
TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cocciadiferro Marco Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 35/2015 del R.G.E.

promossa da

CHE BANCA SPA

Partita IVA: 10359360152

VIALE BODION, 37 PALAZZO 4

20158 - MILANO (MI)

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Re D'Italia n. 93	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Montebello n. 29.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Re D'Italia n. 93	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Montebello n. 29	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Re D'Italia n. 93	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Montebello n. 29	6
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Re D'Italia n. 93	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Montebello n. 29	6
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Re D'Italia n. 93	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Montebello n. 29	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Re D'Italia n. 93	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Montebello n. 29	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Re D'Italia n. 93	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Montebello n. 29	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Re D'Italia n. 93	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Montebello n. 29	11
Patti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Re D'Italia n. 93	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Montebello n. 29	11
Condizioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Re D'Italia n. 93	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Montebello n. 29	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Re D'Italia n. 93	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Montebello n. 29	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Re D'Italia n. 93	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Montebello n. 29	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Re D'Italia n. 93	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Montebello n. 29	13
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Re D'Italia n. 93	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Montebello n. 29	14
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Re D'Italia n. 93	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Montebello n. 29	15
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Re D'Italia n. 93	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Montebello n. 29	16
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Re D'Italia n. 93	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Montebello n. 29	17
Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Re D'Italia n. 93	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Montebello n. 29	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Re D'Italia n. 93	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Montebello n. 29	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 35/2015 del R.G.E.	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 131.050,00	22



INCARICO

Con udienza del 02/02/2016, il sottoscritto Arch. Cocciadiferro Marco Antonio, con studio in Via Santo Spirito, 5 - 93100 - Caltanissetta (CL), email arch.cocciadiferro@gmail.com, PEC marcoantonio.cocciadiferro@archiworldpec.it, Tel. 0934 581067 , Fax 0934 585720, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/02/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. La Rana Nadia Marina presso il Tribunale di Caltanissetta.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Re D'Italia n. 93 (Coord. Geografiche: 37,491125; 14,065345)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Montebello n. 29 (Coord. Geografiche: 37,492009; 14,067078)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA RE D'ITALIA N. 93

Bene N° 1) Appartamento sito in Via Re D'Italia n. 93, Caltanissetta (fgl. 299 p/lla 177 sub. 14).

Appartamento, adibito ad uso residenziale, ubicato nel centro storico di Caltanissetta, in Via Re D'Italia n. 93.

L'immobile è ubicato al piano secondo e fa parte di una palazzina costruita agli inizi del '900.

Il fabbricato trova affaccio direttamente sulla Via Re D'Italia, dal quale avviene l'accesso. Internamente si compone di n. 6,5 vani, per una superficie complessiva di mq. 115. Esternamente presenta una copertura a falde, con manto costituito da tegole del tipo coppo siciliano; la facciata è rifinita con intonaco colorato. Sono presenti delle cornici a stucco sagomate in corrispondenza delle aperture. Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento risulta discreto.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA MONTEBELLO N. 29

Bene N° 2) Appartamento sito in Via Montebello n. 29, Caltanissetta (fgl. 127 p/lla 215 sub. 2).

Appartamento, adibito ad uso residenziale, ubicato nel centro storico di Caltanissetta, in Via Montebello n. 29.

L'immobile è ubicato al piano terra e fa parte di fabbricato indipendente costruito negli anni '50.

Il fabbricato trova affaccio direttamente sulla Via Montebello, dal quale avviene l'accesso. Internamente si compone di n. 4,5 vani, per una superficie complessiva di mq. 116.

Esternamente presenta una copertura a falde, con manto costituito da tegole del tipo coppo siciliano; la facciata è rifinita con intonaco del tipo Li Vigni.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento risulta mediocre.

E' stato verificato dal sopralluogo che esiste una porzione di fabbricato (fgl. 127 p/lla 217 sub. 4 - fgl. 127 p/lla 218 sub. 1) graffiato catastalmente con la particella fgl. 127 p/lla 215 sub. 2. Tale porzione di fabbricato è visibile solo esternamente, poichè inaccessibile al suo interno poichè murata in tutti gli ingressi. Tale corpo, si presenta in pessimo stato di manutenzione.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Re D'Italia n. 93
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Montebello n. 29

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA RE D'ITALIA N. 93

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. relativa allo studio Notarile Grumetto del 14-10-2015, risulta essere completa in riferimento alla procedura n. 35/2015. Si specifica però nell'ambito delle formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli l'assenza delle seguenti iscrizioni/trascrizioni:

- Trascrizione del 23/04/1992 r.g. 4106/4850;
- Iscrizione del 27/09/2007 r.g. 3036/15285;

Per i particolari di tali formalità vedasi paragrafo: Formalità Pregiudizievoli della presente relazione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA MONTEBELLO N. 29

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. relativa allo studio Notarile Grumetto del 14-10-2015, risulta essere completa in riferimento alla procedura n. 35/2015. Si specifica però nell'ambito delle formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli l'assenza delle seguenti iscrizioni/trascrizioni:

- Trascrizione del 5/01/2016 r.g. 43/53.

Per i particolari di tali formalità vedasi paragrafo: Formalità Pregiudizievoli della presente relazione.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA RE D'ITALIA N. 93

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

-

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Il Sig. _____ è nato a _____ ed è residente
_____ coniugato con _____ in regime di
comunione legale dei beni.

La Sig.ra _____
_____ in regime di
comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA MONTEBELLO N. 29

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

La Sig.ra _____
residente a _____ interviene nella qualità di parte terza di datrice di
ipoteca.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA RE D'ITALIA N. 93

Il bene N° 1) ubicato a Caltanissetta in Via Re D'Italia n. 93 (fogl. 299 p/lla 177 sub. 14) confina:

a Nord con la Via Re D'Italia;

a Sud con la particella 178;

ad Est con la particella 179;

ad Ovest con la particella 175.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA MONTEBELLO N. 29

Il bene N° 2) sito in Via Montebello n. 29, Caltanissetta (fogl. 127 p/lla 215 sub. 2) confina:

a Nord con la particella 212-214;

a Sud con la particella 219;

ad Est con la Via Vespri Siciliani;

ad Ovest con la Via Montebello.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA RE D'ITALIA N. 93

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,00 mq	115,00 mq	0,00	115,00 mq	3,50 m	2
Balcone scoperto	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				118,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				118,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Bene N° 1) appartamento sito in Via Re D'Italia n. 93, Caltanissetta (fgl. 299 p/lla 177 sub. 14).

Appartamento, adibito ad uso residenziale, ubicato nel centro storico di Caltanissetta, in Via Re D'Italia n. 93 e ricade in zona "A1" del vigente P.R.G. L'area è occupata da fabbricati residenziali, realizzati agli inizi del '900.

L'immobile è ubicato al piano secondo e fa parte di una palazzina costruita agli inizi del '900.

Il fabbricato trova affaccio direttamente sulla Via Re D'Italia, dal quale avviene l'accesso. Esternamente presenta una copertura a falde, con manto costituito da tegole del tipo coppo siciliano; la facciata è rifinita con intonaco colorato. Sono presenti delle cornici a stucco sagomate in corrispondenza delle aperture.

Internamente si compone di n. 6,5 vani, presenta le dimensioni massime di mt. 15,00 x 10,50 compreso lo spessore dei muri perimetrali e altezza massima di mt. 3,50. Occupa una superficie al lordo dei muri perimetrali di mq. 115 con riferimento alla planimetria riprodotta.

Internamente è composto da un ingresso, da un salone, da un soggiorno, da una cucina, da un disimpegno, da un bagno, due camere da letto di cui una matrimoniale, da un doppio servizio, da un ripostiglio. Dispone di tre balconi, con affaccio sulla Via Re D'Italia ed un balcone con affaccio sul pozzo luce.

Internamente presenta finiture di tipo normale; le pareti sono intonacate con ultimo strato di tonachina e tinteggiate con semplice pittura del tipo lavabile. La pavimentazione negli ambienti è in ceramica. Le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro con avvolgibili in plastica; la porta d'ingresso è del tipo semplice, mentre le porte dell'appartamento sono in legno tamburato.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto idrico collegato alla condotta comunale, impianto igienico - sanitario con collegamento alla fognatura cittadina, impianto autonomo a metano per il funzionamento dell'impianto di riscaldamento, impianto citofonico semplice, numero una pompa di calore.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento risulta discreto.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA MONTEBELLO N. 29

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	111,00 mq	116,00 mq	100,00	116,00 mq	3,20 m	T
Terrazza	17,00 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				120,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Bene n° 2) sito in Via Montebello n. 29, Caltanissetta (fgl. 127 p/lla 215 sub. 2).

Appartamento, adibito ad uso residenziale, ubicato nel centro storico di Caltanissetta, in Via Montebello n. 29 e ricade in zona "A2" del vigente P.R.G. L'area è occupata da fabbricati residenziali, realizzati agli inizi del '900.

L'immobile è ubicato al piano terra e fa parte di fabbricato indipendente costruito negli anni '50.

Il fabbricato trova affaccio direttamente sulla Via Montebello, dal quale avviene l'accesso. Esternamente presenta una copertura a falde, con manto costituito da tegole del tipo coppo siciliano; la facciata è rifinita con intonaco del tipo Li Vigni. Internamente si compone di n. 4,5 vani, presenta le dimensioni massime di mt. 15,00 x 15,50 compreso lo spessore dei muri perimetrali e altezza massima di mt. 3,30. Occupa una superficie al lordo dei muri perimetrali di mq. 116 con riferimento alla planimetria riprodotta.

Internamente è composto da un ingresso, da un corridoio, da un soggiorno, da una cucina, da un bagno, da una camera da letto, da due ripostiglio e da un locale accessorio. Dispone di un terrazzo, con affaccio sulla Via Vespri Siciliani.

Internamente presenta finiture di tipo economiche; le pareti sono intonacate con ultimo strato di tonachina e tinteggiate con semplice pittura del tipo lavabile. La pavimentazione negli ambienti è graniglia di marmo. Le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro con avvolgibili in plastica; la porta d'ingresso è metallica, mentre le porte dell'appartamento sono in legno tamburato.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto idrico collegato alla condotta comunale, impianto igienico - sanitario con collegamento alla fognatura cittadina, scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento risulta mediocre.

E' stato verificato dal sopralluogo che esiste una porzione di fabbricato (fgl. 127 p/lla 217 sub. 4 - fgl. 127 p/lla 218 sub. 1) graffiato catastalmente con la particella fgl. 127 p/lla 215 sub. 2. Tale porzione di fabbricato è visibile solo esternamente, poichè inaccessibile al suo interno poichè murata in tutti gli ingressi. Tale corpo, si presenta in pessimo stato di manutenzione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA RE D'ITALIA N. 93

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/2011 al 14/11/2011		Catasto Fabbricati Fg. 299, Part. 177, Sub. 7-8, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 281,99 Piano 2
Dal 14/11/2011 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 299, Part. 177, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 115 Rendita € 281,99 Piano 2

Attualmente il fabbricato è censito al N.C.E.U. del Comune di Caltanissetta nel seguente modo:

Bene N° 1) Via Re D'Italia n. 93 (fgl. 299 p/lla 177 sub. 14).

Si precisa che la p/lla 177 sub. 14 deriva dalla soppressione delle p/lle 177 subb. 7 e 8 per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA MONTEBELLO N. 29

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 30/06/1987		Catasto Fabbricati Fg. 127, Part. 215, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 945,00 Piano T Graffato 217/4
Dal 11/04/2002 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 127, Part. 2, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 11.876,00 Piano T Graffato 217/4 218/1,
Dal 22/12/2008 al 11/04/2002		Catasto Fabbricati Fg. 127, Part. 215, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 118,76 Piano T Graffato 217/4 218/1,
Dal 09/11/2015 al 22/12/2008		Catasto Fabbricati Fg. 127, Part. 215, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 120, Rendita € 118,76 Piano T

		Graffato 217/4 218/1.
--	--	-----------------------

Attualmente il fabbricato è censito al N.C.E.U. del Comune di Caltanissetta nel seguente modo:

Bene N° 2) Via Montebello n. 29, Caltanissetta (fgl. 127 p/lla 215 sub. 2).

Si precisa che la p/lla 215 sub. 2 è graffata con la p/lla 217 sub. 4 e con la p/lla 218 sub. 1.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA RE D'ITALIA N. 93

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	299	177	14	1	A4	4	6,5	115	281,99	2		

Corrispondenza catastale

A seguito di attenta analisi della documentazione catastale, e dal sopralluogo effettuato, si è riscontrata la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA MONTEBELLO N. 29

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	127	215	2	1	A4	1	4,5	116	118,76	T		

Corrispondenza catastale

A seguito di attenta analisi della documentazione catastale, e dal sopralluogo effettuato, si è riscontrata la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA RE D'ITALIA N. 93

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificati i documenti di cui alla certificazione ex art. 567 C.P.C.

Da verifiche effettuate presso gli uffici anagrafe del Comune di Caltanissetta, è risultato che:

il Sig.



la Sig.ra

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA MONTEBELLON. 29

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificati i documenti di cui alla certificazione ex art. 567 C.P.C.

Da verifiche effettuate presso gli uffici anagrafe del Comune di Caltanissetta e di San Cataldo (CL), è risultato che:

la Sig.ra

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA RE D'ITALIA N. 93

Il bene N° 1) appartamento di Via Re D'Italia n. 93 (fgl. 299 p/lla 177 sub. 14) è alla data odierna utilizzato dai coniugi e dalla figlia minore



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA MONTEBELLON. 29

Il bene N° 2) appartamento di Via Montebello n. 29, Caltanissetta (fgl. 127 p/lla 215 sub. 2) è alla data odierna occupato da terzi senza titolo.

Da ricerche effettuate, non sono stati rilevati contratti di locazione in essere.

CONDIZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA RE D'ITALIA N. 93

Il bene N° 1) appartamento di Via Re D'Italia n. 93 (fgl. 299 p/lla 177 sub. 14) risulta abitato dai coniugi

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA MONTEBELLON. 29

Il bene N° 2) appartamento di Via Montebello n. 29, Caltanissetta (fgl. 127 p/lla 215 sub. 2) risulta abitato da terzi. Per tale fabbricato, non è stato fornito contratto di locazione in essere.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA RE D'ITALIA N. 93



Il bene N° 1) appartamento di Via Re D'Italia n. 93 (fgl. 299 p/lla 177 sub. 14), è inserito in contesto condominiale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA MONTEBELLO N. 29

Il bene N° 2) appartamento di Via Montebello n. 29, Caltanissetta (fgl. 127 p/lla 215 sub. 2) è indipendente e non risulta ne inserito in contesto condominiale, ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA RE D'ITALIA N. 93

Non si segnalano l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA MONTEBELLO N. 29

Non si segnalano l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE E COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA RE D'ITALIA N. 93

Si descrive il bene N° 1) appartamento di Via Re D'Italia n. 93, Caltanissetta (fgl. 299 p/lla 177 sub. 14):

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche e strutturali ed è agibile.

Gli impianti non sono a norma di sicurezza, poichè non sono stati forniti i certificati di conformità agli impianti.

Sono presenti l'impianto termico, elettrico del tipo sottotraccia a 220 V, telefonico.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite la condotta comunale.

Gli scarichi sono collegati alla condotta cittadina.

L'immobile presenta tre balconi, con affaccio sulla Via Re D'Italia ed un balcone con affaccio sul pozzo luce.

Fondazioni: Continue

Esposizione: Nord-Est

Altezza interna utile: variabile da mt. 2,70 a mt. 3,50

Strutture verticali: muratura di pietrame

Solai: latero - cemento

Copertura: a falde inclinate

Manto di copertura: tegole in coppi siciliani

Pareti esterne ed interne - esterni: in blocchi di pietrame, intonacati al civile - interni: in forati intonacati e tinteggiati con idropittura lavabile

Porte interne: in legno tamburato



Pavimentazione interna: in ceramica - bagni rivestiti con piastrelle in ceramica

Infissi esterni ed interni: telaio in acciaio zincato e sovrastante strato di vernice a smalto, ante in alluminio anodizzato e vetro ed avvolgibili in materiale plastico.

Scale: in muratura

Terreno esclusivo: /

Posto auto: /

Soffitta, cantina o simili: /

Dotazioni condominiali: scala comune di accesso

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA MONTEBELLO N. 29

Si descrive il bene N° 2) appartamento di Via Montebello n. 29, Caltanissetta (fgl. 127 p/lla 215 sub. 2):

L'immobile si presenta in discrete condizioni statiche e strutturali ed è agibile.

Gli impianti non sono a norma di sicurezza, poichè non sono stati forniti i certificati di conformità agli impianti.

E' presente l'impianto elettrico del tipo sottotraccia a 220 V.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite la conduttura comunale.

Gli scarichi sono collegati alla conduttura cittadina.

L'immobile presenta un terrazzo, con affaccio sulla Via Vespri Siciliani.

Fondazioni: Continue

Esposizione: Nord-Est; Nord-Ovest

Altezza interna utile: variabile da mt. 2,40 a mt. 3,20

Strutture verticali: muratura di pietrame

Solai: latero - cemento

Copertura: a falde inclinate

Manto di copertura: tegole in coppi siciliani

Pareti esterne ed interne - esterni: in blocchi di pietrame, intonacati al civile - interni: in forati intonacati e tinteggiati con idropittura lavabile

Porte interne: in legno tamburato

Pavimentazione interna: in graniglia di marmo - bagni rivestiti con piastrelle in ceramica

Infissi esterni ed interni: telaio in acciaio zincato e sovrastante strato di vernice a smalto, ante in alluminio anodizzato e vetro ed avvolgibili in materiale plastico.

Scale: /

Terreno esclusivo: /

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Posto auto: /

Soffitta, cantina o simili: /

Dotazioni condominiali: /

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A CALTANISSETTA (CL) - VIA RE D'ITALIA N. 93

L'immobile risulta così occupato:

Bene N° 1) appartamento di Via Re D'Italia n. 93 (fgl. 299 p/lla 177 sub. 14).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBIcato A CALTANISSETTA (CL) - VIA MONTEBELLO N. 29

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta così occupato:

Bene N° 2) appartamento di Via Montebello n. 29, Caltanissetta (fgl. 127 p/lla 215 sub. 2), è occupato da terzi senza titolo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A CALTANISSETTA (CL) - VIA RE D'ITALIA N. 93

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/2009		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/02/2009	1340	831
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI CALTANISSETTA	10/03/2009	2799	1798
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA MONTEBELLON, 29

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/2009		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/02/2009	1338	829
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI CALTANISSETTA	10/03/2009	2798	1797
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA RE D'ITALIA N. 93

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 02/03/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Iscritto a CALTANISSETTA il 27/09/2007
Reg. gen. 15285 - Reg. part. 3036
Importo: € 0,00
Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CALTANISSETTA il 10/03/2009
Reg. gen. 2801 - Reg. part. 762
Importo: € 120.000,00
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **ATTOTRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a CALTANISSETTA il 23/04/1992
Reg. gen. 4850 - Reg. part. 4106
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTOTRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a CALTANISSETTA il 10/03/2009
Reg. gen. 2800 - Reg. part. 1799
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTOTRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a CALTANISSETTA il 10/03/2009
Reg. gen. 2798 - Reg. part. 1797
Formalità a carico della procedura
- **ATTOTRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a CALTANISSETTA il 10/03/2009
Reg. gen. 2799 - Reg. part. 1798
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE**
Trascritto a CALTANISSETTA il 25/03/2009
Reg. gen. 4438 - Reg. part. 3097
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CALTANISSETTA il 15/07/2015
Reg. gen. 6027 - Reg. part. 4851
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA MONTEBELLO N. 29

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 02/03/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CALTANISSETTA il 10/03/2009
Reg. gen. 2801 - Reg. part. 762
Importo: € 120.000,00



Trascrizioni

- **ATTOTRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a CALTANISSETTA il 10/03/2009
Reg. gen. 2798 - Reg. part. 1797



- **ATTO PER CAUSA DI MORTE**
Trascritto a CALTANISSETTA il 24/03/2009
Reg. gen. 4260 - Reg. part. 2959
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE**
Trascritto a CALTANISSETTA il 25/03/2009
Reg. gen. 4438 - Reg. part. 3097
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CALTANISSETTA il 15/07/2015
Reg. gen. 6027 - Reg. part. 4851
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE**
Trascritto a CALTANISSETTA il 05/01/2016
Reg. gen. 53 - Reg. part. 43



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA RE D'ITALIA N. 93

Facendo seguito alla richiesta presentata dallo scrivente in data 26/02/2016, prot.gen. 15491, la Direzione Urbanistica n. 8 Pianificazione del Territorio del Comune di Caltanissetta, ha rilasciato in data 03/03/2016, il Certificato di Destinazione Urbanistica dal quale si evince che il fabbricato, sito in Via Re D'Italia n. 93, Caltanissetta (fgl. 299 p/lla 177 sub. 14) ricade in zona "A1" - La città feudale e dell'ottocento.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA MONTEBELLO N. 29

Facendo seguito alla richiesta presentata dallo scrivente in data 26/02/2016, prot.gen. 15491, la Direzione Urbanistica n. 8 Pianificazione del Territorio del Comune di Caltanissetta, ha rilasciato in data 03/03/2016, il Certificato di Destinazione Urbanistica dal quale si evince che il fabbricato, sito in Via Montebello n. 29 (fgl. 127 p/lla 215 sub. 2), ricade in zona "A2" - la città del primo novecento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA RE D'ITALIA N. 93

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.

Facendo seguito alla richiesta presentata dallo scrivente in data 26/02/2016, prot.gen. 15547, la Direzione Urbanistica Terza Urbanistica, Pianificazione Territoriale, SUAP, Sviluppo Economico, ha rilasciato un documento in data 07/03/2016 prot.n. 18095, dal quale si evince che per l'immobile oggetto di perizia, appartamento sito in Via Re D'Italia n. 93, Caltanissetta (fgl. 299 p/lla 177 sub. 14) non risultano in archivio pratiche, atti d'ufficio, Concessioni Edilizie, o altri provvedimenti rilasciati. Tale fabbricato è stato comunque realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

Dai sopralluoghi svolti sui fabbricati, si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali estratte all'Agenzia del Territorio.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA MONTEBELLO N. 29

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Facendo seguito alla richiesta presentata dallo scrivente in data 26/02/2016, prot.gen. 15547, la Direzione Urbanistica Terza Urbanistica, Pianificazione Territoriale, SUAP, Sviluppo Economico, ha rilasciato un documento in data 07/03/2016 prot.n. 18095, dal quale si evince che per l'immobile oggetto di perizia, sito in Via Montebello n. 29, Caltanissetta (fgl. 127 p/lla 215 sub. 2), non risultano in archivio pratiche, atti d'ufficio, Concessioni Edilizie, o altri provvedimenti rilasciati. Tale fabbricato è stato comunque realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

Dai sopralluoghi svolti sui fabbricati, si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali estratte all'Agenzia del Territorio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA RE D'ITALIA N. 93

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

Per il bene N° 1), appartamento di Via Re D'Italia n. 93 (fgl. 299 p/lla 177 sub. 14), esso è inserito in un contesto condominiale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA MONTEBELLO N. 29

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

Per il bene N° 2) appartamento di Via Montebello n. 29, Caltanissetta (fgl. 127 p/lla 215 sub. 2), non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Il fabbricato non fa parte di un condominio e quindi non soggetto a vincoli o oneri di natura condominiale.

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** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Re D'Italia n. 93
 Bene N° 1) Appartamento sito in Via Re D'Italia n. 93, Caltanissetta (fgl. 299 p/lla 177 sub. 14). Appartamento, adibito ad uso residenziale, ubicato nel centro storico di Caltanissetta, in Via Re D'Italia n. 93. L'immobile è ubicato al piano secondo e fa parte di una palazzina costruita agli inizi del '900. Il fabbricato trova affaccio direttamente sulla Via Re D'Italia, dal quale avviene l'accesso. Internamente si compone di n. 6,5 vani, per una superficie complessiva di mq. 115. Esternamente presenta una copertura a falde, con manto costituito da tegole del tipo coppo siciliano; la facciata è rifinita con intonaco colorato. Sono presenti delle cornici a stucco sagomate in corrispondenza delle aperture. Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento risulta discreto.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 299, Part. 177, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A4
 Valore di stima del bene: € 82.950,00
- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Montebello n. 29
 Bene N° 2) Appartamento sito in Via Montebello n. 29, Caltanissetta (fgl. 127 p/lla 215 sub. 2). Appartamento, adibito ad uso residenziale, ubicato nel centro storico di Caltanissetta, in Via Montebello n. 29. L'immobile è ubicato al piano terra e fa parte di fabbricato indipendente costruito negli anni '50. Il fabbricato trova affaccio direttamente sulla Via Montebello, dal quale avviene l'accesso. Internamente si compone di n. 4,5 vani, per una superficie complessiva di mq. 116. Esternamente presenta una copertura a falde, con manto costituito da tegole del tipo coppo siciliano; la facciata è rifinita con intonaco del tipo Li Vigni. Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento risulta mediocre. E' stato verificato dal sopralluogo che esiste una porzione di fabbricato (fgl. 127 p/lla 217 sub. 4 - fgl. 127 p/lla 218 sub. 1) graffiato catastalmente con la particella fgl. 127 p/lla 215 sub. 2. Tale porzione di fabbricato è visibile solo esternamente, poichè inaccessibile al suo interno poichè murata in tutti gli ingressi. Tale corpo, si presenta in pessimo stato di manutenzione.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 127, Part. 215, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A4
 Valore di stima del bene: € 48.100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Appartamento	118,50mq	700,00 €/mq	€ 82.950,00	100,00	€ 82.950,00



Caltanissetta (CL) - Via Re D'Italia n. 93					
Bene N° 2 - Appartamento Caltanissetta (CL) - Via Montebello n. 29	120,25mq	400,00€/mq	€ 48.100,00	100,00	€ 48.100,00
Totale lotto:					€ 131.050,00

Valore finale di stima: € 131.050,00



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

Caltanissetta, li 14/04/2016

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - FOTO FABBRICATI VIA RE D'ITALIAN.93-VIA MONTEBELLO N. 29 (Aggiornamento al 07/04/2016)
- ✓ N° 2 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Aggiornamento al 07/04/2016)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - ATTO DI MUTUO IPOTECARIO (Aggiornamento al 07/04/2016)
- ✓ N° 4 Certificato destinazione urbanistica - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Aggiornamento al 07/04/2016)
- ✓ N° 5 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA (Aggiornamento al 07/04/2016)
- ✓ N° 6 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE (Aggiornamento al 07/04/2016)
- ✓ N° 7 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA (Aggiornamento al 07/04/2016)
- ✓ N° 8 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 07/04/2016)
- ✓ N° 9 Altri allegati - ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA (Aggiornamento al 07/04/2016)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Re D'Italia n. 93
Bene N° 1) Appartamento sito in Via Re D'Italia n. 93, Caltanissetta (fgl. 299 p/lla 177 sub. 14). Appartamento, adibito ad uso residenziale, ubicato nel centro storico di Caltanissetta, in Via Re D'Italia n. 93. L'immobile è ubicato al piano secondo e fa parte di una palazzina costruita agli inizi del '900. Il fabbricato trova affaccio direttamente sulla Via Re D'Italia, dal quale avviene l'accesso. Internamente si compone di n. 6,5 vani, per una superficie complessiva di mq. 115. Esternamente presenta una copertura a falde, con manto costituito da tegole del tipo coppo siciliano; la facciata è rifinita con intonaco colorato. Sono presenti delle cornici a stucco sagomate in corrispondenza delle aperture. Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento risulta discreto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 299, Part. 177, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A4 Destinazione urbanistica: Facendo seguito alla richiesta presentata dallo scrivente in data 26/02/2016, prot.gen. 15491, la Direzione Urbanistica n. 8 Pianificazione del Territorio del Comune di Caltanissetta, ha rilasciato in data 03/03/2016, il Certificato di Destinazione Urbanistica dal quale si evince che il fabbricato, sito in Via Re D'Italia n. 93, Caltanissetta (fgl. 299 p/lla 177 sub. 14) ricade in zona "A1" - La città feudale e dell'ottocento.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Montebello n. 29
Bene N° 2) Appartamento sito in Via Montebello n. 29, Caltanissetta (fgl. 127 p/lla 215 sub. 2). Appartamento, adibito ad uso residenziale, ubicato nel centro storico di Caltanissetta, in Via Montebello n. 29. L'immobile è ubicato al piano terra e fa parte di fabbricato indipendente costruito negli anni '50. Il fabbricato trova affaccio direttamente sulla Via Montebello, dal quale avviene l'accesso. Internamente si compone di n. 4,5 vani, per una superficie complessiva di mq. 116. Esternamente presenta una copertura a falde, con manto costituito da tegole del tipo coppo siciliano; la facciata è rifinita con intonaco del tipo Li Vigni. Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento risulta mediocre. E' stato verificato dal sopralluogo che esiste una porzione di fabbricato (fgl. 127 p/lla 217 sub. 4 - fgl. 127 p/lla 218 sub. 1) graffiato catastalmente con la particella fgl. 127 p/lla 215 sub. 2. Tale porzione di fabbricato è visibile solo esternamente, poichè inaccessibile al suo interno poichè murata in tutti gli ingressi. Tale corpo, si presenta in pessimo stato di manutenzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 127, Part. 215, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A4 Destinazione urbanistica: Facendo seguito alla richiesta presentata dallo scrivente in data 26/02/2016, prot.gen. 15491, la Direzione Urbanistica n. 8 Pianificazione del Territorio del Comune di Caltanissetta, ha rilasciato in data 03/03/2016, il Certificato di Destinazione Urbanistica dal quale si evince che il fabbricato, sito in Via Montebello n. 29 (fgl. 127 p/lla 215 sub. 2), ricade in zona "A2" - la città del primo novecento.

Prezzo base d'asta: € 131.050,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 35/2015 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 131.050,00

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Caltanissetta (CL) - Via Re D'Italia n. 93		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 299, Part. 177, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	118,50 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Il bene N° 1) appartamento di Via Re D'Italia n. 93 (fgl. 299 p/lla 177 sub. 14) risulta abitato dai coniugi [redacted] dalla figlia minore [redacted]		
Descrizione:	Bene N° 1) Appartamento sito in Via Re D'Italia n. 93, Caltanissetta (fgl. 299 p/lla 177 sub. 14). Appartamento, adibito a uso residenziale, ubicato nel centro storico di Caltanissetta, in Via Re D'Italia n. 93. L'immobile è ubicato al piano secondo e fa parte di una palazzina costruita agli inizi del '900. Il fabbricato trova affaccio direttamente sulla Via Re D'Italia, dal quale avviene l'accesso. Internamente si compone di n. 6,5 vani, per una superficie complessiva di mq. 115. Esternamente presenta una copertura a falda, con manto costituito da tegole del tipo coppo siciliano; la facciata è rifinita con intonaco colorato. Sono presenti delle cornici a stucco sagomate in corrispondenza delle aperture. Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento risulta discreto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Caltanissetta (CL) - Via Montebello n. 29		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 127, Part. 215, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	120,25 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Il bene N° 2) appartamento di Via Montebello n. 29, Caltanissetta (fgl. 127 p/lla 215 sub. 2) risulta abitato da terzi. Per tale fabbricato, non è stato fornito contratto di locazione in essere.		
Descrizione:	Bene N° 2) Appartamento sito in Via Montebello n. 29, Caltanissetta (fgl. 127 p/lla 215 sub. 2). Appartamento, adibito a uso residenziale, ubicato nel centro storico di Caltanissetta, in Via Montebello n. 29. L'immobile è ubicato al piano terra e fa parte di fabbricato indipendente costruito negli anni '50. Il fabbricato trova affaccio direttamente sulla Via Montebello, dal quale avviene l'accesso. Internamente si compone di n. 4,5 vani, per una superficie complessiva di mq. 116. Esternamente presenta una copertura a falda, con manto costituito da tegole del tipo coppo siciliano; la facciata è rifinita con intonaco del tipo li Vigni. Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento risulta mediocre. È stato verificato che esiste una porzione di fabbricato (fgl. 127 p/lla 217 sub. 4 - fgl. 127 p/lla 218 sub. 1) graffiato catastalmente con la particella fgl. 127 p/lla 215 sub. 2. Tale porzione di fabbricato è visibile solo esternamente, poiché inaccessibile al suo interno poiché murata in tutti gli ingressi. Tale corpo, si presenta in pessimo stato di manutenzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

