
TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cordaro Lucilla Angela Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2017 del R.G.E.

promossa da

*** *omissis* ***

*** *omissis* ***

contro

*** *omissis* ***

*** *omissis* ***



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 55/2017 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



INCARICO

In data 21/11/2017, il sottoscritto Arch. Cordaro Lucilla Angela Maria, con studio in Poggio S. Elia, 7 - 93100 - Caltanissetta (CL), email cordarolucilla@gmail.com, PEC lucillaangelamaria.cordaro@archiworldpec.it, Fax 0934 68 06 75, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/12/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Cataldo (CL) - Via Fralluciano nn.38-40, piano Terra- primo-secondo (Coord. Geografiche: Lat. 37,48 Long. 13,98)

DESCRIZIONE

Fabbricato di vecchia costruzione per civile abitazione, di tre livelli fuori terra, ubicato nel vecchio tessuto del centro storico di San Cataldo tra le vie Fralluciano e Bellomo nei pressi della casa circondariale in una zona caratterizzata, per lo più, dalla presenza di abitazioni, con scarsa presenza di parcheggi e non servita da servizio di trasporto pubblico.

Esso, come è tipico delle costruzioni dell'epoca, è costituito da un piano terra destinato a magazzino comunicante con i superiori piani; cucina, un vano e servizio al primo piano e due vani, servizio e terrazzo al secondo piano.

L'ingresso al magazzino avviene anche dalla retrostante via Bellomo n.63.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Cataldo (CL) - Via Fralluciano nn.38-40, piano Terra- primo-secondo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 prodotta dal creditore precedente e costituita dalla Relazione a firma del Notaio Daniela Corsaro in Belpasso del 24.07.2017 risulta formalmente completa.

TITOLARITÀ

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

- *** omissis ***
- *** omissis ***

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

- *** omissis *** (Proprietà 1/2)
- *** omissis *** (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Dall'estratto dell'atto di matrimonio, rilasciato dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Buonconvento (SI), risulta che gli esecutati *** omissis *** e *** omissis *** hanno contratto matrimonio in data *** omissis *** a *** omissis ***.

Non risulta successivamente intervenuta separazione.

CONFINI

Il fabbricato oggetto di esecuzione confina a nord con la particella 265 di proprietà *** omissis *** , a sud con la particella 259 di proprietà *** omissis *** e 260 di proprietà *** omissis *** , ad est con la via Bellomo e particella 263 di proprietà *** omissis *** e ad ovest con la via Fralluciano.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,06 mq	114,50 mq	1,00	114,50 mq	2,90 m	primo-secondo
Magazzino	37,85 mq	54,00 mq	1,00	54,00 mq	3,20 m	terra
Balcone scoperto	1,26 mq	1,26 mq	0,25	0,32 mq	0,00 m	primo
Balcone scoperto	6,42 mq	6,42 mq	0,40	2,57 mq	0,00 m	secondo
Balcone scoperto	2,71 mq	2,71 mq	0,25	0,68 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				172,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				172,07 mq		

Pur trattandosi di un bene comodamente divisibile in quanto il piano terra, destinato a magazzino, potrebbe costituire una unità immobiliare indipendente, non si ritiene di dover procedere in tal senso ma di formare un unico lotto perchè, considerata la tipologia del fabbricato tipica della zona, la presenza del magazzino a servizio dell'abitazione rende maggiormente appetibile l'eventuale acquisto.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/12/1986 al 30/06/1987	*** omissis ***	Catasto Fabbricati Sez. urb, Fg. 52, Part. 264 Categoria A3 Piano Terra-1-2
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	*** omissis ***	Catasto Fabbricati Sez. urb, Fg. 52, Part. 264 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,40 Piano Terra-1-2
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	*** omissis ***	Catasto Fabbricati Sez. urb, Fg. 52, Part. 264 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 218,71 Piano Terra-1-2
Dal 01/01/1994 al 23/11/2001	*** omissis ***	Catasto Fabbricati Sez. urb, Fg. 52, Part. 264 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 109,36 Piano Terra-1-2
Dal 23/11/2001 al 17/06/2004	*** omissis ***	Catasto Fabbricati Sez. urb, Fg. 52, Part. 264 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 109,36 Piano Terra-1-2
Dal 17/06/2004 al 19/05/2006	*** omissis ***	Catasto Fabbricati Sez. urb, Fg. 52, Part. 264 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 109,36 Piano Terra-1-2
Dal 19/05/2006 al 09/11/2015	*** omissis ***	Catasto Fabbricati Sez. urb, Fg. 52, Part. 264 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 109,36 Piano Terra-1-2
Dal 09/11/2015 al 08/01/2018	*** omissis *** 2.	Catasto Fabbricati Sez. urb, Fg. 52, Part. 264 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 126 mq Rendita € 109,36 Piano Terra-1-2

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
urb	52	264			A4	2	5,5 vani	Totale 126mq, escluse aree scoperte 123 mq	109,36	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo esperito sono emerse alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto consistenti nella realizzazione di un piccolo vano wc nel sottoscala e la trasformazione di una porta-finestra in finestra al piano terra, nonché, nella diversa ubicazione del vano cucina che, anziché al secondo piano è posto al primo piano.

Ciò nonostante non si ritiene di dover procedere all'aggiornamento della planimetria catastale esistente in quanto tali difformità non incidono sulla consistenza complessiva dell'immobile e non variano la distribuzione planimetrica degli ambienti.

Come constatato in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare risulta in ottimo stato d'uso e conservazione non presentando vizi o segni di degrado nè internamente nè sul prospetto esterno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare di cui si tratta è distribuita su tre livelli con il piano terra, destinato a magazzino, costituito da un unico vano di mq 38,21 netti ed altezza 3,20 con annesso piccolo servizio posto sotto la scala e doppio accesso dalla via Fralluciano e dalla via Bellomo.

Al primo piano, su una superficie netta di mq 37,78 con altezza di mt 2,90 trovano posto la cucina, un servizio ed una camera; al secondo piano avente una superficie netta di mq 34,28 ed altezza di mt 2,90 vi sono due camere, di cui una con annesso un piccolo servizio. Dal terrazzo di mq 6,42 posto al secondo piano si accede ad un locale sottotetto.

Trattandosi di un fabbricato di vecchia costruzione risalente all'impianto del paese le fondazioni e la struttura portante sono tipiche dell'epoca di costruzione realizzate in muratura, i solai in ferro e laterizio e la copertura a falda inclinata è realizzata con coppi siciliani.

Quanto alle rifiniture interne: al piano terra sono presenti pavimenti in ceramica di buona qualità, pareti in parte rifinite con pittura lavabile ed in parte rivestite con listelli di pietra ricostruita, porte in legno tamburato ed infissi in alluminio preverniciato di colore bianco con doppio vetro. Il portoncino d'ingresso è in ferro di colore verde.

La scala che conduce al primo livello risulta rivestita in marmo del tipo "Carrara"; qui, i pavimenti sono realizzati con piastrelle in scagliette di marmo, le pareti ed i soffitti tinteggiati a ducotone, le porte in legno tamburato e gli infissi in alluminio preverniciato con doppio vetro e tapparelle in pvc. I servizi sono dotati di sanitari di tipo corrente e presentano le pareti rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di mt 1,50.

La rampa di scala che porta all'ultimo livello risulta rivestita in marmo del tipo "travertino"; anche qui i pavimenti sono realizzati in marmo nella variazione del beige, le pareti ed i soffitti tinteggiati a ducotone, le porte in legno tamburato e gli infissi in alluminio di colore bianco con doppio vetro e



tapparelle in pvc.

L'impianto di riscaldamento realizzato sottotraccia è alimentato da caldaia a metano autonoma con gli elementi radianti in alluminio.

Esternamente il prospetto di colore giallo, con basamento e rifasci delle aperture in pietra, si presenta in ottime condizioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal 02/03/2004 dai debitori eseguiti sig. *** omissis *** e la coniuge signora *** omissis ***.

Si allegano certificati storici di residenza degli attuali occupanti così come previsto nel mandato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/08/1967 al 23/11/2001	*** omissis ***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Pignatone	19/08/1967		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta	31/08/1967	13295	11933
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta	28/08/1967	361	
Dal 23/11/2001 al 17/06/2004	*** omissis ***	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/11/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari	24/04/2004	6749	5074
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta	07/03/2002	247	288
Dal 17/06/2004 al	*** omissis ***	Atto di compravendita			



10/01/2018	** omissis **	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppa Palazzolo	17/06/2004	21613	4856
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta	22/06/2004	9639	7195
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Dall'ispezione ipotecaria del 10/01/2018, successivamente al verbale di pignoramento del 11/04/2017, risulta in data 13/11/2017 la Trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità Reg. Part. 9201, Registro Generale 10826.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 10/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Caltanissetta il 22/06/2004
 Reg. gen. 9640 - Reg. part. 1962
 Importo: € 100,00
 A favore *** omissis ***
 Contro *** omissis ***
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 50,00
 Interessi: € 6,15
 Percentuale interessi: 6,15 %
 Rogante: Notaio Palazzolo Giuseppa
 Data: 17/06/2004



N° repertorio: 21614

N° raccolta: 4857

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caltanissetta il 25/11/2016

Reg. gen. 10709 - Reg. part. 8849

A favore *** omissis ***

Contro *** omissis *** , *** omissis ***

Formalità a carico della procedura

Note: Il suddetto atto di pignoramento risulta perento per inattività del creditore procedente ma non potrà essere ordinato di cancellazione con l'emanando decreto di trasferimento relativo alla procedura di cui è causa.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caltanissetta il 15/05/2017

Reg. gen. 4720 - Reg. part. 4404

A favore *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Formalità a carico della procedura

- **Accettazione tacita d'eredità**

Trascritto a Caltanissetta il 13/11/2017

Reg. gen. 10826 - Reg. part. 9201

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Caltanissetta si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura riguarda il pignoramento immobiliare del 15/05/2017 il cui importo è pari ad € 294,00.

Per quanto attiene le ipoteche volontarie l'importo per ogni annotamento è pari ad € 35,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato oggetto di esecuzione ricade nella zona omogenea "A2" della vigente Variante Generale del PRG, comprendente le parti del territorio interessate da agglomerati o complessi urbani, architettonici, ambientali, aventi caratteristiche specifiche, d'insieme o d'impianto, d'interesse storico o naturale.

In particolare nella zone "A2" ricadono :

- edifici di interesse storico ambientale;
- edifici di interesse ambientale con modifiche ed interventi recenti;
- edifici fatiscenti;
- edifici di recente costruzione;
- edifici ricadenti su cortili e percorsi da salvaguardare;
- aree libere e di risulta da demolizioni

In tale perimetro l'attività edificatoria è regolamentata dall'art.26 delle Norme Tecniche di Attuazione allegata alla suddetta variante.

REGOLARITÀ EDILIZIA



La costruzione del fabbricato di cui si tratta è antecedente al 01/09/1967.

In data 25/11/1997 è stata rilasciata dal Comune di San Cataldo la Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L.47/85 e L.R. 37/85 n.0411 per il cambio di destinazione dal piano terra da stalla a magazzino, lavori di ristrutturazione del primo piano ed ampliamento del secondo piano in testa alla ditta *** omissis ***.

Ad oggi non risulta rilasciato il certificato di abitabilità il cui costo ammonta ad € 500,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati all'ultimo provvedimento autorizzativo sono emerse alcune difformità rispetto allo stato dei luoghi consistenti nella realizzazione di un piccolo wc nel sottoscala e la trasformazione di una porta-finestra in finestra al piano terra e la destinazione del vano cucina che è stata realizzata al primo piano e non al secondo.

Gli impianti idrico ed elettrico, pur non avendo il certificato di conformità risultano a norma ed il costo per il rilascio della Dichiarazione di Rispondenza (DI.RI) è pari ad € 200,00 cadauno circa.

La redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica da parte della sottoscritta, così come previsto nel mandato la certificazione ha esitato la risultanza della **Classe Energetica "G"** con una prestazione energetica globale di 273,89 KWH/mq anno.

Non sono presenti vincoli od oneri condominial in quanto trattandosi di un fabbricato comprendente un unico immobile non esiste un condominio costituito.

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Cataldo (CL) - Via Fralluciano nn.38-40, piano Terra- primo-secondo
Fabbricato di vecchia costruzione per civile abitazione, di tre livelli fuori terra, ubicato nel



vecchio tessuto del centro storico di San Cataldo tra le vie Fralluciano e Bellomo nei pressi della casa circondariale in una zona caratterizzata, per lo più, dalla presenza di abitazioni, con scarsa presenza di parcheggi e non servita da servizio di trasporto pubblico. Esso, come è tipico delle costruzioni dell'epoca, è costituito da un piano terra destinato a magazzino comunicante con i superiori piani; cucina, un vano e servizio al primo piano e due vani, servizio e terrazzo al secondo piano. L'ingresso al magazzino avviene anche dalla retrostante via Bellomo n.63.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 264, Categoria A4

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

La stima immobiliare verrà effettuata attraverso il procedimento di stima sintetico - comparativo che si basa sul confronto diretto tra il bene oggetto di stima ed altri aventi caratteristiche simili. Le quotazioni immobiliari correnti sono state rilevate contattando privati ed operatori del settore immobiliare con riferimento ad unità immobiliari simili ubicate nella medesima zona o in zone assimilabili, tenendo in considerazione, inoltre, i valori unitari medi desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Dalle indagini svolte presso operatori del settore immobiliare e precisamente C.M. Immobiliare, via Caltanissetta n.24 e Immobiliare Bancheri, Corso Vittorio Emanuele, 154 risulta che nella zona immobili con caratteristiche intrinseche (tipo di costruzione, grado di rifiniture, caratteristiche architettoniche e funzionali, distribuzione degli ambienti, consistenza complessiva) ed estrinseche (presenza di servizi pubblici, la prossimità al centro cittadino o a poli di particolare interesse) analoghe a quello di cui si tratta hanno un valore che varia da €/mq 350 ad €/mq 450; i valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare, che classifica la zona sulla quale insiste l'immobile B2 "semicentrale" variano da €/mq 460,00 ad €/mq 590,00 riferiti ad un immobile di tipo economico in condizioni ordinarie.

Per la determinazione del prezzo di mercato si è considerata la posizione dell'immobile in zona semicentrale con scarsa presenza di parcheggi, l'età del fabbricato, le sue dimensioni, la distribuzione planimetrica degli ambienti su più livelli, la conformità urbanistica.

Tutto ciò premesso la scrivente, tenendo presente anche la modalità di vendita del bene ritiene equo attribuire all'immobile un valore di €/mq 350,00 per i piani destinati ad abitazione ed €/mq 250,00 per il piano terra destinato a magazzino.

Al fine di valutare la consistenza si è tenuto conto del metro quadrato commerciale (superficie lorda vendibile) ottenuto misurando la superficie calpestabile del bene ed aggiungendo gli spessori dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali. Per i muri confinanti con altri appartamenti o parti comuni si è considerata la mezzeria dello stesso. (norma UNI 10750/2005)

Poiché il fabbricato è costituito da un piano terra destinato a magazzino avente una superficie commerciale di mq 54,00 e due piani (primo e secondo) destinati ad abitazione aventi una superficie commerciale di mq 114,50, attribuendo ad essi i valori di cui sopra ne deriva la seguente valutazione:

Piano Terra €/mq 250,00 x 54,00 mq = 13.500,00

Piano Primo e Secondo €/mq 350,00 x mq 114,50 = € 41.324,50

Si ottiene che il valore commerciale dell'intero fabbricato è di € 54.824,50.

A tale valore vanno detratti i costi per il rilascio del certificate di Abilitabilità e per le Dichiarazioni di Rispondenza (DI.RI) che ammontano complessivamente ad € 900,00.

Pertanto, il **valore finale del fabbricato** è pari ad **€ 53.924,50**.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile San Cataldo (CL) - Via Fralluciano nn.38-40, piano Terra- primo- secondo	172,07 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 0,00

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.

Caltanissetta, li 14/03/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cordaro Lucilla Angela Maria



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Cataldo (CL) - Via Fralluciano nn.38-40, piano Terra- primo-secondo

Fabbricato di vecchia costruzione per civile abitazione, di tre livelli fuori terra, ubicato nel vecchio tessuto del centro storico di San Cataldo tra le vie Fralluciano e Bellomo nei pressi della casa circondariale in una zona caratterizzata, per lo più, dalla presenza di abitazioni, con scarsa presenza di parcheggi e non servita da servizio di trasporto pubblico. Esso, come è tipico delle costruzioni dell'epoca, è costituito da un piano terra destinato a magazzino comunicante con i superiori piani; cucina, un vano e servizio al primo piano e due vani, servizio e terrazzo al secondo piano. L'ingresso al magazzino avviene anche dalla retrostante via Bellomo n.63.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 264, Categoria A4.

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato oggetto di esecuzione ricade nella zona omogenea "A2" della vigente Variante Generale del PRG, comprendente le parti del territorio interessate da agglomerati o complessi urbani, architettonici, ambientali, aventi caratteristiche specifiche, d'insieme o d'impianto, d'interesse storico o naturale. In particolare nella zona "A2" ricadono: edifici di interesse storico ambientale; - edifici di interesse ambientale con modifiche ed interventi recenti; - edifici fatiscenti; - edifici di recente costruzione; - edifici ricadenti su cortili e percorsi da salvaguardare; - aree libere e di risulta da demolizioni. In tale perimetro l'attività edificatoria è regolamentata dall'art.26 delle Norme Tecniche di Attuazione allegata alla suddetta variante.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 55/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	San Cataldo (CL) - Via Fralluciano nn.38-40, piano Terra- primo-secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 264, Categoria A4	Superficie	172,07 mq
Stato conservativo:	Come constatato in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare risulta in ottimo stato d'uso e conservazione non presentando vizi o segni di degrado nè internamente nè sul prospetto esterno.		
Descrizione:	Fabbricato di vecchia costruzione per civile abitazione, di tre livelli fuori terra, ubicato nel vecchio tessuto del centro storico di San Cataldo tra le vie Fralluciano e Bellomo nei pressi della casa circondariale in una zona caratterizzata, per lo più, dalla presenza di abitazioni, con scarsa presenza di parcheggi e non servita da servizio di trasporto pubblico. Esso, come è tipico delle costruzioni dell'epoca, è costituito da un piano terra destinato a magazzino comunicante con i superiori piani; cucina, un vano e servizio al primo piano e due vani, servizio e terrazzo al secondo piano. L'ingresso al magazzino avviene anche dalla retrostante via Bellomo n.63.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal 02/03/2004 dai debitori esegutati sig. *** omissis *** e la coniuge signora *** omissis ***		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caltanissetta il 22/06/2004
Reg. gen. 9640 - Reg. part. 1962
Importo: € 100,00
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***, *** omissis ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50,00
Interessi: € 6,15
Percentuale interessi: 6,15 %
Rogante: Notaio Palazzolo Giuseppa
Data: 17/06/2004
N° repertorio: 21614
N° raccolta: 4857
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caltanissetta il 15/05/2017
Reg. gen. 4720 - Reg. part. 4404
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***, *** omissis ***
Formalità a carico della procedura

