e tavelloni.

Copertura: piana a terrazzo.

Pareti esterne e interne: le pareti esterne sono in muratura di blocchi di tufo intonacata civile, le pareti interne con tramezzi in laterizio anch'essi intonacate civile e tinteggiate con pittura lavabile.

Pavimentazione interna: pavimentazione prevalente con piastrelle in gres porcellanato.

Infissi esterni ed interni: gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in alluminio semplice preverniciato e vetro camera con persiane esterne anch'esse in alluminio preverniciato; non ancora presenti le porte interne.

Volte: assenti

Scale: struttura in muratura portante in forte dissesto statico e strutturale.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: assenti

Terreno esclusivo: assente

Posto auto: scoperto su bene comune

Soffitta, cantine o simili: assente

Dotazioni condominiali: trattasi di casa unifamiliare, quindi nessuna dotazione condominiale.

Altro: assente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile, ad oggi, risulta essere libero.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/05/1987 al 20/09/1995	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		SAMMARTINO Salvatore	12/05/1987		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UR sedi Canicattì (AG)	09/11/1987	29/1988			
Dal 20/09/1995 al 08/09/1999	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Abbruscato	20/09/1995	34348	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UR Sede LICATA (AG)	27/09/1995	1064			
Dal 08/09/1999	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Spanò Vita	08/09/1999	3244	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caltanissetta aggiornate al 05/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Caltanissetta il 29/12/2022

Reg. gen. 14468 - Reg. part. 12467

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.R.G. del Comune di Sommatino, l'immobile ricade in zona B1 "Zone B1 - È costituita dal più vecchio nucleo urbano."

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

Visionati gli atti del fascicolo, presso l'ufficio tecnico del Comune di Sommatino in data 16/11/2021, è emerso che non esiste alcun provvedimento autorizzativo in quanto l'anno di costruzione dello stesso è databile prima del 01/09/1967.

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In relazione alla corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, che risulta essere l'unico documento che accerti lo stato di fatto visto che trattasi di immobile antecedente alla data 01/09/1967, bisogna evidenziare che l'appartamento ha subito una completa ristrutturazione, ancora non finita, in cui è stato cambiato il posizionamento dei muri divisorii e la disposizione delle stanze con l'inserimento di un nuovo wc. Nella ristrutturazione incompleta, non sono stati portati a termine l'impianto elettrico, l'impianto termico e l'impianto idrico. Non sono state posizionate anche le porte interne che dividono le varie stanze.

Ne consegue che per regolarizzare l'abuso dell'immobile bisogna richiedere al Comune di Sommatino un'autorizzazione che di fatto si concretizza presentando un C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) ai sensi dell'art.3 comma 5 della L.R. 16/2016. In questi casi l'intervento è soggetto al pagamento della sanzione di euro 1.000 (mille) ed oneri relativi a diritti di segreteria e marche da bollo.

Successivamente bisogna regolarizzare la nuova planimetria presentando la stessa all'Agenzia del Territorio, con il conseguente pagamento delle spese (euro 50) e spese dovute ad un tecnico.

Dal 08/09/1999, la cronistoria catastale risulta viziata da un errore formale nell'intestazione dei proprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La voltura n.4325.1/1999 a seguito dell'atto di compravendita del 08/09/1999 del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non è stata registrata dall'Agenzia del Territorio.

Per la rettifica della stessa sono necessarie due nuove volture all'Agenzia del Territorio con il conseguente pagamento delle spese (euro 71 per ogni voltura) e spese dovute al tecnico.

Ad oggi le stesse sono in corso di presentazione da parte del sottoscritto dopo essere stato autorizzato dal G.E. della procedura.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Sommatino (CL) - Piazza Felice Cavallotti 15, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

## TITOLARITÀ

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina:

- a Nord con la Piazza Felice Cavallotti;
- ad Est con la stessa ditta;
- a Sud con la particella 283 e corte comune;
- ad Ovest con le particelle 265, 267, 268 e 269 (altre ditte).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Locale di deposito	57,00 mq	42,00 mq	1	42,00 mq	3,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>42,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>42,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato di cui è parte integrante il bene in oggetto è ubicato all'interno del tessuto urbano del Comune di Sommatino in zona centrale. Posto lungo la piazza Felice Cavallotti, dalla quale avviene l'accesso, ricade in zona "B1" del vigente P.R.G. ("È costituita dal più vecchio nucleo urbano"). Nella zona sono presenti fabbricati residenziali, attività commerciali, parrocchia, ecc. La zona è servita da rete idrica e fognaria pubblica; nel circondario si rileva la presenza di spazi verdi attrezzati. La viabilità della zona risulta sufficiente. Adeguato è il numero di servizi quali scuole, luoghi di culto, attività commerciali, ecc..

L'immobile è ubicato al piano terra di un edificio unifamiliare comprendente anche un altro locale deposito al piano terra e un appartamento al piano primo. Fa parte di un edificio costruito nei primi anni del 1900 e sicuramente in data antecedente al Primo Settembre 1967. Occupa una superficie totale di mq. 57 circa, con riferimento alla planimetria prodotta.

Lo stato di conservazione e di manutenzione interna dell'immobile risulta non sufficiente, mentre risulta sufficiente lo stato di conservazione e di manutenzione dell'edificio.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/1987 al 20/09/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 270, Sub. 3 Categoria C2 Cl.5, Cons. 39 Superficie catastale 57 mq Rendita € 82,58 Piano T
Dal 20/09/1995 al 08/09/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 270, Sub. 3 Categoria C2 Cl.5, Cons. 39 Superficie catastale 57 mq Rendita € 82,58 Piano T
Dal 08/09/1999 al 23/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 270, Sub. 3 Categoria C2 Cl.5, Cons. 39 Rendita € 82,58 Piano T

Dal 08/09/1999, la cronistoria catastale risulta viziata da un errore formale nell'intestazione dei proprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La voltura n.4325.1/1999 a seguito dell'atto di compravendita del 08/09/1999 del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non è stata registrata dell'Agenzia del Territorio.

Per la rettifica della stessa sono necessarie due nuove volture all'Agenzia del Territorio.

Ad oggi le stesse sono in corso di presentazione da parte del sottoscritto dopo essere stato autorizzato dal G.E. della procedura.

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	270	3		C2	5	39	57 mq	82,58 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, la planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi del locale deposito.

Nella planimetria, rispetto allo stato dei luoghi risulta essere presente un piccolo wc. In realtà questo wc non è mai stato realizzato. E' molto probabile che trattasi di errata rappresentazione planimetrica. Di conseguenza la stessa necessita di un aggiornamento con la corretta rappresentazione.

Dal 08/09/1999, la cronistoria catastale risulta viziata da un errore formale nell'intestazione dei proprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La voltura n.4325.1/1999 a seguito dell'atto di compravendita del 08/09/1999 del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non è stata registrata dell'Agenzia del Territorio.

Per la rettifica della stessa sono necessarie due nuove volture all'Agenzia del Territorio.

Ad oggi le stesse sono in corso di presentazione da parte del sottoscritto dopo essere stato autorizzato dal G.E. della procedura.

### PRECISAZIONI

Ai sensi dell'articolo ex 567 c.p.c. comma secondo, gli atti relativi al presente procedimento risultano completi. Al momento del pignoramento non sono state rilevate incongruenze tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Da verifiche effettuate presso gli uffici anagrafe del Comune di Sommatino, è risultato che: il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (vedi certificato rilasciato dal Comune di Sommatino).

### PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

### STATO CONSERVATIVO

Alla data odierna l'immobile, internamente, risulta in pessime condizioni d'uso, ovvero allo stato grezzo. Manca il massetto di fondazione, il massetto livellante e la pavimentazione. I muri risultano essere scrostati, in cattivo stato di manutenzione e senza l'intonaco e rifinitura. Il tetto risulta anch'esso essere senza intonaco per la maggior parte della sua superficie. Non esiste l'impianto idrico e elettrico a norma.

Il prospetto esterno è da rifare, così come necessitano di essere sostituiti i pluviali e gli infissi esterni.



## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato pur essendo inserito in un contesto residenziale di case aderenti le une con le altre, non presenta parti comuni con altri immobili, tranne per una corte comune situata a sud dello stabile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si descrive il bene oggetto di pignoramento:

l'immobile, ubicato al piano terra di un edificio unifamiliare ubicato nel centro storico di Sommatino, si presenta in dubbie condizioni statiche e strutturali; trattasi di struttura in muratura portante e solaio di copertura con travi d'acciaio e tavelloni.

Alla data odierna l'immobile, internamente, risulta in pessime condizioni d'uso, ovvero allo stato grezzo. Manca il massetto di fondazione, il massetto livellante e la pavimentazione. I muri risultano essere scrostati, in cattivo stato di manutenzione e senza l'intonaco e rifinitura. Il tetto risulta anch'esso essere senza intonaco per la maggior parte della sua superficie. Non esiste l'impianto idrico e elettrico a norma.

Il prospetto esterno è da rifare, così come necessitano di essere sostituiti i pluviali e gli infissi esterni.

Fondazioni: muratura portante.

Esposizione: l'immobile presenta la principale esposizione a Nord; su tre lati è aderente a edifici tipologicamente uguali.

Altezza interna utile: l'altezza del locale deposito posta al piano terra è di 3,70 m.

Struttura verticale: muratura portante per tutta l'altezza.

Solai: solaio di copertura con travi d'acciaio e tavelloni; solaio di pavimentazione inesistente.

Copertura: piana a terrazzo.

Pareti esterne e interne: le pareti esterne e interne sono in muratura di blocchi di tufo intonacata civile.

Pavimentazione interna: pavimentazione prevalente con piastrelle in gres porcellanato.

Infissi esterni ed interni: l'unico infisso è il portone d'ingresso di acciaio con due ante apribili da riverniciare.

Volte: assenti

Scale: assenti

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: assenti

Terreno esclusivo: assente

Posto auto: scoperto su bene comune

Soffitta, cantine o simili: assente

Dotazioni condominiali: trattasi di locale deposito in un edificio unifamiliare, quindi nessuna dotazione condominiale.

Altro: assente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/05/1987 al 20/09/1995	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		SAMMARTINO Salvatore	12/05/1987		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	UR sedi Canicattì (AG)	09/11/1987	29/1988		
Dal 20/09/1995 al 08/09/1999	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Abbruscato	20/09/1995	34348	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	UR Sede LICATA (AG)	27/09/1995	1064		
Dal 08/09/1999	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Spanò Vita	08/09/1999	3244	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caltanissetta aggiornate al 05/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Caltanissetta il 29/12/2022

Reg. gen. 14468 - Reg. part. 12467

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo il P.R.G. del Comune di Sommatino, l'immobile ricade in zona B1 "Zone B1 - È costituita dal più vecchio nucleo urbano."

## 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 non risulta agibile.

Visionati gli atti del fascicolo, presso l'ufficio tecnico del Comune di Sommatino in data 16/11/2021, è emerso che non esiste alcun provvedimento autorizzativo in quanto l'anno di costruzione dello stesso è databile prima del 01/09/1967.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**



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

In relazione alla corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, che risulta essere l'unico documento che accerti lo stato di fatto visto che trattasi di immobile antecedente alla data 01/09/1967, non risulta conforme allo stato dei luoghi del locale deposito.

Nella planimetria, rispetto allo stato dei luoghi risulta essere presente un piccolo wc. In realtà questo wc non è mai stato realizzato. E' molto probabile che trattasi di errata rappresentazione planimetrica. Di conseguenza la stessa necessita di un aggiornamento con la corretta rappresentazione.

Per regolarizzare la nuova planimetria corretta si presenta all'Agenzia del Territorio, con il conseguente pagamento delle spese (euro 50) e spese dovute ad un tecnico.

Dal 08/09/1999, la cronistoria catastale risulta viziata da un errore formale nell'intestazione dei proprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La voltura n.4325.1/1999 a seguito dell'atto di compravendita del 08/09/1999 del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non è stata registrata dell'Agenzia del Territorio.

Per la rettifica della stessa sono necessarie due nuove volture all'Agenzia del Territorio con il conseguente pagamento delle spese (euro 71 per ogni voltura) e spese dovute al tecnico.

Ad oggi le stesse sono in corso di presentazione da parte del sottoscritto dopo essere stato autorizzato dal G.E. della procedura.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Sommatino (CL) - Piazza Felice Cavallotti 17, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

## TITOLARITÀ

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina:

- a Nord con la Piazza Felice Cavallotti;
- ad Est con le particelle 271 e 273 (altre ditte);
- a Sud con la particella 283 e corte comune;
- ad Ovest con la stessa ditta.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Locale di deposito	82,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	3,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>98,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>98,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato di cui è parte integrante il bene in oggetto è ubicato all'interno del tessuto urbano del Comune di Sommatino in zona centrale. Posto lungo la piazza Felice Cavallotti, dalla quale avviene l'accesso, ricade in zona "B1" del vigente P.R.G. ("È costituita dal più vecchio nucleo urbano"). Nella zona sono presenti fabbricati residenziali, attività commerciali, parrocchia, ecc. La zona è servita da rete idrica e fognaria pubblica; nel circondario si rileva la presenza di spazi verdi attrezzati. La viabilità della zona risulta sufficiente. Adeguato è il numero di servizi quali scuole, luoghi di culto, attività commerciali, ecc..

L'immobile è ubicato al piano terra di un edificio unifamiliare comprendente anche un altro locale deposito al piano terra e un appartamento al piano primo. Fa parte di un edificio costruito nei primi anni del 1900 e sicuramente in data antecedente al Primo Settembre 1967. Occupa una superficie totale di mq. 98 circa, con riferimento alla planimetria prodotta.

Lo stato di conservazione e di manutenzione interna dell'immobile risulta non sufficiente, mentre risulta sufficiente lo stato di conservazione e di manutenzione dell'edificio.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/1987 al 20/09/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 270, Sub. 4 Categoria C2 Cl.3, Cons. 76 Superficie catastale 98 mq Rendita € 117,75 Piano T
Dal 20/09/1995 al 08/09/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 270, Sub. 4 Categoria C2 Cl.3, Cons. 76 Superficie catastale 98 mq Rendita € 117,75 Piano T
Dal 08/09/1999 al 23/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 270, Sub. 4 Categoria C2 Cl.3, Cons. 76 Rendita € 117,75 Piano T

Dal 08/09/1999, la cronistoria catastale risulta viziata da un errore formale nell'intestazione dei proprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La voltura n.4325.1/1999 a seguito dell'atto di compravendita del 08/09/1999 del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non è stata registrata dell'Agenzia del Territorio.

Per la rettifica della stessa sono necessarie due nuove volture all'Agenzia del Territorio.

Ad oggi le stesse sono in corso di presentazione da parte del sottoscritto dopo essere stato autorizzato dal G.E. della procedura.

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	270	4		C2	3	76	98 mq	117,75 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, la planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi del locale deposito.

Nella planimetria, rispetto allo stato dei luoghi risulta essere presente un piccolo wc. In realtà questo wc non è mai stato realizzato. E' molto probabile che trattasi di errata rappresentazione planimetrica. Di conseguenza la stessa necessita di un aggiornamento con la corretta rappresentazione.

Dal 08/09/1999, la cronistoria catastale risulta viziata da un errore formale nell'intestazione dei proprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La voltura n.4325.1/1999 a seguito dell'atto di compravendita del 08/09/1999 del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non è stata registrata dell'Agenzia del Territorio.

Per la rettifica della stessa sono necessarie due nuove volture all'Agenzia del Territorio.

Ad oggi le stesse sono in corso di presentazione da parte del sottoscritto dopo essere stato autorizzato dal G.E. della procedura.

### PRECISAZIONI

Ai sensi dell'articolo ex 567 c.p.c. comma secondo, gli atti relativi al presente procedimento risultano completi. Al momento del pignoramento non sono state rilevate incongruenze tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Da verifiche effettuate presso gli uffici anagrafe del Comune di Sommatino, è risultato che: il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (vedi certificato rilasciato dal Comune di Sommatino).

### PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

### STATO CONSERVATIVO

Alla data odierna l'immobile, internamente, risulta in pessime condizioni d'uso, ovvero allo stato grezzo. Manca il massetto di fondazione, il massetto livellante e la pavimentazione. I muri risultano essere scrostati, in cattivo stato di manutenzione e senza l'intonaco e rifinitura. Il tetto risulta anch'esso essere senza intonaco per la maggior parte della sua superficie. Non esiste l'impianto idrico e elettrico a norma.

Il prospetto esterno è da rifare, così come necessitano di essere sostituiti i pluviali e gli infissi esterni.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato pur essendo inserito in un contesto residenziale di case aderenti le une con le altre, non presenta parti comuni con altri immobili, tranne per una corte comune situata a sud dello stabile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si descrive il bene oggetto di pignoramento:

l'immobile, ubicato al piano terra di un edificio unifamiliare ubicato nel centro storico di Sommatino, si presenta in dubbie condizioni statiche e strutturali; trattasi di struttura in muratura portante e solaio di copertura con travi d'acciaio e tavelloni.

Alla data odierna l'immobile, internamente, risulta in pessime condizioni d'uso, ovvero allo stato grezzo. Manca il massetto di fondazione, il massetto livellante e la pavimentazione. I muri risultano essere scrostati, in cattivo stato di manutenzione e senza l'intonaco e rifinitura. Il tetto risulta anch'esso essere senza intonaco per la maggior parte della sua superficie. Non esiste l'impianto idrico e elettrico a norma.

Il prospetto esterno è da rifare, così come necessitano di essere sostituiti i pluviali e gli infissi esterni.

Fondazioni: muratura portante.

Esposizione: l'immobile presenta la principale esposizione e Nord; su tre lati è aderente a edifici tipologicamente uguali.

Altezza interna utile: l'altezza del locale deposito posta al piano terra è di 3,70 m.

Struttura verticale: muratura portante per tutta l'altezza.

Solai: solaio di copertura con travi d'acciaio e tavelloni; solaio di pavimentazione inesistente.

Copertura: piana a terrazzo.

Pareti esterne e interne: le pareti esterne e interne sono in muratura di blocchi di tufo intonacata civile.

Pavimentazione interna: pavimentazione prevalente con piastrelle in gres porcellanato.

Infissi esterni ed interni: l'unico infisso è il portone d'ingresso di acciaio con due ante apribili da riverniciare.

Volte: assenti

Scale: assenti

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: assenti

Terreno esclusivo: assente

Posto auto: scoperto su bene comune

Soffitta, cantine o simili: assente

Dotazioni condominiali: trattasi di locale deposito in un edificio unifamiliare, quindi nessuna dotazione condominiale.

Altro: assente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/05/1987 al 20/09/1985	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		SAMMARTINO Salvatore	12/05/1987		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	UR sedi Canicattì (AG)	09/11/1987	29/1988		
Dal 20/09/1995 al 08/09/1999	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Abbruscato	20/09/1995	34348	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	UR Sede LICATA (AG)	27/09/1995	1064		
Dal 08/09/1999	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Spanò Vita	08/09/1999	3244	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		



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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caltanissetta aggiornate al 05/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Caltanissetta il 29/12/2022

Reg. gen. 14468 - Reg. part. 12467

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo il P.R.G. del Comune di Sommatino, l'immobile ricade in zona B1 "Zone B1 - È costituita dal più vecchio nucleo urbano."

## 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 non risulta agibile.

Visionati gli atti del fascicolo, presso l'ufficio tecnico del Comune di Sommatino in data 16/11/2021, è emerso che non esiste alcun provvedimento autorizzativo in quanto l'anno di costruzione dello stesso è databile prima del 01/09/1967.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In relazione alla corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, che risulta essere l'unico documento che accerti lo stato di fatto visto che trattasi di immobile antecedente alla data 01/09/1967, non risulta conforme allo stato dei luoghi del locale deposito.

Nella planimetria, rispetto allo stato dei luoghi risulta essere presente un piccolo wc. In realtà questo wc non è mai stato realizzato. E' molto probabile che trattasi di errata rappresentazione planimetrica. Di conseguenza la stessa necessita di un aggiornamento con la corretta rappresentazione.

Per regolarizzare la nuova planimetria corretta si presenta all'Agenzia del Territorio, con il conseguente pagamento delle spese (euro 50) e spese dovute ad un tecnico.

Dal 08/09/1999, la cronistoria catastale risulta viziata da un errore formale nell'intestazione dei proprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La voltura n.4325.1/1999 a seguito dell'atto di compravendita del 08/09/1999 del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non è stata registrata dell'Agenzia del Territorio.

Per la rettifica della stessa sono necessarie due nuove volture all'Agenzia del Territorio con il conseguente pagamento delle spese (euro 71 per ogni voltura) e spese dovute al tecnico.

Ad oggi le stesse sono in corso di presentazione da parte del sottoscritto dopo essere stato autorizzato dal G.E. della procedura.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi 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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Si è reso necessario formare tre lotti alla luce di una più agevole vendita degli stessi, in quanto i tre immobili sono distinti in tre subalterni diversi e presentano ingressi e impianti indipendenti l'uno dall'altro.



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - Piazza Felice Cavallotti 13, piano 1  
Appartamento posto al piano primo di una casa unifamiliare, nel centro storico di Sommatino, costituito da due elevazioni fuori terra, di proprietà dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il fabbricato è costituito da un piano terra dove si trovano due locali deposito e da un piano primo trova si trova l'appartamento destinato a civile abitazione. L'immobile, in oggetto, è sito in Piazza Felice Cavallotti al civico 13 a Sommatino, censito al N.C.E.U. di Sommatino al foglio 11 particella 270 sub. 2. Internamente si compone di n. 5 vani, n.2 bagni, un ripostiglio e un grande disimpegno. Esternamente troviamo ampi spazi per il parcheggio ed essendo una zona residenziale, sono presenti servizi e locali commerciali. Lo stato di conservazione e di manutenzione interna dell'immobile risulta buono, mentre lo stato di conservazione e di manutenzione dell'intero edificio risulta essere non buono.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 270, Sub. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 29.370,00

Per la valutazione del suddetto immobile si è utilizzato il metodo di stima per comparazione, consistente nella ricerca di immobili simili in vendita nelle zone adiacenti, e nella determinazione del valore unitario si è altresì tenuto conto dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per la zona di ubicazione dell'immobile.

Sulla base d'informazioni assunte, tecnicamente attendibili, si è accertato che il prezzo medio di mercato, riferito a metro quadrato di superficie commerciale, praticato per compravendite di case unifamiliari, nella zona in oggetto ascende a € 400,00 circa.

Tenendo come base tale prezzo unitario si sono eseguite le comparazioni del caso col bene da valutare rapportando e moltiplicando fra loro i relativi coefficienti di merito col prezzo stesso. Nell'allegata scheda per la determinazione dei coefficienti di merito sono riportati i conteggi relativi ai coefficienti applicati, in considerazione di quegli elementi che influiscono sul valore del bene, suggeriti dai comuni testi di estimo immobiliare.

Il risultato così ottenuto identifica il probabile prezzo unitario da applicare al bene da valutare. Pertanto il valore unitario ascende:

Valore unitario di riferimento Coefficienti di merito Valore unitario del bene  
€ 400,00 x 0,9047 € 361,88

Ottenuto il valore unitario del bene per comparazione con similari si è fatta la media col valore indicato dall'Osservatorio Immobiliare che nella fattispecie è:

Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: SOMMATINO

Fascia/zona: Centrale/PIAZZA REGINA ELENA, CORSO UMBERTO, CORSO V. EMANUELE III, VIA XX SETTEMBRE

Codice di zona: b1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Valore di mercato: 350 euro/mq.

La media è uguale a  $(361,88 + 350,00)/2 = 355,94$  euro/mq = 356 euro/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sommatino (CL) - Piazza Felice Cavallotti 13, piano 1	165,00 mq	356,00 €/mq	€ 58.740,00	50,00%	€ 29.370,00
				Valore di stima:	€ 29.370,00

Valore di stima: € 29.370,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5217,30	€

**Valore finale di stima: € 24.152,70**

Per il calcolo del valore di deprezzamento si è tenuto conto del valore di Stima del ripristino della regolarità urbanistica.

Ne consegue che per regolarizzare l'abuso dell'immobile bisogna richiedere al Comune di Sommatino un'autorizzazione che di fatto si concretizza presentando un C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) ai sensi dell'art.3 comma 5 della L.R. 16/2016. In questi casi l'intervento è soggetto al pagamento della sanzione di euro 1.000 (mille) ed oneri relativi a diritti di segreteria e marche da bollo.

Successivamente bisogna regolarizzare la nuova planimetria presentando la stessa all'Agenzia del Territorio, con il conseguente pagamento delle spese (euro 50) e spese dovute ad un tecnico.

Nella fattispecie per la C.I.L.A.

- Sanzione ai sensi dell'art.3 comma 5 della L.R. 16/2016: euro 1.000
- oneri relativi a diritti di segreteria: euro 51,65
- marche da bollo: euro 16,00 x 2 = 32,00

Per S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità):

- oneri relativi a diritti di segreteria: euro 51,65
- marche da bollo: euro 16,00 x 2 = 32,00

Per regolarizzare la nuova planimetria all'Agenzia del Territorio:

- oneri relativi a diritti di segreteria: euro 50,00

Oneri relativi al lavoro del Tecnico:

- euro 4.000 (compresi IVA e cassa)

### LOTTO 2

• **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Sommatino (CL) - Piazza Felice Cavallotti 15, piano T  
 Locale deposito posto al piano terra di una casa unifamiliare, nel centro storico di Sommatino, costituito da due elevazioni fuori terra, di proprietà dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il fabbricato è costituito da un piano terra dove si trovano due locali deposito e da un piano primo trova si trova l'appartamento destinato a civile abitazione. L'immobile, in oggetto, è sito in Piazza Felice Cavallotti al civico 15 a Sommatino, censito al N.C.E.U. di Sommatino al foglio 11 particella 270 sub. 3. Internamente si compone di due grandi vani comunicanti tra loro. Esternamente troviamo ampi spazi per il parcheggio ed essendo una zona residenziale, sono presenti servizi e locali commerciali. Lo stato di conservazione e di manutenzione interna dell'immobile risulta scarso, così come lo stato di conservazione e di manutenzione dell'intero edificio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 270, Sub. 3, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 7.581,00

Per la valutazione del suddetto immobile si è utilizzato il metodo di stima per comparazione, consistente nella ricerca di immobili simili in vendita nelle zone adiacenti, e nella determinazione del valore unitario si è altresì tenuto conto dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per la zona di ubicazione dell'immobile.

Sulla base d'informazioni assunte, tecnicamente attendibili, si è accertato che il prezzo medio di mercato, riferito a metro quadrato di superficie commerciale, praticato per compravendite di magazzini e locali depositi di nuova costruzione, nella zona in oggetto ascende a € 400,00 al metro quadrato circa. Tenendo come base tale prezzo unitario si sono eseguite le comparazioni del caso col bene da valutare rapportando e moltiplicando fra loro i relativi coefficienti di merito col prezzo stesso. Nell'allegata scheda per la determinazione dei coefficienti di merito sono riportati i conteggi relativi ai coefficienti applicati, in considerazione di quegli elementi che influiscono sul valore del bene, suggeriti dai comuni testi di estimo immobiliare.

Il risultato così ottenuto identifica il probabile prezzo unitario da applicare al bene da valutare. Pertanto il valore unitario ascende:

Valore unitario di riferimento Coefficienti di merito Valore unitario del bene

€ 400,00 x 0,9047 € 361,88

Ottenuto il valore unitario del bene per comparazione con similari si è fatta la media col valore indicato dall'Osservatorio Immobiliare che nella fattispecie è:

Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: SOMMATINO

Fascia/zona: Centrale/PIAZZA REGINA ELENA, CORSO UMBERTO, CORSO V. EMANUELE III, VIA XX SETTEMBRE

Codice di zona: b1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Valore di mercato: 360 euro/mq.

La media è uguale a  $(361,88 + 360,00)/2 = 360,94$  euro/mq = 361 euro/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Sommatino (CL) - Piazza Felice Cavallotti 15, piano T	42,00 mq	361,00 €/mq	€ 15.162,00	50,00%	€ 7.581,00

Valore di stima: € 7.581,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1550,00	€

**Valore finale di stima: € 6.031,00**

Per il calcolo del valore di deprezzamento si è tenuto conto del valore di Stima del ripristino della regolarità all'Ufficio del Territorio.

Nella planimetria, rispetto allo stato dei luoghi risulta essere presente un piccolo wc. In realtà questo wc non è mai stato realizzato. E' molto probabile che trattasi di errata rappresentazione planimetrica. Di conseguenza la stessa necessita di un aggiornamento con la corretta rappresentazione.

Ne consegue che la nuova planimetria corretta si presenta all'Agenzia del Territorio, con il conseguente pagamento delle spese (euro 50) e spese dovute ad un tecnico.

Per regolarizzare la nuova planimetria all'Agenzia del Territorio:

- oneri relativi a diritti di segreteria: euro 50,00

Oneri relativi al lavoro del Tecnico:

- euro 1.500 (compresi IVA e cassa)

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Sommatino (CL) - Piazza Felice Cavallotti 17, piano T  
Locale deposito posto al piano terra di una casa unifamiliare, nel centro storico di Sommatino, costituito da due elevazioni fuori terra, di proprietà dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il fabbricato è costituito da un piano terra dove si trovano due locali deposito e da un piano primo trova si trova l'appartamento destinato a civile abitazione. L'immobile, in oggetto, è sito in Piazza Felice Cavallotti al civico 17 a Sommatino, censito al N.C.E.U. di Sommatino al foglio 11 particella 270 sub. 4. Internamente si compone di due grandi vani comunicanti tra loro. Esternamente troviamo ampi spazi per il parcheggio ed essendo una zona residenziale, sono presenti servizi e locali commerciali. Lo stato di conservazione e di manutenzione interna dell'immobile risulta scarso, così come lo stato di conservazione e di manutenzione dell'intero edificio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 270, Sub. 4, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 17.689,00

Per la valutazione del suddetto immobile si è utilizzato il metodo di stima per comparazione, consistente nella ricerca di immobili simili in vendita nelle zone adiacenti, e nella determinazione del valore unitario si è altresì tenuto conto dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare

dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per la zona di ubicazione dell'immobile.

Sulla base d'informazioni assunte, tecnicamente attendibili, si è accertato che il prezzo medio di mercato, riferito a metro quadrato di superficie commerciale, praticato per compravendite di magazzini e locali depositi di nuova costruzione, nella zona in oggetto ascende a € 400,00 al metro quadrato circa. Tenendo come base tale prezzo unitario si sono eseguite le comparazioni del caso col bene da valutare rapportando e moltiplicando fra loro i relativi coefficienti di merito col prezzo stesso. Nell'allegata scheda per la determinazione dei coefficienti di merito sono riportati i conteggi relativi ai coefficienti applicati, in considerazione di quegli elementi che influiscono sul valore del bene, suggeriti dai comuni testi di estimo immobiliare.

Il risultato così ottenuto identifica il probabile prezzo unitario da applicare al bene da valutare. Pertanto il valore unitario ascende:

Valore unitario di riferimento Coefficienti di merito Valore unitario del bene

€ 400,00 x 0,9047 € 361,88

Ottenuto il valore unitario del bene per comparazione con similari si è fatta la media col valore indicato dall'Osservatorio Immobiliare che nella fattispecie è:

Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: SOMMATINO

Fascia/zona: Centrale/PIAZZA REGINA ELENA, CORSO UMBERTO, CORSO V. EMANUELE III, VIA XX SETTEMBRE

Codice di zona: b1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Valore di mercato: 360 euro/mq.

La media è uguale a  $(361,88 + 360,00)/2 = 360,94$  euro/mq = 361 euro/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Sommatino (CL) - Piazza Felice Cavallotti 17, piano T	98,00 mq	361,00 €/mq	€ 35.378,00	50,00%	€ 17.689,00
				Valore di stima:	€ 17.689,00

Valore di stima: € 17.689,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1550,00	€

**Valore finale di stima: € 16.139,00**



Per il calcolo del valore di deprezzamento si è tenuto conto del valore di Stima del ripristino della regolarità all'Ufficio del Territorio.

Nella planimetria, rispetto allo stato dei luoghi risulta essere presente un piccolo wc. In realtà questo wc non è mai stato realizzato. E' molto probabile che trattasi di errata rappresentazione planimetrica. Di conseguenza la stessa necessita di un aggiornamento con la corretta rappresentazione.

Ne consegue che la nuova planimetria corretta si presenta all'Agenzia del Territorio, con il conseguente pagamento delle spese (euro 50) e spese dovute ad un tecnico.

Per regolarizzare la nuova planimetria all'Agenzia del Territorio:

- oneri relativi a diritti di segreteria: euro 50,00

Oneri relativi al lavoro del Tecnico:

- euro 1.500 (compresi IVA e cassa)

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non ci sono riserve ne particolarità da segnalare.

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

San Cataldo, li 24/01/2024

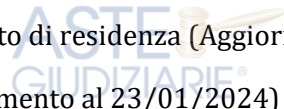
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. La Magna Salvatore

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atto notarile note di trascrizione (Aggiornamento al 23/01/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 23/01/2024)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastali dei tre lotti (Aggiornamento al 23/01/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure Catastali dei tre lotti e visura storica (Aggiornamento al 23/01/2024)
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 23/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 23/01/2024)



- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto di matrimonio e certificato di residenza (Aggiornamento al 23/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 23/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Trasmissione copia relazione tecnica di stima (Aggiornamento al 24/01/2024)



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - Piazza Felice Cavallotti 13, piano 1  
Appartamento posto al piano primo di una casa unifamiliare, nel centro storico di Sommatino, costituito da due elevazioni fuori terra, di proprietà dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il fabbricato è costituito da un piano terra dove si trovano due locali deposito e da un piano primo trova si trova l'appartamento destinato a civile abitazione. L'immobile, in oggetto, è sito in Piazza Felice Cavallotti al civico 13 a Sommatino, censito al N.C.E.U. di Sommatino al foglio 11 particella 270 sub. 2. Internamente si compone di n. 5 vani, n.2 bagni, un ripostiglio e un grande disimpegno. Esternamente troviamo ampi spazi per il parcheggio ed essendo una zona residenziale, sono presenti servizi e locali commerciali. Lo stato di conservazione e di manutenzione interna dell'immobile risulta buono, mentre lo stato di conservazione e di manutenzione dell'intero edificio risulta essere non buono. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 270, Sub. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. del Comune di Sommatino, l'immobile ricade in zona B1 "Zone B1 - È costituita dal più vecchio nucleo urbano."

**Prezzo base d'asta: € 24.152,70**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Sommatino (CL) - Piazza Felice Cavallotti 15, piano T  
Locale deposito posto al piano terra di una casa unifamiliare, nel centro storico di Sommatino, costituito da due elevazioni fuori terra, di proprietà dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il fabbricato è costituito da un piano terra dove si trovano due locali deposito e da un piano primo trova si trova l'appartamento destinato a civile abitazione. L'immobile, in oggetto, è sito in Piazza Felice Cavallotti al civico 15 a Sommatino, censito al N.C.E.U. di Sommatino al foglio 11 particella 270 sub. 3. Internamente si compone di due grandi vani comunicanti tra loro. Esternamente troviamo ampi spazi per il parcheggio ed essendo una zona residenziale, sono presenti servizi e locali commerciali. Lo stato di conservazione e di manutenzione interna dell'immobile risulta scarso, così come lo stato di conservazione e di manutenzione dell'intero edificio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 270, Sub. 3, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. del Comune di Sommatino, l'immobile ricade in zona B1 "Zone B1 - È costituita dal più vecchio nucleo urbano."

**Prezzo base d'asta: € 6.031,00**

**LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Sommatino (CL) - Piazza Felice Cavallotti 17, piano T  
Locale deposito posto al piano terra di una casa unifamiliare, nel centro storico di Sommatino, costituito da due elevazioni fuori terra, di proprietà dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il fabbricato è costituito da un piano terra dove si trovano due locali deposito e da un piano primo trova si trova l'appartamento destinato a civile abitazione. L'immobile, in oggetto, è sito in Piazza Felice Cavallotti al civico 17 a Sommatino, censito al N.C.E.U. di Sommatino al foglio 11 particella 270 sub. 4. Internamente si compone di due grandi vani comunicanti tra loro. Esternamente troviamo ampi spazi per il parcheggio ed essendo una zona residenziale, sono presenti servizi e locali commerciali. Lo stato di conservazione e di



manutenzione interna dell'immobile risulta scarso, così come lo stato di conservazione e di manutenzione dell'intero edificio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 270, Sub. 4, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. del Comune di Sommatino, l'immobile ricade in zona B1 "Zone B1 - È costituita dal più vecchio nucleo urbano."

**Prezzo base d'asta: € 16.139,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 84/2022 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.152,70**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Sommatino (CL) - Piazza Felice Cavallotti 13, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 270, Sub. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	165,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Alla data odierna, l'immobile, internamente, alla luce di una recente ristrutturazione non portata a termine, risulta in buone condizioni d'uso, anche se manchevole di impianto termico, idrico e elettrico a norma. Il prospetto esterno è da rifare, così come necessitano di essere sostituiti i pluviali e gli infissi esterni.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento posto al piano primo di una casa unifamiliare, nel centro storico di Sommatino, costituito da due elevazioni fuori terra, di proprietà dei signori **** Omissis ****. Il fabbricato è costituito da un piano terra dove si trovano due locali deposito e da un piano primo trova si trova l'appartamento destinato a civile abitazione. L'immobile, in oggetto, è sito in Piazza Felice Cavallotti al civico 13 a Sommatino, censito al N.C.E.U. di Sommatino al foglio 11 particella 270 sub. 2. Internamente si compone di n. 5 vani, n.2 bagni, un ripostiglio e un grande disimpegno. Esternamente troviamo ampi spazi per il parcheggio ed essendo una zona residenziale, sono presenti servizi e locali commerciali. Lo stato di conservazione e di manutenzione interna dell'immobile risulta buono, mentre lo stato di conservazione e di manutenzione dell'intero edificio risulta essere non buono.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.031,00**

Bene N° 2 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Sommatino (CL) - Piazza Felice Cavallotti 15, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 270, Sub. 3, Categoria C2	<b>Superficie</b>	42,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Alla data odierna l'immobile, internamente, risulta in pessime condizioni d'uso, ovvero allo stato grezzo. Manca il massetto di fondazione, il massetto livellante e la pavimentazione. I muri risultano essere scrostati, in cattivo stato di manutenzione e senza l'intonaco e rifinitura. Il tetto risulta anch'esso essere senza intonaco per la maggior parte della sua superficie. Non esiste l'impianto idrico e elettrico a norma. Il prospetto esterno è da rifare, così come necessitano di essere sostituiti i pluviali e gli infissi esterni.		
<b>Descrizione:</b>	Locale deposito posto al piano terra di una casa unifamiliare, nel centro storico di Sommatino, costituito da due elevazioni fuori terra, di proprietà dei signori **** Omissis ****. Il fabbricato è costituito da un piano terra dove si trovano due locali deposito e da un piano primo trova si trova l'appartamento destinato a		

	civile abitazione. L'immobile, in oggetto, è sito in Piazza Felice Cavallotti al civico 15 a Sommatino, censito al N.C.E.U. di Sommatino al foglio 11 particella 270 sub. 3. Internamente si compone di due grandi vani comunicanti tra loro. Esternamente troviamo ampi spazi per il parcheggio ed essendo una zona residenziale, sono presenti servizi e locali commerciali. Lo stato di conservazione e di manutenzione interna dell'immobile risulta scarso, così come lo stato di conservazione e di manutenzione dell'intero edificio.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.139,00

Bene N° 3 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Sommatino (CL) - Piazza Felice Cavallotti 17, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 270, Sub. 4, Categoria C2	<b>Superficie</b>	98,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Alla data odierna l'immobile, internamente, risulta in pessime condizioni d'uso, ovvero allo stato grezzo. Manca il massetto di fondazione, il massetto livellante e la pavimentazione. I muri risultano essere scrostati, in cattivo stato di manutenzione e senza l'intonaco e rifinitura. Il tetto risulta anch'esso essere senza intonaco per la maggior parte della sua superficie. Non esiste l'impianto idrico e elettrico a norma. Il prospetto esterno è da rifare, così come necessitano di essere sostituiti i pluviali e gli infissi esterni.		
<b>Descrizione:</b>	Locale deposito posto al piano terra di una casa unifamiliare, nel centro storico di Sommatino, costituito da due elevazioni fuori terra, di proprietà dei signori **** Omissis ****. Il fabbricato è costituito da un piano terra dove si trovano due locali deposito e da un piano primo trova si trova l'appartamento destinato a civile abitazione. L'immobile, in oggetto, è sito in Piazza Felice Cavallotti al civico 17 a Sommatino, censito al N.C.E.U. di Sommatino al foglio 11 particella 270 sub. 4. Internamente si compone di due grandi vani comunicanti tra loro. Esternamente troviamo ampi spazi per il parcheggio ed essendo una zona residenziale, sono presenti servizi e locali commerciali. Lo stato di conservazione e di manutenzione interna dell'immobile risulta scarso, così come lo stato di conservazione e di manutenzione dell'intero edificio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMATINO (CL) - PIAZZA FELICE CAVALLOTTI 13, PIANO 1

**Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Caltanissetta il 29/12/2022

Reg. gen. 14468 - Reg. part. 12467

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A SOMMATINO (CL) - PIAZZA FELICE CAVALLOTTI 15, PIANO T

**Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Caltanissetta il 29/12/2022

Reg. gen. 14468 - Reg. part. 12467

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3** - MAGAZZINO UBICATO A SOMMATINO (CL) - PIAZZA FELICE CAVALLOTTI 17, PIANO T

**Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Caltanissetta il 29/12/2022

Reg. gen. 14468 - Reg. part. 12467

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

