

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zizzo Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	7
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2.....	12
Descrizione.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità.....	13
Confini.....	13
Consistenza.....	13
Dati Catastali.....	14
Precisazioni.....	14
Patti.....	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	15



Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 3	18
Descrizione	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità	19
Confini.....	19
Consistenza.....	19
Dati Catastali	20
Precisioni.....	20
Patti	20
Stato conservativo	20
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Caratteristiche costruttive prevalenti	21
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	21
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia	22
Stima / Formazione lotti	23
Lotto 1	23
Lotto 2	24
Lotto 3	24
Riserve e particolarità da segnalare	25
Riepilogo bando d'asta	27
Lotto 1	27
Lotto 2	28
Lotto 3	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 19/2022 del R.G.E.	30
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 25.309,95	30
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 68.571,90	30
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 1.656,00	30



INCARICO

All'udienza del 19/05/2022, il sottoscritto Arch. Zizzo Giuseppe, con studio in Via Edmondo De Amicis, 106 - 93100 - Caltanissetta (CL), email giuseppe.zizzo.arch@awn.it, PEC giuseppe.zizzo@archiworldpec.it, Tel. 339 56 45 932, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - VIA LAZIO,19, scala A, interno 3, piano 1 (Coord. Geografiche: 37.493814; 14.050267)
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Sommatino (CL) - Via Della Repubblica,54, piano 3 (Coord. Geografiche: 37.337636; 13.993346)
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Sommatino (CL) - Via Della Repubblica,54, piano S1 (Coord. Geografiche: 37.337636; 13.993346)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - VIA LAZIO,19, scala A, interno 3, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione sito a Caltanissetta in Via Lazio civ.19 piano primo

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

L'immobile è locato in zona semicentrale del Comune di Caltanissetta nella Via Lazio al civico 19. Ad esso si accede a mezzo di androne condominiale dalla via prima menzionata. Il bene consiste in un appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un edificio a blocco di piani otto fuori terra ad uso residenziale ed attività commerciali disposte al piano terra della Via Lazio. Esso risulta composto da ingresso, camera, w.c. e cucinotto. Il complesso edilizio di cui fa parte è servito da parcheggi su strada oltre che interni privati. La zona, inoltre, è servita dai principali servizi generali (Viale della Regione).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene confina a Nord con proprietà **** Omissis ****, a Est con strada comunale (Via Lazio), a Sud con proprietà **** Omissis ****, e ad Ovest con androne scala.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	27,24 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	3,15 m	1
Totale superficie convenzionale:				35,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	86	547	28	1	A5	4	2 vani	35 mq	57,84€	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile in data 29/06/2022 e sulla scorta delle planimetrie reperite presso gli Uffici del Territorio di Caltanissetta, si rileva una difformità planimetrica rispetto a quanto presente in atti.

La difformità riscontrata, riguarda la posizione dei servizi (w.c. - cucinotto) che di fatto risultano in posizione invertita rispetto all'elaborato planimetrico.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale si rende necessaria una pratica catastale DOCFA per variazione spazi interni da inoltrare presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta.

Tale operazione è stimata in € 800,00 per imposte ed incarico a professionista abilitato.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'immobile risulta occupato da arredi di proprietà dell'esecutato.



STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto di causa risulta rifinito in ogni sua parte e versa in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Il bene possiede parti comuni, quale il vano scala essendo inserito in una realtà condominiale.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento, con esposizione unica ad Est, si sviluppa lungo la Via Lazio del Comune di Caltanissetta. L'immobile, in cui è sito il bene oggetto di causa, è costruito con struttura portante in calcestruzzo armato e compagnatura esterna convenzionale, oltre che da una copertura piana in laterocemento. Le murature esterne del condominio, si presentano in discreto stato di conservazione, a meno di alcuni segni di distacco dovuti alla vetustà. Gli infissi esterni dell'appartamento, si presentano del tipo scatolare in alluminio a battente e oscuranti costituiti da avvolgibili in PVC e cassonetto. Esso versa in buono stato di conservazione. Risulta rifinito in ogni sua parte ed in particolare presenta un pavimento rivestito in parquet nel vano ingresso e nella camera e finiture di tipo ordinario. Gli infissi interni sono costituiti da ante a battente in legno, possiede inoltre, un'impianto elettrico sottotraccia per uso domestico ed un impianto di riscaldamento a pompa di calore (caldo-freddo). Quest'ultimo, sostituisce l'impianto ancora presente, di distribuzione del calore a termosifone che precedentemente era collegato all'impianto centralizzato condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai beni del debitore esecutato quali arredi e accessori.

Nell'immobile hanno sede legale due società e più precisamente la Immobiliare [REDACTED], così come dichiarato dal debitore esecutato nel corso del sopralluogo del 29/06/2022. Dalle indagini condotte presso la Camera di Commercio di Caltanissetta in data 15/07/2022 emerge che le società prima richiamate risultano intestate all'esecutato ed hanno sede in Via Lazio,19 del comune di Caltanissetta nei locali oggetto di pignoramento.



PROVENIENZE VENTENNALI



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni 

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Caltanissetta il 14/03/2022
Reg. gen. 2646 - Reg. part. 2298
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade in zona B1 del PRG del comune di Caltanissetta "Ambiti di edilizia intensiva esistente"
Rientrano in tale classificazione le parti di città, di formazione novecentesca prive di interesse storico-ambientale, nonché le parti di città edificate, per iniziativa pubblica e privata, in attuazione del Piano regolatore generale vigente con indici di densità edilizia superiori a 4,5 mc/mq (edilizia residenziale intensiva). All'interno di tali zone sono consentiti interventi rivolti alla conservazione ed alla trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, dell'edilizia esistente e al completamento, attraverso nuova edificazione, degli isolati esistenti, nel rispetto delle seguenti norme: In questa zona è prescritta una densità edilizia di mc. 7.00 per mq. di area disponibile, con un rapporto massimo di copertura del 60%, non sono ammessi più di sette piani fuori terra per una altezza massima di mt. 24.30 A meno di diverse prescrizioni di allestimento, la distanza dall'asse stradale è fissata in mt. 0.4 dell'altezza massima consentita nella zona. La distanza dei prospetti laterali dai confini è fissata ad 1/3 dell'altezza massima di cui sopra, la distanza dei prospetti frontali dai confini è fissata ad 1/2 di h/max. Le distanze tra edifici ricadenti nello stesso lotto sono fissate in relazione ad h/max. = mt. 24.30 nel modo seguente: - tra le fronti principali uguale ad h/max; - tra le fronti laterali uguale a 2/3 h/max; - tra le fronti principale e la fronte laterale uguale a 5/6 h/max Per fronte principale si intende il prospetto che ha lunghezza prevalente rispetto ad altri prospetti e comunque anche quello che è prospiciente sulla pubblica strada. Per fronte laterale si intende il prospetto che non ha le caratteristiche del prospetto principale e che comunque abbia una lunghezza non superiore ai mt. 14.00. Le aree libere di proprietà privata ricadenti all'interno delle zone B1 e già asservite in qualunque forma ad edifici esistenti in forza della previgente disciplina urbanistica, o comunque costituenti pertinenze di edifici esistenti, sono inedificabili. E' tuttavia ammessa in tali aree, nell'ambito di Programmi Integrati di Intervento, la redazione di progetti urbanistici che, a fronte di congrui vantaggi per la collettività, prevedano la utilizzazione di una parte di tali aree, per la realizzazione di nuovi volumi, destinati ad attività commerciali o direzionali o ad autorimesse. Le restanti parti non interessate dalla edificazione devono essere sistemate a percorsi pedonali e verde in maniera tale da creare spazi di connessione all'interno degli isolati urbani, e cedute al Comune. I criteri cui dovranno



attenersi gli interventi in tali ambiti consistono nella individuazione di quei punti in cui esistono fratture, soluzioni di continuità, dislivelli irrisolti (per esempio muri di contenimento privi di carattere e di forza progettuale) trasformando queste spezzature in snodi di possibile fluidità spaziale. In particolare i progetti dovranno tenere conto della orografia effettiva della città, rendendone ragione non attraverso la semplice riproposizione acritica del "muro di sostegno", che trancia violentemente parti dell'organismo urbano creando artificiose soluzioni di continuità, bensì studiando di volta in volta le soluzioni più opportune per il ridisegno di quei dislivelli che sono una caratteristica saliente della città di Caltanissetta. La prima norma da seguire sarà dunque l'attenzione assoluta alla cifra orografica della città. I progetti dovranno tendere alla eliminazione di ogni tipo di recinzione che attualmente separa l'ambito dei singoli condomini. Così facendo si otterrà una sequenza di spazi disponibili ad un progetto di ricucitura urbana, restituendo alla città un sistema di relazioni pedonali che nel tempo è stato di fatto abbandonato (per esempio: il collegamento tra via Maddalena Calafato e via Messina, oppure quello tra via Messina, attraverso l'Oratorio Salesiano, sino a via Amico Valenti e via Paladini, o ancora tra le vie Turati e Leone XIII). Il ripristino dei percorsi pedonali assume infatti particolare importanza in una realtà urbana altimetricamente complessa come quella di Caltanissetta; per tale ragione bisognerà porre particolare cura ai paramenti che li definiscono, sia che si tratti di muretti, marciapiedi o edifici. Nella definizione dei percorsi dovrà farsi ricorso a muri piuttosto che a ringhiere. Qualora si usino queste ultime occorrerà non snaturarle, ovvero usarle proprio per la leggerezza che consentono. Gli spazi verdi, le piazzette etc. dovranno necessariamente coinvolgere il fronte su strada e non, brutalmente, accostarsi in modo arbitrario al percorso. Bisognerà dunque perseguire la maggior compattezza possibile su strada in modo tale da restituire alla città, ovunque possibile, il senso del paramento edificato. Gli eventuali porticati o tettoie che potranno bordare gli spazi pubblici andranno perciò sempre pensati anche come elemento di definizione di un ambito e non come elementi meramente decorativi. Bisognerà inoltre accuratamente evitare la creazione di quei "retri" di edifici che finiscono per venire utilizzati unicamente come spazi di manovra per accedere ai posti macchina; a tal fine i garages dovranno venire, ove possibile, sempre interrati. Per la presentazione dei progetti relativi a tali spazi, in aggiunta agli elaborati elencati nel Regolamento edilizio, dovranno prodursi i seguenti altri elaborati: 1) Assonometrie, prospettive, plastico o modello tridimensionale computerizzato dell'intervento che evidenzino l'impatto volumetrico, spaziale e visivo del progetto. 2) Particolari architettonici e costruttivi alla scale adeguate dai quali risultino le soluzioni architettoniche di dettaglio (ringhiere, passamano, ogni genere di arredo fisso e mobile, etc.), i materiali da impiegare. 3) Relazione dettagliata dell'intervento dalla quale, oltre ai dati tecnico-burocratici, si evincano i criteri, i ragionamenti, le scelte formali adottate e l'iter progettuale seguito. Le sedi stradali, le piazze e gli spazi pubblici in genere ricadenti all'interno della zona omogenea B1 sono inedificabili. In tali aree, al di sotto del piano stradale, può tuttavia essere consentita la realizzazione di parcheggi ed autorimesse, anche da parte di privati. Nella zona B1, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Nel corso delle indagini condotte presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale di Caltanissetta e dalla disamina del fascicolo, si riscontra che la documentazione originaria presente in atti risulta carente.

E' presente una certificazione rilasciata dal comune di Caltanissetta prot. n.19726/2932 del 17/06/1966, in cui sono riportati gli estremi della Licenza Edilizia e del Certificato di Abitabilità (vedi allegato).

Pertanto, il complesso edilizio in cui ricade il bene oggetto di causa è stato edificato con Concessione edilizia n° 22349/2957 del 06/05/1964.

I lavori sono iniziati il 06/06/1964 e sono terminati il 30/12/1965.

Il 10/06/1966 è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità.



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.



Nel corso del sopralluogo e dal confronto della planimetria catastale con i luoghi oggetto di indagine, si riscontra una difformità nella distribuzione interna, in particolare, si evidenzia una diversa disposizione del vano wc e la formazione di una modesta zona cottura di fatto non presente in atti.

Dei lavori di adeguamento effettuati sul bene, non si riscontra denuncia all'interno del fascicolo.

Per ripristinare la regolarità urbanistica del bene si rende necessaria una pratica CILA in sanatoria per i lavori eseguiti in difformità da inoltrare al Comune di Caltanissetta.

Tale operazione si stima in € 2.000 per imposte, sanzioni ed incarico a professionista abilitato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Dalle indagini condotte presso l'Amministrazione Condominiale dello Studio SINTEG, dalla gestione contabile emerge che non sono state saldate le quote condominiali degli esercizi 2020-2022, per un saldo negativo in capo all'esecutato di €1.640,05.



LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Sommatino (CL) - Via Della Repubblica,54, piano 3

DESCRIZIONE

Lastrico solare sito a Sommatino in Via Della Repubblica civ.54 piano terzo di un'immobile residenziale a blocco composto da piani tre fuori terra ed un piano seminterrato con accesso carraio adibito a parcheggio e a box auto.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene oggetto di causa confina a nord e nord-ovest con stessa ditta, a est con Via Della Repubblica e a sud con proprietà **** Omissis **** e Via Abbruzzo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Lastrico solare	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	terzo
Lastrico solare	416,00 mq	416,00 mq	0,15	62,40 mq	0,00 m	terzo
Totale superficie convenzionale:				69,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,90 mq		

La consistenza del lastrico solare viene calcolata tenendo conto dei seguenti coefficienti:
 30% per i primi 25 mq.
 15% per i restanti mq.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	1238	11		F5			441 mq	0 €	3		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Il lastrico solare risulta in parte occupato da impianto fotovoltaico e da impianto di riscaldamento di proprietà di terzi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene versa in discreto stato di conservazione, inoltre non si rilevano lamentele di infiltrazioni di acqua da parte degli occupanti i locali sottostanti.

PARTI COMUNI

Il bene è accessibile dalla Via Della Repubblica per mezzo della scala interna condominiale e poi attraverso un vano tecnico adiacente, il quale accoglie inoltre, le pompe dei singoli appartamenti di cui è costituito l'edificio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul bene oggetto di causa, si rileva la presenza di impianti di proprietà esclusiva di un condomino **** Omissis ****, il cui uso è regolato da un comodato d'uso gratuito così come dichiarato dall'esecutato nel corso del sopralluogo. Si rileva inoltre, la presenza di vasche di accumulo d'acqua condominiali che di fatto, costituiscono una servitù di passaggio.

Del documento sopra richiamato, non si rileva traccia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lastrico solare, fa parte di un immobile costruito con sistema intelaiato in calcestruzzo armato. Esso è costituito da una soletta portante in calcestruzzo armato e laterizi con massetto superiore impermeabilizzato mediante guaina ardesiata per tutta la sua estensione. Lo stato manutentivo può considerarsi discreto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Caltanissetta il 14/03/2022

Reg. gen. 2646 - Reg. part. 2298

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade in zona B2 assoggettata alla medesima normativa della zona B dello strumento urbanistico del comune di Sommatino provincia di Caltanissetta "costituita dal nucleo urbano di più recente costruzione". [..Con intervento diretto l'attività edilizia può riguardare la trasformazione di singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni ed ampliamenti, nonché la utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale che abbiano una superficie non superiore a mq.1000 anche in mancanza di un piano di lottizzazione, nel rispetto dei limiti di densità fissati dal D.M. 2 aprile 1968, cioè mc/mq 5. Altezza massima in tutti i casi ml.11,00, distanza minima tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ml.10.00,...piani fuori terra n°3..]

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

L'immobile in cui ricade il bene oggetto di causa è stato edificato con le seguenti Concessioni edilizie:

- 1) n°57 del 17/05/1990;
- 2) n°15 del 18/03/1981;
- 3) n°16 del 25/03/1981;
- 4) n°64 del 31/08/1981;
- 5) n°42 del 09/08/1982;
- 6) n°61 del 05/11/1982.

In data 27/12/1982 è stata rilasciata dal comune di Sommatino l'autorizzazione di agibilità. (vedi allegati)

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.



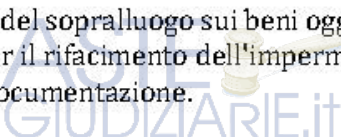
L'immobile in cui ricade il bene oggetto di causa non è suscettibile di ulteriori sopraelevazioni.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Nel corso del sopralluogo sui beni oggetto di causa, l'esecutato dichiara che sono stati deliberati dal condominio i lavori per il rifacimento dell'impermeabilizzazione del tetto (lastrico solare), ma di ciò non è stata rinvenuta la relativa documentazione.



LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Sommatino (CL) - Via Della Repubblica,54, piano S1



DESCRIZIONE

Locale tecnico sito a Sommatino in Via Della Repubblica civ. 54 piano seminterrato di un'immobile residenziale a blocco composto da piani tre fuori terra ed un piano seminterrato con accesso carraio adibito a parcheggio e a box auto.



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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Stessa ditta



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	---------------------------------	---------	-------



Locale di deposito	4,00 mq	4,00 mq	1,00	4,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	1238	21		C2	2	4	6 mq	5,16 €	S1		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile in data 29/06/2022 e sulla scorta delle planimetrie reperite presso gli Uffici del Territorio di Caltanissetta si rileva che l'immobile oggetto di pignoramento corrisponde al vano destro accessibile dal vano scala posto al piano seminterrato e destinato a deposito condominiale.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Il bene risulta libero, sebbene nel locale sia presente il quadro elettrico della pompa di sollevamento dell'impianto idrico condominiale (vasca di accumulo di acqua potabile) posto nel vano adiacente.

STATO CONSERVATIVO

Il bene versa in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Al bene si accede mediante vano scala condominiale posta al piano seminterrato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nel locale è presente il quadro elettrico della pompa di sollevamento dell'impianto idrico condominiale (vasca di accumulo di acqua potabile) posto nel vano adiacente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, in cui è sito il bene oggetto di causa risulta costituito da tre piani fuori terra e un piano seminterrato adibito a box auto e parcheggi.

Esso è costruito con struttura portante in calcestruzzo armato e rompagnature esterne. Il bene oggetto di causa limitatamente all'uso a cui è destinato, risulta rifinito in tutte le sue parti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni



- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Caltanissetta il 14/03/2022
Reg. gen. 2646 - Reg. part. 2298
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade in zona B2 assoggettata alla medesima normativa della zona B dello strumento urbanistico del comune di Sommatino provincia di Caltanissetta "costituita dal nucleo urbano di più recente costruzione". [..Con intervento diretto l'attività edilizia può riguardare la trasformazione di singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni ed ampliamenti, nonché la utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale che abbiano una superficie non superiore a mq.1000 anche in mancanza di un piano di lottizzazione, nel rispetto dei limiti di densità fissati dal D.M. 2 aprile 1968, cioè mc/mq 5. Altezza massima in tutti i casi ml.11,00, distanza minima tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ml.10.00,..piani fuori terra n°3..]

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

L'immobile in cui ricade il bene oggetto di causa è stato edificato con le seguenti Concessioni edilizie:

- 1) n°57 del 17/05/1990;
- 2) n°15 del 18/03/1981;
- 3) n°16 del 25/03/1981;
- 4) n°64 del 31/08/1981;
- 5) n°42 del 09/08/1982;
- 6) n°61 del 05/11/1982.

In data 27/12/1982 è stata rilasciata dal comune di Sommatino l'autorizzazione di agibilità. (vedi allegati)



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.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - VIA LAZIO,19, scala A, interno 3, piano 1
Appartamento di civile abitazione sito a Caltanissetta in Via Lazio civ.19 piano primo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 547, Sub. 28, Zc. 1, Categoria A5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 29.400,00

Per la valutazione del bene pignorato si è ritenuto opportuno procedere con metodologia sinteticocomparativa. In riferimento allo stato di conservazione dell'immobile e alla zona in cui esso è allocato, assunto come parametro tecnico il metro quadrato e rilevato l'attuale più frequente ordinario prezzo unitario di mercato pari ad €840/mq. si stima il più probabile valore di mercato pari a €29.400. Alle stima va applicata una riduzione per costi di regolarizzazione urbanistica pari a €2800 e oneri condominiali pari a €1640,05. Il valore finale di stima pertanto risulta pari a € 25.309,95.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Caltanissetta (CL) - VIA LAZIO,19, scala A, interno 3, piano 1	35,00 mq	840,00 €/mq	€ 29.400,00	100,00%	€ 29.400,00
Valore di stima:					€ 29.400,00

Valore di stima: € 29.750,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Oneri di regolarizzazione urbanistica	2800,00	€
Spese condominiali insolute	1640,05	€

Valore finale di stima: € 25.309,95



LOTTO 2

- Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Sommatino (CL) - Via Della Repubblica,54, piano 3
 Lastrico solare sito a Sommatino in Via Della Repubblica civ.54 piano terzo di un'immobile residenziale a blocco composto da piani tre fuori terra ed un piano seminterrato con accesso carraio adibito a parcheggio e a box auto.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1238, Sub. 11, Categoria F5
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 76.191,00
 Per la valutazione del bene pignorato si è ritenuto opportuno procedere con metodologia sintetico-comparativa. In riferimento allo stato di conservazione dell'immobile e alla zona in cui esso è allocato, assunto come parametro tecnico il metro quadrato e rilevato l'attuale più frequente ordinario prezzo unitario di mercato pari ad €640/mq. per quanto riguarda la superficie abitativa e €450 riguardo alle superfici destinate a box, per un prezzo unitario di mercato complessivo pari ad €1.090/mq. si stima il più probabile valore di mercato pari a €76.191.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Lastrico solare Sommatino (CL) - Via Della Repubblica,54, piano 3	69,90 mq	1.090,00 €/mq	€ 76.191,00	100,00%	€ 76.191,00
				Valore di stima:	€ 76.191,00

Valore di stima: € 76.191,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per servitù di fatto	10,00	%

Valore finale di stima: € 68.571,90

LOTTO 3



- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Sommatino (CL) - Via Della Repubblica,54, piano S1
Locale tecnico sito a Sommatino in Via Della Repubblica civ. 54 piano seminterrato di un'immobile residenziale a blocco composto da piani tre fuori terra ed un piano seminterrato con accesso carraio adibito a parcheggio e a box auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1238, Sub. 21, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 1.840,00

Per la valutazione del bene pignorato si è ritenuto opportuno procedere con metodologia sintetico-comparativa. In riferimento allo stato di conservazione dell'immobile e alla zona in cui esso è allocato, assunto come parametro tecnico il metro quadrato e rilevato l'attuale più frequente ordinario prezzo unitario di mercato pari ad €460/mq. si stima il più probabile valore di mercato pari a €1840.00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Deposito Sommatino (CL) - Via Della Repubblica,54, piano S1	4,00 mq	460,00 €/mq	€ 1.840,00	100,00%	€ 1.840,00
				Valore di stima:	€ 1.840,00

Valore di stima: € 1.840,00

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 1.656,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

"CRITICITA"

- 1) Si segnala che per quanto attiene l'immobile identificato nel LOTTO 1 (Via Lazio civ.19 - Caltanissetta) esso risulta quale sede legale di due società;
- 2) che per quanto attiene gli immobili identificati nel LOTTO 2 e LOTTO 3 (Via Della Repubblica civ.54 - Sommatino CL) sono presenti oltre a delle servitù di fatto, impianti di proprietà di terzi senza titolo;
- 3) che per quanto attiene all'immobile identificato nel LOTTO 2 (Via Della Repubblica civ.54 - Sommatino CL) esso ha esaurito la sua capacità edificatoria, in quanto è stato raggiunto il limite di altezza prescritto dallo strumento urbanistico vigente.



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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Caltanissetta, li 19/07/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zizzo Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ✓ N° 20 Foto - A documentazione fotografica (Aggiornamento al 29/06/2022)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - B visure catastali (Aggiornamento al 10/06/2022)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - C planimetrie catastali (Aggiornamento al 10/06/2022)
- ✓ N° 7 Altri allegati - D atti comune di Caltanissetta (Aggiornamento al 06/07/2022)
- ✓ N° 8 Altri allegati - E atti comune di Sommatino (Aggiornamento al 06/07/2022)
- ✓ N° 3 Altri allegati - F altri atti (Aggiornamento al 13/07/2022)
- ✓ N° 4 Altri allegati - G verbale di accesso (Aggiornamento al 19/06/2022)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - VIA LAZIO,19, scala A, interno 3, piano 1
Appartamento di civile abitazione sito a Caltanissetta in Via Lazio civ.19 piano primo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 547, Sub. 28, Zc. 1, Categoria A5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene ricade in zona B1 del PRG del comune di Caltanissetta "Ambiti di edilizia intensiva esistente" Rientrano in tale classificazione le parti di città, di formazione novecentesca prive di interesse storico-ambientale, nonché le parti di città edificate, per iniziativa pubblica e privata, in attuazione del Piano regolatore generale vigente con indici di densità edilizia superiori a 4,5 mc/mq (edilizia residenziale intensiva). All'interno di tali zone sono consentiti interventi rivolti alla conservazione ed alla trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, dell'edilizia esistente e al completamento, attraverso nuova edificazione, degli isolati esistenti, nel rispetto delle seguenti norme: In questa zona è prescritta una densità edilizia di mc. 7.00 per mq. di area disponibile, con un rapporto massimo di copertura del 60%, non sono ammessi più di sette piani fuori terra per una altezza massima di mt. 24.30 A meno di diverse prescrizioni di allestimento, la distanza dall'asse stradale è fissata in mt. 0.4 dell'altezza massima consentita nella zona. La distanza dei prospetti laterali dai confini è fissata ad 1/3 dell'altezza massima di cui sopra, la distanza dei prospetti frontali dai confini è fissata ad 1/2 di h/max. Le distanze tra edifici ricadenti nello stesso lotto sono fissate in relazione ad h/max. = mt. 24.30 nel modo seguente: - tra le fronti principali uguale ad h/max; - tra le fronti laterali uguale a 2/3 h/max; - tra le fronti principale e la fronte laterale uguale a 5/6 h/max Per fronte principale si intende il prospetto che ha lunghezza prevalente rispetto ad altri prospetti e comunque anche quello che è prospiciente sulla pubblica strada. Per fronte laterale si intende il prospetto che non ha le caratteristiche del prospetto principale e che comunque abbia una lunghezza non superiore ai mt. 14.00. Le aree libere di proprietà privata ricadenti all'interno delle zone B1 e già asservite in qualunque forma ad edifici esistenti in forza della previgente disciplina urbanistica, o comunque costituenti pertinenze di edifici esistenti, sono inedificabili. E' tuttavia ammessa in tali aree, nell'ambito di Programmi Integrati di Intervento, la redazione di progetti urbanistici che, a fronte di congrui vantaggi per la collettività, prevedano la utilizzazione di una parte di tali aree, per la realizzazione di nuovi volumi, destinati ad attività commerciali o direzionali o ad autorimesse. Le restanti parti non interessate dalla edificazione devono essere sistemate a percorsi pedonali e verde in maniera tale da creare spazi di connessione all'interno degli isolati urbani, e cedute al Comune. I criteri cui dovranno attenersi gli interventi in tali ambiti consistono nella individuazione di quei punti in cui esistono fratture, soluzioni di continuità, dislivelli irrisolti (per esempio muri di contenimento privi di carattere e di forza progettuale) trasformando queste spezzature in snodi di possibile fluidità spaziale. In particolare i progetti dovranno tenere conto della orografia effettiva della città, rendendone ragione non attraverso la semplice riproposizione acritica del "muro di sostegno", che trancia violentemente parti dell'organismo urbano creando artificiose soluzioni di continuità, bensì studiando di volta in volta le soluzioni più opportune per il ridisegno di quei dislivelli che sono una caratteristica saliente della città di Caltanissetta. La prima norma da seguire sarà dunque l'attenzione assoluta alla cifra orografica della città. I progetti dovranno tendere alla eliminazione di ogni tipo di recinzione che attualmente separa l'ambito dei singoli condomini. Così facendo si otterrà una sequenza di spazi disponibili ad un progetto di ricucitura urbana, restituendo alla città un sistema di relazioni pedonali che nel tempo è stato di fatto abbandonato (per esempio: il collegamento tra via Maddalena Calafato e via Messina, oppure quello tra via Messina, attraverso l'Oratorio Salesiano, sino a via Amico Valenti e via Paladini, o ancora le vie Turati e Leone XIII). Il ripristino dei percorsi pedonali assume infatti particolare importanza in una realtà urbana altimetricamente complessa come quella di Caltanissetta; per tale ragione bisognerà porre particolare cura ai paramenti che li definiscono, sia che si tratti di muretti,



marciapiedi o edifici. Nella definizione dei percorsi dovrà farsi ricorso a muri piuttosto che a ringhiere. Qualora si usino queste ultime occorrerà non snaturarle, ovvero usarle proprio per la leggerezza che consentono. Gli spazi verdi, le piazzette etc. dovranno necessariamente coinvolgere il fronte su strada e non, brutalmente, accostarsi in modo arbitrario al percorso. Bisognerà dunque perseguire la maggior compattezza possibile su strada in modo tale da restituire alla città, ovunque possibile, il senso del paramento edificato. Gli eventuali porticati o tettoie che potranno bordare gli spazi pubblici andranno perciò sempre pensati anche come elemento di definizione di un ambito e non come elementi meramente decorativi. Bisognerà inoltre accuratamente evitare la creazione di quei "retri" di edifici che finiscono per venire utilizzati unicamente come spazi di manovra per accedere ai posti macchina; a tal fine i garages dovranno venire, ove possibile, sempre interrati. Per la presentazione dei progetti relativi a tali spazi, in aggiunta agli elaborati elencati nel Regolamento edilizio, dovranno prodursi i seguenti altri elaborati: 1) Assonometrie, prospettive, plastico o modello tridimensionale computerizzato dell'intervento che evidenzino l'impatto volumetrico, spaziale e visivo del progetto. 2) Particolari architettonici e costruttivi alla scale adeguate dai quali risultino le soluzioni architettoniche di dettaglio (ringhiere, passamanò, ogni genere di arredo fisso e mobile, etc.), i materiali da impiegare. 3) Relazione dettagliata dell'intervento dalla quale, oltre ai dati tecnico-burocratici, si evincano i criteri, i ragionamenti, le scelte formali adottate e l'iter progettuale seguito. Le sedi stradali, le piazze e gli spazi pubblici in genere ricadenti all'interno della zona omogenea B1 sono inedificabili. In tali aree, al di sotto del piano stradale, può tuttavia essere consentita la realizzazione di parcheggi ed autorimesse, anche da parte di privati. Nella zona B1, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

Prezzo base d'asta: € 25.309,95

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Sommatino (CL) - Via Della Repubblica,54, piano 3
Lastrico solare sito a Sommatino in Via Della Repubblica civ.54 piano terzo di un'immobile residenziale a blocco composto da piani tre fuori terra ed un piano seminterrato con accesso carraio adibito a parcheggio e a box auto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1238, Sub. 11, Categoria F5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene ricade in zona B2 assoggettata alla medesima normativa della zona B dello strumento urbanistico del comune di Sommatino provincia di Caltanissetta "costituita dal nucleo urbano di più recente costruzione". [..Con intervento diretto l'attività edilizia può riguardare la trasformazione di singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni ed ampliamenti, nonchè la utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale che abbiano una superficie non superiore a mq.1000 anche in mancanza di un piano di lottizzazione, nel rispetto dei limiti di densità fissati dal D.M. 2 aprile 1968, cioè mc/mq 5. Altezza massima in tutti i casi ml.11,00, distanza minima tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ml.10.00,..piani fuori terra n°3..]

Prezzo base d'asta: € 68.571,90

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Sommatino (CL) - Via Della Repubblica,54, piano S1
Locale tecnico sito a Sommatino in Via Della Repubblica civ. 54 piano seminterrato di un'immobile residenziale a blocco composto da piani tre fuori terra ed un piano seminterrato con accesso carraio adibito a parcheggio e a box auto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1238, Sub. 21, Categoria C2



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene ricade in zona B2 assoggettata alla medesima normativa della zona B dello strumento urbanistico del comune di Sommatino provincia di Caltanissetta "costituita dal nucleo urbano di più recente costruzione". [..Con intervento diretto l'attività edilizia può riguardare la trasformazione di singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni ed ampliamenti, nonché la utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale che abbiano una superficie non superiore a mq.1000 anche in mancanza di un piano di lottizzazione, nel rispetto dei limiti di densità fissati dal D.M. 2 aprile 1968, cioè mc/mq 5. Altezza massima in tutti i casi ml.11,00, distanza minima tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ml.10.00,...piani fuori terra n°3..]

Prezzo base d'asta: € 1.656,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2022 DEL R.G.E.**

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.309,95

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Caltanissetta (CL) - VIA LAZIO,19, scala A, interno 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 547, Sub. 28, Zc. 1, Categoria A5	Superficie	35,00 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di causa risulta rifinito in ogni sua parte e versa in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione sito a Caltanissetta in Via Lazio civ.19 piano primo		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai beni del debitore esecutato quali arredi e accessori.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.571,90

Bene N° 2 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Sommatino (CL) - Via Della Repubblica,54, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1238, Sub. 11, Categoria F5	Superficie	69,90 mq
Stato conservativo:	Il bene versa in discreto stato di conservazione, inoltre non si rilevano lamentele di infiltrazioni di acqua da parte degli occupanti i locali sottostanti.		
Descrizione:	Lastrico solare sito a Sommatino in Via Della Repubblica civ.54 piano terzo di un'immobile residenziale a blocco composto da piani tre fuori terra ed un piano seminterrato con accesso carrai a adibito a parcheggio e a box auto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.656,00



Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Sommatino (CL) - Via Della Repubblica,54, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1238, Sub. 21, Categoria C2	Superficie	4,00 mq
Stato conservativo:	Il bene versa in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Locale tecnico sito a Sommatino in Via Della Repubblica civ. 54 piano seminterrato di un'immobile residenziale a blocco composto da piani tre fuori terra ed un piano seminterrato con accesso carraio adibito a parcheggio e a box auto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

