

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. La Magna Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 93/2023 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	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 93/2023 del R.G.E.....	15
Lotto Unico	15

All'udienza del 11/06/2024, il sottoscritto Arch. La Magna Salvatore, con studio in Via Kennedy, 115 - 93017 - San Cataldo (CL), email slam20@inwind.it, PEC salvatore.lamagna@archiworldpec.it, Tel. 3203069419, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Riesi (CL) - via Ravenna 19, piano 2 (Coord. Geografiche: 37.278658°, 14.077978°)

Immobile adibito ad appartamento, facente parte di una casa plurifamiliare, sito in via Ravenna al numero 19, a Riesi in provincia di Caltanissetta, censito al N.C.E.U. del Comune di Riesi al foglio 32, particella 718 sub.7. L'edificio in cui l'appartamento si trova si sviluppa su tre piani fuori terra (T, 1, 2), è stato costruito nel 1984 giusta Concessione Edilizia in Sanatoria n. 864/86 del 07/05/1998. L'immobile, di proprietà dei signori **** Omissis ****, si trova al piano secondo, salendo a destra, di una casa plurifamiliare, sita alla periferia di Riesi in zona recentemente urbanizzata. Esso trova affaccio su tre lati, via Ravenna, via Parma e via Rizzotto. Costruito con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, internamente si compone di 5 vani più accessori. Lo stato di conservazione e di manutenzione interna dell'immobile risulta ottimo, mentre lo stato di conservazione e di manutenzione dell'intero edificio risulta essere sufficiente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Riesi (CL) - via Ravenna 19, piano 2

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da verifiche effettuate presso gli uffici anagrafe del Comune di Rieti, è risultato che: il **** Omissis ****.
**** Omissis ****

CONFINI

L'immobile confina:

- a Nord con la via Parma;
- a Sud con un appezzamento di terreno (particella 1465)
- a Est con un appartamento confinante (subalterno 8)
- a ovest con la via Placito Rizzotto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	106,28 mq	122,05 mq	1	122,05 mq	2,90 m	2
Balcone scoperto	14,40 mq	14,40 mq	0,25	3,60 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				125,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato di cui è parte integrante il bene in oggetto è ubicato nella periferia del tessuto urbano del Comune di Rieti. Posto lungo la perpendicolare alla via Parma, via che si congiunge con Corso Sicilia, strada che collega

le arterie sud est del comune di Riesi.

Ricade in zona "B2 Ambito n.2" del vigente P.R.G.. Nella zona sono presenti fabbricati e villette residenziali, pochissime attività commerciali, e un poliambulatorio, ecc. La zona è servita da rete idrica e fognaria pubblica; nel circondario si rileva la presenza di spazi verdi attrezzati.

La viabilità della zona risulta agevole.

L'immobile, un appartamento, è ubicato al piano secondo salendo a destra di un edificio plurifamiliare che comprendente altri tre appartamenti al piano primo e secondo e un locale box al piano terra; fa parte di un edificio costruito nel 1984 circa. Occupa una superficie totale di mq. 126 mq. circa, con riferimento alla planimetria prodotta.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/09/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 728, Sub. 5 Categoria C2 Cl.3, Cons. 150 mq Rendita € 0,55 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 29/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 728, Sub. 5 Categoria C2 Cl.3, Cons. 150 mq Rendita € 650,73 Piano 2
Dal 29/06/2001 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 728, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 298,25 Piano 2
Dal 13/08/2002 al 05/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 728, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 267,01 Piano 2
Dal 05/12/2007 al 02/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 728, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 126 mq Rendita € 267,01 Piano 2

I titolari catastali corrispondono ai titolari 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
	32	728	7		A3	2	5,5	126 mq	267,01 €	2	

Corrispondenza catastale

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

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

PRECISAZIONI

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

Da verifiche effettuate presso gli uffici anagrafe del Comune di Riesi, è risultato che: il sig. **** Omissis ****.

**** Omissis ****

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Alla data odierna l'immobile, internamente, risulta in ottime condizioni d'uso. Risulta rifinito in ogni sua parte.

Per ciò che concerne l'esterno dell'edificio si evidenzia che la maggior parte del prospetto esterno è rimasto allo stato grezzo con la tamponatura a faccia vista senza intonaco traversato e strato di finitura.

I sotto balconi si presentano in pessimo stato, molti dei copri ferri dei travetti risultano ossidati e in condizioni insoddisfacenti.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un edificio plurifamiliare, avente parti comuni con le altre unità, di seguito descritte. Mediante il portone d'ingresso posto al piano terra è possibile accedere al vano scala che serve tutti e due i piani adibiti ad abitazioni.

Davanti al fabbricato, all'ingresso, si trova una spazio comune destinato ad area verde.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si descrive il bene oggetto di pignoramento:

L'immobile, ubicato al piano secondo, salendo a destra di un edificio plurifamiliare, si presenta in sufficienti condizioni statiche e strutturali; trattasi di struttura intelaiata in calcestruzzo armato.

Lo stato di manutenzione è ottimo alla luce di una recente ristrutturazione interna ed esterna.

Fondazioni: non accertate.

Esposizione: a Nord con la via Parma, a Sud con un appezzamento di terreno (particella 1465), a Est con un appartamento confinante (subalterno 8), a ovest con la via Placito Rizzotto.

Altezza interna utile: l'altezza dell'immobile posto al piano secondo è di 2,90 m.

Strutture verticali: pilastri in calcestruzzo armato

Solai: solai in laterocemento.

Copertura: a due falde inclinate con struttura in laterocemento con tegole nella parte sommitale.

Manto di copertura: tegole in laterizio.

Pareti esterne e interne: le pareti esterne sono in muratura di blocchetti di tufo di colore giallo, esse non risultano ne rifinite con intonaco, ne pitturate; le pareti interne con tramezzi in laterizio sono invece intonacate civile e tinteggiate con pittura lavabile.

Pavimentazione interna: pavimentazione prevalente con piastrelle in gres porcellanato.

Infissi esterni ed interni: gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in alluminio preverniciato e vetro doppio; le porte interne in legno tamburato.

Volte: assenti

Scale: struttura in calcestruzzo armato.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'impianto elettrico trovasi sottotraccia a tensione 220V a norma di legge; troviamo anche l'impianto idrico e termico con la presenza di una caldaia a gas che è utilizzata per la produzione di ACS (acqua calda sanitaria) e per il riscaldamento a mezzo di elementi radianti (radiatori in acciaio) e termoconvettori.

Terreno esclusivo: assente

Posto auto: scoperto non su bene comune.

Soffitta, cantine o simili: assente

Dotazioni condominiali: vano scala, corte comune adibita verde.

Altro: assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato solamente **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/09/1978 al 05/12/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Romano Salvatore	01/09/1978	733	250
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR sede di Caltanissetta (CL)	14/09/1978	9925	8538
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/12/2007 al 01/07/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Romano Salvatore	05/12/2007	23691	25320
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR sede di Caltanissetta (CL)	14/12/2007	19563	13653
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caltanissetta aggiornate al 04/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Caltanissetta il 14/12/2007
Reg. gen. 19564 - Reg. part. 4178
Quota: 1/1
Importo: € 310.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 155.000,00
Rogante: ROMANO SALVATORE
Data: 05/12/2007
N° repertorio: 236918
N° raccolta: 25321

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Caltanissetta il 19/02/2020
Reg. gen. 2256 - Reg. part. 137
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 50.000,00
Rogante: Tribunale di Verona
Data: 29/07/2019
N° repertorio: 2796

Trascrizioni

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

Trascritto a Caltanissetta il 08/01/2024
Reg. gen. 214 - Reg. part. 201
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.R.G. del Comune di Riesi, l'immobile ricade in zona "B2 Ambito n.2" del vigente P.R.G.

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 non risulta agibile.

Visionati gli atti del fascicolo, presso l'ufficio tecnico del Comune di Rieti, è emerso quanto di seguito descritto: in data 07/05/1998 veniva rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria n.864/86 ai sensi della L. 47/85, L.R. 37/85 e della L. 724/94.

Successivamente veniva rilasciata Autorizzazione edilizia per lavori di manutenzione straordinaria n. 35/1999 ai sensi dell'art. 5 della L.R. 37/85.

Infine veniva approvata e rilasciata Concessione Edilizia n. 21/2000 in data 22/01/2001 riguardante il completamento del fabbricato ed il cambio di destinazione d'uso del secondo piano da locale deposito ad abitazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In relazione alla corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie allegate alla Concessione Edilizia n. 21/2000 in data 22/01/2001, bisogna evidenziare che vi è corrispondenza tra la suddetta Concessione e lo stato dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita

un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Riesi (CL) - via Ravenna 19, piano 2
Immobile adibito ad appartamento, facente parte di una casa plurifamiliare, sito in via Ravenna al numero 19, a Riesi in provincia di Caltanissetta, censito al N.C.E.U. del Comune di Riesi al foglio 32, particella 718 sub.7. L'edificio in cui l'appartamento si trova si sviluppa su tre piani fuori terra (T, 1, 2), è stato costruito nel 1984 giusta Concessione Edilizia in Sanatoria n. 864/86 del 07/05/1998. L'immobile, di proprietà dei signori **** Omissis ****, si trova al piano secondo, salendo a destra, di una casa plurifamiliare, sita alla periferia di Riesi in zona recentemente urbanizzata. Esso trova affaccio su tre lati, via Ravenna, via Parma e via Rizzotto. Costruito con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, internamente si compone di 5 vani più accessori. Lo stato di conservazione e di manutenzione interna dell'immobile risulta ottimo, mentre lo stato di conservazione e di manutenzione dell'intero edificio risulta essere sufficiente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 728, Sub. 7, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 94.363,15

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

Sulla base d'informazioni assunte, tecnicamente attendibili, si è accertato che il prezzo medio di mercato, riferito a metro quadrato di superficie commerciale, praticato per compravendite di abitazioni di tipo civile in edifici plurifamiliari dello stesso periodo di costruzione nella zona in oggetto ascende a € 800,00 circa.

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

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

Valore unitario di riferimento	Coefficienti di merito	Valore unitario del bene
€ 800,00	0,9025	€ 722,00

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

Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: RIESI

Fascia/zona: Semicentrale/VIALE DON BOSCO, CORSO ITALIA, VIE: I MAGGIO, EMILIA

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valore di mercato: 780,00 euro/mq.

La media è uguale a $(722,00 + 780) / 2 = 751$ euro/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Riesi (CL) - via Ravenna 19, piano 2	125,65 mq	751,00 €/mq	€ 94.363,15	100,00%	€ 94.363,15
				Valore di stima:	€ 94.363,15

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non ci sono riserve né particolarità da segnalare.

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

San Cataldo, li 31/07/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto notarile (Aggiornamento al 16/07/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 16/07/2024)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale del bene, elaborato planimetrico ed elenco subalterni (Aggiornamento al 16/07/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura Catastale e visura storica (Aggiornamento al 16/07/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 16/07/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezione ipotecaria e relative note (Aggiornamento al 16/07/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto di matrimonio e certificato di residenza (Aggiornamento al 16/07/2024)

✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 16/07/2024)

✓ N° 2 Concessione edilizia - Concessione e autorizzazione edilizia (Aggiornamento al 16/07/2024)

✓ N° 1 Altri allegati - Notifica dell'atto peritale a parte debitrice (Aggiornamento al 16/07/2024)

✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto con indicazione immobile (Aggiornamento al 16/07/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Riesi (CL) - via Ravenna 19, piano 2
Immobile adibito ad appartamento, facente parte di una casa plurifamiliare, sito in via Ravenna al numero 19, a Riesi in provincia di Caltanissetta, censito al N.C.E.U. del Comune di Riesi al foglio 32, particella 718 sub.7. L'edificio in cui l'appartamento si trova si sviluppa su tre piani fuori terra (T, 1, 2), è stato costruito nel 1984 giusta Concessione Edilizia in Sanatoria n. 864/86 del 07/05/1998. L'immobile, di proprietà dei signori **** Omissis ****, si trova al piano secondo, salendo a destra, di una casa plurifamiliare, sita alla periferia di Riesi in zona recentemente urbanizzata. Esso trova affaccio su tre lati, via Ravenna, via Parma e via Rizzotto. Costruito con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, internamente si compone di 5 vani più accessori. Lo stato di conservazione e di manutenzione interna dell'immobile risulta ottimo, mentre lo stato di conservazione e di manutenzione dell'intero edificio risulta essere sufficiente.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 728, Sub. 7, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. del Comune di Riesi, l'immobile ricade in zona "B2 Ambito n.2" del vigente P.R.G.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 93/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Riesi (CL) - via Ravenna 19, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 728, Sub. 7, Categoria A3	Superficie	125,65 mq
Stato conservativo:	Alla data odierna l'immobile, internamente, risulta in ottime condizioni d'uso. Risulta rifinito in ogni sua parte. Per ciò che concerne l'esterno dell'edificio si evidenzia che la maggior parte del prospetto esterno è rimasto allo stato grezzo con la tamponatura a faccia vista senza intonaco traversato e strato di finitura. I sotto balconi si presentano in pessimo stato, molti dei copri ferri dei travetti risultano ossidati e in condizioni insoddisfacenti.		
Descrizione:	Immobile adibito ad appartamento, facente parte di una casa plurifamiliare, sito in via Ravenna al numero 19, a Riesi in provincia di Caltanissetta, censito al N.C.E.U. del Comune di Riesi al foglio 32, particella 718 sub.7. L'edificio in cui l'appartamento si trova si sviluppa su tre piani fuori terra (T, 1, 2), è stato costruito nel 1984 giusta Concessione Edilizia in Sanatoria n. 864/86 del 07/05/1998. L'immobile, di proprietà dei signori **** Omissis ****, si trova al piano secondo, salendo a destra, di una casa plurifamiliare, sita alla periferia di Riesi in zona recentemente urbanizzata. Esso trova affaccio su tre lati, via Ravenna, via Parma e via Rizzotto. Costruito con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, internamente si compone di 5 vani più accessori. Lo stato di conservazione e di manutenzione interna dell'immobile risulta ottimo, mentre lo stato di conservazione e di manutenzione dell'intero edificio risulta essere sufficiente.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato solamente **** Omissis ****.		