



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scarpulla Andrea Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 106/2024 del R.G.E.

promossa da



**** **Omissis** ****



contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****



Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto UNICO.....	4
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Stima / Formazione lotti.....	12
Lotto UNICO	12
ELENCO ALLEGATI:.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto UNICO	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 106/2024 del R.G.E.....	16
LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.763,00	16

2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla



INCARICO



All'udienza del 21/03/2025, il sottoscritto Ing. Scarpulla Andrea Salvatore, con studio in Via Ferdinando I, 12 - 93100 - Caltanissetta (CL), email andreascarpulla@alice.it, PEC andreasalvatore.scarpulla@ingpec.eu, Tel. 347.4967052, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA

In data 16/04/2025 alle ore 09,00, previ accordi telefonici con il nominato Custode Giudiziario, Avv. Aldo BELLOMO, ho potuto eseguire un'attenta ricognizione degli immobili ed effettuare un dettagliato rilievo fotografico, qui allegato



Nei giorni successivi, mi sono recato presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta e presso la sezione Urbanistica del Comune di Sommatino per eseguire le necessarie ricerche in merito alla conformità catastale ed alla regolarità urbanistica dei beni pignorati.



Con pec del 27/05/2025 (All.04) il Comune di Sommatino forniva chiarimenti in *"Riscontro a richiesta su pratica edilizia in sanatoria n. 30/2008....."* in corso di definizione.

3

In armonia all'incarico ricevuto, esperiti tutti i necessari accertamenti ed adempimenti tecnici, ho redatto la presente relazione. I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - Viale Garibaldi n. 82-84 (Coord. Geografiche: 37.335987, 13.994844)



Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla





LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - Viale Garibaldi n. 82-84

DESCRIZIONE



APPARTAMENTO per civile abitazione avente superficie commerciale di mq 146 ca. distribuito su due livelli (piano T, piano 1°) oltre sottotetto non abitabile, sito nel comune di Sommatino (CL), viale Garibaldi n. 82-84, composto da salone, cucina, bagno e vano accessorio diretto destinato ad autorimessa al piano terra, da due camere singole, camera matrimoniale, bagno, ripostiglio e corridoio al piano 1° e da locale di sgombero al piano sottotetto.

Censito nel N.C.E.U. al **foglio 5, particella 776 sub 3**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



In atti è presente certificazione notarile redatta in data 24/12/2024 dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) con sede in Maddaloni (CE) alla via San Francesco S'Assisi n.6 e pertanto si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

4

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 comunione legale dei beni



Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla

Il diritto reale di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni dell'immobile in Sommatino **Fig. 5 p.lla 776 sub 1** è pervenuto giusto atto di compravendita in Notar Gaspare Mazzara di Mussomeli del 16/06/2004, Rep. 13744/4721 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 18/06/2004 ai n.ri 9407/6995 da potere di **** Omissis **** nata il 10/12/1952 in Sommatino (CL) cod. fisc. **** Omissis ****.

Il diritto reale di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni dell'immobile in Sommatino **Fig. 5 p.lla 776 sub 2** è pervenuto giusto atto di compravendita in Notar Gaspare Mazzara di Mussomeli del 16/06/2004, Rep. 13744/4721 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 18/06/2004 ai n.ri 9406/6995 da potere di **** Omissis **** nata il 27/06/1927 in Delia(CL) cod. fisc. **** Omissis ****, **** Omissis **** nato il 28/10/1950 in Sommatino (CL) cod. fisc. **** Omissis ****, **** Omissis **** nato il 20/01/1948 in Sommatino (CL) cod. fisc. **** Omissis ****, **** Omissis **** nata il 10/12/1952 in Sommatino (CL) cod. fisc. **** Omissis ****, **** Omissis **** nata il 12/02/1970 in Germania cod. fisc. **** Omissis ****.

In data 22/03/2025 con pratica di fusione n. CL0018121 sono stati soppressi il sub. 1 (piano T) ed il sub. 2 (piano 1) ed è stato costituito il **subalterno 3** (piano T-1-2).

5

CONFINI

Confinante ad Ovest con edificio condominiale part. 642, ad Est con edificio condominiale part. 775, a Sud con vicolo senza denominazione e a Nord con Viale Garibaldi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,50 mq	57,56 mq	1	57,56 mq	3,20 m	T
Autorimessa	14,20 mq	17,21 mq	,6	10,33 mq	3,20 m	T
Abitazione	57,20 mq	67,33 mq	1	67,33 mq	3,00 m	1°
Balcone scoperto	3,42 mq	3,42 mq	,25	0,85 mq		1°
Locale di deposito	56,86 mq	67,16 mq	,15	10,07 mq	Da 0,40 m a 1,80 m	Sottotetto
Totale superficie convenzionale:				146,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	146,14 mq
--	------------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/06/2004 al 11/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 776, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 60,55 Piano T
Dal 16/06/2004 al 11/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 776, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 70,50 Piano 1
Dal 11/02/2011 al 24/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 776, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 85 mq Rendita € 70,50 Piano 1
Dal 11/02/2011 al 24/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 776, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 66 mq Rendita € 60,55 Piano T
Dal 24/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 776, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 143 mq Rendita € 130,92 Piano T-1-2

6

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	776	3		A4	2	6,5 vani	143 mq	130,92 €	T-1-2	

Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla

Corrispondenza catastale

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

In corso di sopralluogo (16/04/2025) ho riscontrato che in difformità all'identificazione catastale dei beni oggetto di procedura esecutiva con la quale venivano sottoposti a pignoramento due unità immobiliari rispettivamente identificate al NCEU del Comune di Sommatino al Fg. 5 p.lla 776 sub. 1 al piano terra e sub. 2 al piano primo, il compendio pignorato, in conformità al progetto urbanistico autorizzato con C.E. 05/2005 nonché all'attuale identificazione catastale aggiornata dai debitori eseguiti con pratica di fusione del 24/03/2025, risulta costituito da una unica abitazione, identificata al **Fg. 5 p.lla 776 sub. 3**, che si sviluppa su due elevazioni fuori terra (piano terra e piano primo), non suscettibile di comoda divisione in natura, meglio descritta nel par. "*Caratteristiche costruttive prevalenti*" della presente relazione di consulenza.

STATO CONSERVATIVO

Complessivamente il fabbricato è in discreto stato di conservazione. Internamente è ben rifinito ma bisognevole di alcuni interventi di manutenzione inerenti umidità di risalita, presente maggiormente sia internamente che esternamente nella parete sud del fabbricato prospiciente il vicolo retrostante l'edificio, nonché di interventi di tinteggiatura dei soffitti del piano primo nei quali si rilevano diffuse tracce di umidità dovute ad infiltrazione d'acqua, oggi non più in essere, causata dalla rottura dei serbatoi idrici allocati nel sottotetto. Infine si segnala che il prospetto esterno del piano terra prospiciente il viale Garibaldi è rifinito ad intonaco grezzo (traversato), privo di strato di finitura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto è costituito da un fabbricato in linea unifamiliare per civile abitazione sito in Sommatino, viale Garibaldi nn. 82-84. Censito nel catasto del **comune di Sommatino al foglio 5 particella 776 subalterno 3**.

IL FABBRICATO consta di due elevazioni fuori terra oltre sottotetto per una superficie complessiva commerciale di circa mq 146.

Prospetta sul viale Garibaldi con portoncino d'ingresso al civico 84 e saracinesca al civico 82.

Il pianterreno, adibito a zona giorno, è costituito da ampio ingresso-soggiorno, cucina, servizio igienico e da vano accessorio comunicante con porta interna destinato ad autorimessa con accesso esterno dal civico 82. Tramite scala interna in marmo e ringhiera in ferro battuto si accede ai piani superiori ove si trova la zona notte al piano primo ed il sottotetto.

La zona notte consta di n.3 camere da letto, corridoio-disimpegno, servizio igienico e piccolo ripostiglio.

Il sottotetto, destinato a locale deposito, si trova allo stato rustico, privo di pavimenti e di finiture.

L'appartamento è ben rifinito, coerentemente con l'uso abitativo cui è destinato: i pavimenti dei due piani sono in mattoni in grès; i due bagni sono entrambi piastrellati con mattoni in grès fino a m. 2,00 e sono dotati di sanitari standard (vaso, lavabo, bidet con doccia al piano terra e vasca da bagno e doccia al piano 1°); pareti e soffitti rifiniti con gesso scagliola e tinteggiati a ducotone; porte in legno tamburato; finestre e balconi con infissi in alluminio anodizzato, completi di avvolgibili.

8

La copertura è a due falde con struttura in legno e manto di tegole.

L'abitazione dispone di servizio elettrico e idrico sottotraccia; è dotato impianto autonomo con caldaia a gas metano sia per il riscaldamento a termosifoni che per la produzione di acqua calda.

La riserva idrica è costituita da serbatoio in pvc da 1000 lt posto nel vano sottotetto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta abitato dai debitori esegutati, coniugi **** Omissis ****, con la propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/06/2004	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Rogante

Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla

		Notaio Gaspare Mazzara di Mussomeli	18/08/1964		Notaio Gaspare Mazzara di Mussomeli
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Presso
		CC.RR.II. di Caltanissetta	25/08/1964	12429	CC.RR.II. di Caltanissetta
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Presso
Dal 16/06/2004	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Rogante
		Notaio Gaspare Mazzara di Mussomeli	13/10/2004	3599	Notaio Gaspare Mazzara di Mussomeli
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Presso
		CC.RR.II. di Caltanissetta	18/10/2004	15391	CC.RR.II. di Caltanissetta
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Presso

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 24/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Caltanissetta il 03/07/2019

ASTE
GIUDIZIARIE

Reg. gen. 6877 - Reg. part. 549
Quota: Piena proprietà per la quota 1/1
Importo: € 31.789,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 20.507,23
Note: Gravante su Sommatino Fg. 5 p.lla 776 subb. 1 e 2. I due subalterni oggi risultano soppressi per fusione e costituzione di unico sub.3

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Caltanissetta il 24/12/2024
Reg. gen. 14479 - Reg. part. 12292
Quota: Piena proprietà per la quota 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

NORMATIVA URBANISTICA

Da visura della documentazione urbanistica, presso il comune di Sommatino, si rileva che l'immobile ricade in zona "B2" (completamento residenziale) del vigente P.R.G., la cui attività edificatoria è regolamentata dall'art. 9 delle Norme di Attuazione.

10

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato oggetto di stima è stato edificato tra il 1962 e il 1965 in forza della C.E. del 31/07/1962 e della C.E. 04/09/1962 in testa alla ditta coniugi **** Omissis ****. Con certificato del 29/12/1966 il Comune di Sommatino ha autorizzato l'abitabilità dell'immobile (All.02).

Con C.E. n. 05/2005 del 01/02/2005 (All.03) in testa ai debitori eseguiti, coniugi **** Omissis ****, sono stati eseguiti "lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, cambio di destinazione d'uso di una parte del piano terra da abitazione a parcheggio"

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.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

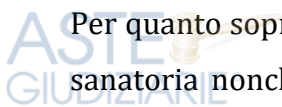


- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

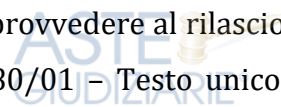


A carico dell'immobile pignorato risulta non ancora rilasciata ed in corso di definizione la pratica di sanatoria n. 30/2008 relativa alla regolarizzazione del balcone del piano primo prospiciente il viale Garibaldi, realizzato con dimensioni non conformi al progetto approvato; tanto si rileva dall'attestazione prot. n. 5892 del 27/05/2025 rilasciata dal comune di Sommatino (All.04).

Non risulta rilasciato il certificato di Abitabilità/Agibilità.



Per quanto sopra l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere al rilascio del titolo edilizio in sanatoria nonché, ai sensi dell'art. 24 del DPR. 380/01 - Testo unico per l'edilizia, come recepito dall'art. 1 - L.R. 16/2016, alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (unitamente a tutti gli eventuali adempimenti strettamente collegati: Conformità/rispondenza impianti elettrico, idrico-sanitario, termico, Attestato di Prestazione Energetica etc.).



Per tutti gli adempimenti di cui sopra si prevede la spesa complessiva di **€ 5.000,00** (cinquemila/00) comprensiva di sanzione pecuniaria, onorari tecnici, iva ed oneri di legge.

11



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si ritiene di applicare il **metodo di stima sintetico-comparativo**, attribuendo agli immobili da valutare l'equo valore, in analogia ai prezzi di mercato normalmente praticati per quegli immobili, già venduti, che più si avvicinano all'immobile in esame sulla base delle seguenti variabili: caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicazione territoriale, 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, dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, ad un'attenta e puntuale ricerca di mercato presso i competenti Uffici pubblici, studi di enti di ricerca ed operatori immobiliari, alla consultazione delle valutazioni riportate nelle pubblicazioni specializzate, nelle banche dati dei siti internet www.agenziadelterritorio.it, www.asteannunci.it e www.astegiudiziarie.it, ed infine alla personale conoscenza del mercato immobiliare, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Tutti i valori riscontrati adottano come parametro, per i fabbricati, il metro quadrato di superficie commerciale, che è la superficie ottenuta considerando per intero i muri perimetrali e per metà quelli divisorii con altre unità o parti comuni; la superficie dei terrazzi, balconi, locali accessori diretti e indiretti (Box, cantine, etc.) viene conguagliata alla superficie di stima con applicazione di adeguati coefficienti riduttivi. 12

Dall'analisi dei prezzi accertati, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili da stimare, della vigente disciplina urbanistica, dell'attuale rapporto domanda-offerta, nonché delle modalità di vendita (asta giudiziaria), si ritiene equo assegnare i seguenti valori unitari:

BENE n. 1 - APPARTAMENTO ubicato a Sommatino (CL) - Viale Garibaldi n. 82-84 - Valore unitario = €/mq. 450,00;

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - Viale Garibaldi n. 82-84

APPARTAMENTO per civile abitazione avente superficie commerciale di mq 146 ca. distribuito su due livelli (piano T, piano 1°) oltre sottotetto non abitabile, sito nel comune di Sommatino(CL), viale Garibaldi n. 82-84, composto da salone, cucina, bagno e vano accessorio diretto destinato ad autorimessa al piano terra, da due camere singole, camera matrimoniale, bagno, ripostiglio e corridoio al piano 1° e da locale di sgombero al piano sottotetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, particella 776 sub 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 65.763,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sommatino (CL) - Viale Garibaldi n. 82- 84	146,14 mq	450,00 €/mq	€ 65.763,00	100,00%	€ 65.763,00
Valore di stima:					€ 65.763,00

13

Valore di stima: € 65.763,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistico/catastale	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 60.763,00

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 21/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Scarpulla Andrea Salvatore

Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla

ELENCO ALLEGATI:

- 1) N° 22 Foto - Esterno ed interno del compendio pignorato
- 2) N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità del 19/12/1966
- 3) N° 1 Concessione edilizia n. 5/2005 del 01/02/2005
- 4) N° 1 Attestazione Comune di Sommatino prot. n. 5892 del 27/05/2025
- 5) N° 1 Estratti di mappa - Comune di Sommatino fg. 5
- 6) N° 3 Visure storiche C.F. Sommatino fg 5 p.lla 776 sub 1 - 2 - 3
- 7) N° 3 Planimetrie catastali - NCEU Sommatino fg 5 p.lla 776 sub 1 - 2 - 3
- 8) Estratto di matrimonio
- 9) Bozza Attestato di Prestazione Energetica
- 10) PEC di trasmissione relazione di stima e ricevute di avvenuta consegna



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sommatino (CL) - Viale Garibaldi n. 82-84

APPARTAMENTO per civile abitazione avente superficie commerciale di mq 146 ca. distribuito su due livelli (piano T, piano 1°) oltre sottotetto non abitabile, sito nel comune di Sommatino(CL), viale Garibaldi n. 82-84, composto da salone, cucina, bagno e vano accessorio diretto destinato ad autorimessa al piano terra, da due camere singole, camera matrimoniale, bagno, ripostiglio e corridoio al piano 1° e da locale di sgombero al piano sottotetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 776, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Da visura della documentazione urbanistica, presso il comune di Sommatino, si rileva che l'immobile ricade in zona "B2" (completamento residenziale) del vigente P.R.G., la cui attività edificatoria è regolamentata dall'art. 9 delle Norme di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 60.763,00



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 106/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.763,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sommatino (CL) - Viale Garibaldi n. 82-84		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 776, Sub. 3, Categoria A4	Superficie convenzionale	146,14 mq
Stato conservativo:	Complessivamente il fabbricato è in discreto stato di conservazione. Internamente è ben rifinito ma bisognevole di alcuni interventi di manutenzione inerenti umidità di risalita che si manifesta maggiormente nella parete sud del fabbricato prospiciente il vicolo retrostante l'edificio, sia internamente che esternamente, nonché interventi di tinteggiatura dei soffitti del piano primo nei quali si rilevano diffuse tracce umidità dovute ad infiltrazione d'acqua, oggi non più in essere, dovute alla rottura dei serbatoi idrici allocati nel sottotetto. Infine si segnala che il prospetto esterno del piano terra prospiciente il viale Garibaldi è rifinito ad intonaco grezzo (traversato), privo di strato di finitura.		
Descrizione:	APPARTAMENTO per civile abitazione avente superficie commerciale di mq 146 ca. distribuito su due livelli (piano T, piano 1°) oltre sottotetto non abitabile, sito nel comune di Sommatino(CL), viale Garibaldi n. 82-84, composto da salone, cucina, bagno e vano accessorio diretto destinato ad autorimessa al piano terra, da due camere singole, camera matrimoniale, bagno, ripostiglio e corridoio al piano 1° e da locale di sgombero al piano sottotetto. Censito nel N.C.E.U. al foglio 5, particella 776 sub 3		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta abitato dai debitori eseguiti, coniugi **** Omissis ****, con la propria famiglia.		