



TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTANISSETTA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Perizia di stima



Esecuzione immobiliare n. 10/2024 Reg. Gen. Esec. Imm.

Promossa da



Amco-Asset Management Company S.p.A.



Contro

#

.#



Giudice dott.ssa Ester Rita Difrancesco



Caltanissetta, 16.09.2024

Allegati:

- a. Planimetrie, Prospetti e Sezioni dei beni allegati all'ultima Variante, con Concessione Edilizia n.74360 del 10/04/2013; la Certificazione di Conformità alle norme igienico-sanitarie a corredo, ed ancora lo schema planimetrico dei due beni (sub 42-43) non tramezzati che si presentano, attualmente, come ambiente unico.
- b. La visura catastale attuale, il tipo di frazionamento e mappale, le planimetrie catastali;
- c. La visura camerale del 03.10.2024 # .#
- d. Copia del Certificato di Agibilità/Abitabilità, nel quale vengono citate le Concessioni Edilizie, che si allegano, rilasciate alla ditta # .# su Perizia giurata ai sensi dell'art.3, comma 2° della L.R.17/94 del Condirettore dei Lavori, geom. Calogero Marchese;
- e. Contratto di locazione; SUB 33, contratto attivo e rinnovo; SUB 24, contratto scaduto; Pignoramento presso Terzi gravante sui due appartamenti affittati.
- f. Verbali d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dagli occupanti in data 08.08.2024 ed in data 10.08.2024 e le copie dei documenti di identità dei presenti;
- g. Attestato di prestazione energetica (APE) dei beni residenziali. Tutti in Classe C.;
- h. Regolamento di Condominio, Prospetto quote condominiali mensili, spese fisse di gestione...etc.



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

1. OGGETTO

Perizia di stima dell'Arch. Maria Concetta Ciappa, iscritta all'albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Caltanissetta al numero d'ordine 149, nell'esecuzione immobiliare N°10/2024 Reg. Gen. Esec. Imm., promossa da Amco-Asset Management Company S.p.A. contro: # . e #

2. LA NOMINA ED IL MANDATO

Con ordinanza del 16/09/2024 il Giudice della Sezione Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Ester Rita Difrancesco nominava la Dott. Arch. Maria Concetta Ciappa quale esperto nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto, **esclusivamente sui beni di cui al "gruppo 1", della relazione notarile,** affidandole il mandato di:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c. p. c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) -, mediante l'esame della documentazione in atti;
 - **O.k. verificata la completezza della documentazione mediante l'esame dei documenti in atti.**
- 2) Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
 - **O.K. aggiornate le visure presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento etc. Cambia il n. civico in catasto n. 14/A oggi 10/A.**
 - **Alcuni beni, catastati come finiti, in realtà sono rimasti allo stato grezzo di cantiere e non divisi, per. Es. sub 42 e sub. 43.**
- 3) **consulti** i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati; ... in NCT ex particella 1608, 1672,1679,1681, AAA... soppressa ed unita ha costituito l'ente urbano riportato in NCT a Foglio 119 Particella 1782 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura. Atto già presente in fascicolo; atti di provenienza....
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); - **Atto di pignoramento del 22/12/2023 da parte della società creditrice che promuove la causa in atti. Ed atto di pignoramento presso terzi del 26/02/24 per i sub 24 e sub 33 locati, promosso dai creditori #**

notificato con istanza dell'avv. Pierluigi Zoda.

- 5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **no**.
- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dello esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

- **visura camerale del 03/10/2024, Stato di attività: attiva dal 20/05/2009; in allegato.**

- 7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- ... in Descrizione del singolo bene da stimare.

8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- **Cambia il n. civico in catasto n. 14/A oggi: Portone di accesso ai beni al civico 10/A.**

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; - **Per quanto riguarda i sub 42 e 43 al quinto piano, gli immobili differiscono dalla planimetria sia catastale sia da quella approvata nell'ultima variante, e differiscono da quanto descritto nel certificato di abitabilità. Attualmente si constata un unico grande ambiente allo stato di cantiere grezzo e non diviso così come meglio rappresentato dalla documentazione fotografica del bene.**

- **Piccole differenze nelle tramezzature nel sub. 7, tra planimetria approvata in variante, quella presente in catasto e lo stato di fatto.**

- **Rimasti incompleti, finiti esternamente mancano gli infissi interni e quelli esterni, presenti solo le persiane; solo tramezzati ma allo stato grezzo i sub 23 e il sub 29, come si evince dalle foto.**

9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo occorrente; ... **lo stato attuale dei luoghi per i sub 42 e 43 differisce da quanto accatastato perché manca la tramezzatura, si presenta come ambiente unico ed allo stato grezzo di cantiere, descrizione completa nel dettaglio della "Descrizione dell'Immobile".**

10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano Afisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali; - **No....**

11) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento; - **No....**

12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

Le planimetrie catastali sono tutte presenti all'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate, anche per gli immobili che si presentano allo stato grezzo e non finiti.

13) indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

- **Utilizzazione: Abitativa e Commerciale; residenze, negozi, box auto e cantina.**

14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso; - **Attività di ricerca in archivio comunale**, molto complessa in quanto i fascicoli, sparsi tra i diversi uffici e con funzionari responsabili già in pensione, **con inizio in data 02/10/2024 e consegna il 15/11/2024. Riverifica il 17/12/2024.**

- **Alcuni beni conformi, altri parzialmente conformi e due non conformi, Sub. 42 e Sub. 43.**

15) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- **Essendo allo stato di fatto il sub 42 e il sub 43 non diviso, si presenta come ambiente unico, si potrebbe vendere, così come si presenta, allo stato grezzo e non finito come lotto unico o come due lotti da dividere previa predisposizione dei costi per la realizzazione del muro divisorio tra i due subalterni, e relative autorizzazioni.**

16) dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078; - **No.**

17) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la \ verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Si. Alcuni immobili risultano liberi, altri occupati, si veda relazione dettagliata del singolo bene.

18) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); - **No**

19) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censo, livello o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; -**No**.

20) provveda ad acquisire ovvero a redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso ed a compiere tutte le attività ad esso collegate;

- **Presenti gli attestati energetici, A.P.E, redatti dall'ing. Vaccaro; tutti i beni residenziali, finiti e non, risultano in Classe C.**

21) determini il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indichi espressamente e compiutamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

- **Descrizione del valore dettagliato per singolo immobile nella descrizione degli stessi.**

22) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e delle eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché se vi siano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- E' stata chiesta la tabella delle quote di natura condominiale non corrisposte per i beni pignorati, al recente incaricato Amministratore Condominiale. Il Regolamento di Condominio e le allegate Tabelle Millesimali, redatti dallo Studio Marchese che ha curato la Progettazione e la Direzione dei lavori. - L'art. 47 così recita: - *"Il Costruttore è esente dal pagamento delle quote condominiali ordinarie per quegli immobili invenduti o non affittati."*.

- Risultano non venduti e completi i subalterni: 7, 19, 25; non venduti e non finiti i subalterni: 43, 42, 29, 23; non venduto ma affittato con contratto scaduto il sub. 24; non venduto ma occupato da # "Costruzione Turchio S.r.l."#, quale ufficio; non venduto il sub 28 ma occupato dal signor #Turchio Salvatore# ivi residente; non venduto ma affittato il sub. 33 con contratto attivo.

- in allegato al punto h. Regolamento di Condominio, ultimo e recente, del 23/12/2024 recapitato il 27/12/24 Prospetto quote condominiali mensili, spese fisse di gestione...etc.

23) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo; - No

- All'atto del primo sopralluogo del 08/10/2024 viene data copia alla scrivente da parte della ditta # di due contratti di locazione, uno per il sub 24 del piano terra con contratto scaduto e l'altro per il sub 33 del secondo piano. Trovando piena disponibilità a permettere il sopralluogo per i beni liberi.

Già presente al primo sopralluogo, ed apre la porta del bene Sub. 24 il signor # Giarratana Domenico Carmelo# riferendo che all'occorrenza ed in assenza del fratello #Giarratana Michele#, a cui il contratto di affitto scaduto è intestato, libererà l'appartamento dai beni mobili e cose in esso contenuti appartenenti al fratello che per difficoltà oggettive non può essere presente.

- Al secondo sopralluogo del 10/10/2024 si potrà visitare il sub. 33 del secondo piano, apre la porta il compagno signor # #, convivente insieme alla loro figlia, in assenza della signora # # intestataria del contratto di affitto regolarmente registrato ed attivo.

- Su questi beni affittati esiste un Pignoramento per conto Terzi. - Atto di pignoramento presso terzi del 26/02/24 per i Sub 24 e Sub 33 locati, promosso dai creditori #

notificato con istanza dell'avv. Pierluigi Zoda.

24) invii, a mezzo di posta ordinaria, telefax o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire all'esperto note contenenti osservazioni al suo elaborato; - O.K.

25) depositi il suo elaborato peritale almeno **sette** giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita; - O.K.

26) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c. p. c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.

- O.K., 08.01.2025

27) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita; - O.K.

28) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

- La documentazione fotografica è inserita nella descrizione del singolo bene da stimare.

allegghi alla relazione

a. la planimetria del bene, O.K.

b. la visura catastale attuale, O.K.

c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, O.K.

d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante; O.K.

e. attestato di prestazione energetica (APE), ove previsto dalla normativa vigente; O.K.

f. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita. O.K.

Dati catastali e confini.

Confermando quanto è riportato nel fascicolo del creditore procedente, l'unità immobiliare in oggetto risulta censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di B429 - Caltanissetta al fg.119, Particella 1782; (Sub. 23, Sub. 24, Sub.26, Sub. 28, Sub. 29, Sub. 33, Sub. 42 e Sub. 43) Cat. A/2; e (Sub. 7, Sub 19) Cat. C/2; ed ancora Sub. 25 Cat. C/6.

Quadro sinottico della provenienza.

Il terreno su cui insiste il Fabbricato è pervenuto alla ditta #

.# dai

Committenti del Piano Esecutivo di Iniziativa Privata Zona B5, Signori: #

#. Per la compravendita, vedasi Certificazione Notarile, in atti.

Da particelle unificate: 1608, 1672, 1679, 1681, AAA,... come da Foglio. 119D del Comune di Caltanissetta su Tipo di Frazionamento – Atto di Aggiornamento presentato all'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Caltanissetta da parte del tecnico Geom. Marchese Calogero. Cod. Pregeo 6.498.179.

Diritto di proprietà per 1/1 in testa alla ditta: #

.#.

3. LE OPERAZIONI PERITALI

Cronistoria

Le operazioni peritali sono iniziate subito dopo l'accettazione dell'incarico, con lo studio della documentazione presente negli atti e la successiva ricerca negli archivi pubblici.

A seguito di raccomandata online alle parti eseguite e tramite PEC all'avvocato quale legale rappresentante del creditore procedente, è stato fissato il sopralluogo che è avvenuto giorno 08/10/2024 alle ore 10,00 presso l'immobile oggetto di stima in via Antonio Guastaferro n. 10/A a Caltanissetta.

I beni immobiliari in testa alla ditta # .# risultano: alcuni parzialmente finiti (sub. 23 – sub. 29) altri non divisi e non tramezzati: sub. 42 e sub. 43; altri occupati provvisoriamente dalla stessa ditta (sub. 26 Ufficio – sub. 28 Residenza), un appartamento occupato da una famiglia con regolare contratto registrato ed attivo (sub 33), un altro appartamento affittato ma con contratto scaduto, in attesa che venga liberato dalle cose perché, attualmente, non vi abita nessuno (sub 24).

Gli immobili catastati come beni non residenziali (sub 7 C/2, classe 1) al piano S2; come cantina (sub 19) al piano S1, come box auto (sub25, C/6) al piano Terra, risultano liberi.

4. STIMA DEGLI IMMOBILI

Al fine di pervenire alla valutazione commerciale sono stati applicati diversi metodi di stima dell'immobile, aventi come base l'ubicazione urbana, l'orientamento, la luminosità, la qualità delle finiture, il grado di manutenzione, il grado di disturbo acustico, con lo scopo finale di avere un valore dato dalla media aritmetica dei valori ottenuti.

Le metodologie seguita per la determinazione del più probabile valore di mercato dei fabbricati è stata: - **la stima sintetica per confronto**. Infatti, per la formulazione del giudizio del valore di mercato dei beni da esaminare, sono stati presi in considerazione degli immobili facenti parte di fabbricati di recente costruzione e vicini al nostro, aventi similari caratteristiche e quindi ad esso comparabili.

Per l'aggiornamento della stima degli immobili sono stati acquisiti anche i dati puntuali dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, come confronto, i dati non si possono ritenere validi in quanto i nostri beni da stimare fanno parte di un fabbricato di nuova costruzione, nulla a che vedere con quanto venduto di beni facenti parte di vecchie costruzioni, sia per posizione, finitura e impiantistica.

ANAGRAFICA DELL'EDIFICIO

COMUNE: **Caltanissetta**

INDIRIZZO: **Via Antonio Guastaferro 10**

DATI CATASTALI: **NCEU foglio 119, particella 1782**

DATI GENERALI

Destinazione d'uso prevalente: residenziale A/2* nei piani in elevazione.

Presenti anche immobili non residenziali C/2** e C/6***.

Anno di costruzione: 2013

Concessione Edilizia in Variante n.74360 del 10/04/2013

Attestato di certificazione energetica per i beni residenziali: CLASSE C

Il Fabbricato con struttura in c.c.a. e travi REP è composto da 2 piani seminterrati, 1 piano terra, 1°,2°,3°,4°,5°, piano, più piano mansarda, per un totale di nove piani fuori terra.

Un portone di accesso principale, civico n. 10 di via Antonio Guastaferro immette in un ampio androne sub. 2 condominiale, dal piano Seminterrato 2, grazie a dei collegamenti verticali, (una idonea scala rivestita in marmo e due ampi e pregiati ascensori), che collegano tutte le unità edilizie abitative nei piani elevati e di servizio nei piani seminterrati.

Un secondo portone si trova a monte dell'edificio, grazie al dislivello del terreno consente l'accesso diretto agli immobili che sono situati al piano terra, ma che rispetto al portone principale ubicato a meno due, seminterrato 2, risultano al terzo livello fuori terra.

Un immobile residenziale ha un accesso diretto sotto il portico, il sub. 26, così come il sub. 25 catastato quale C/6.

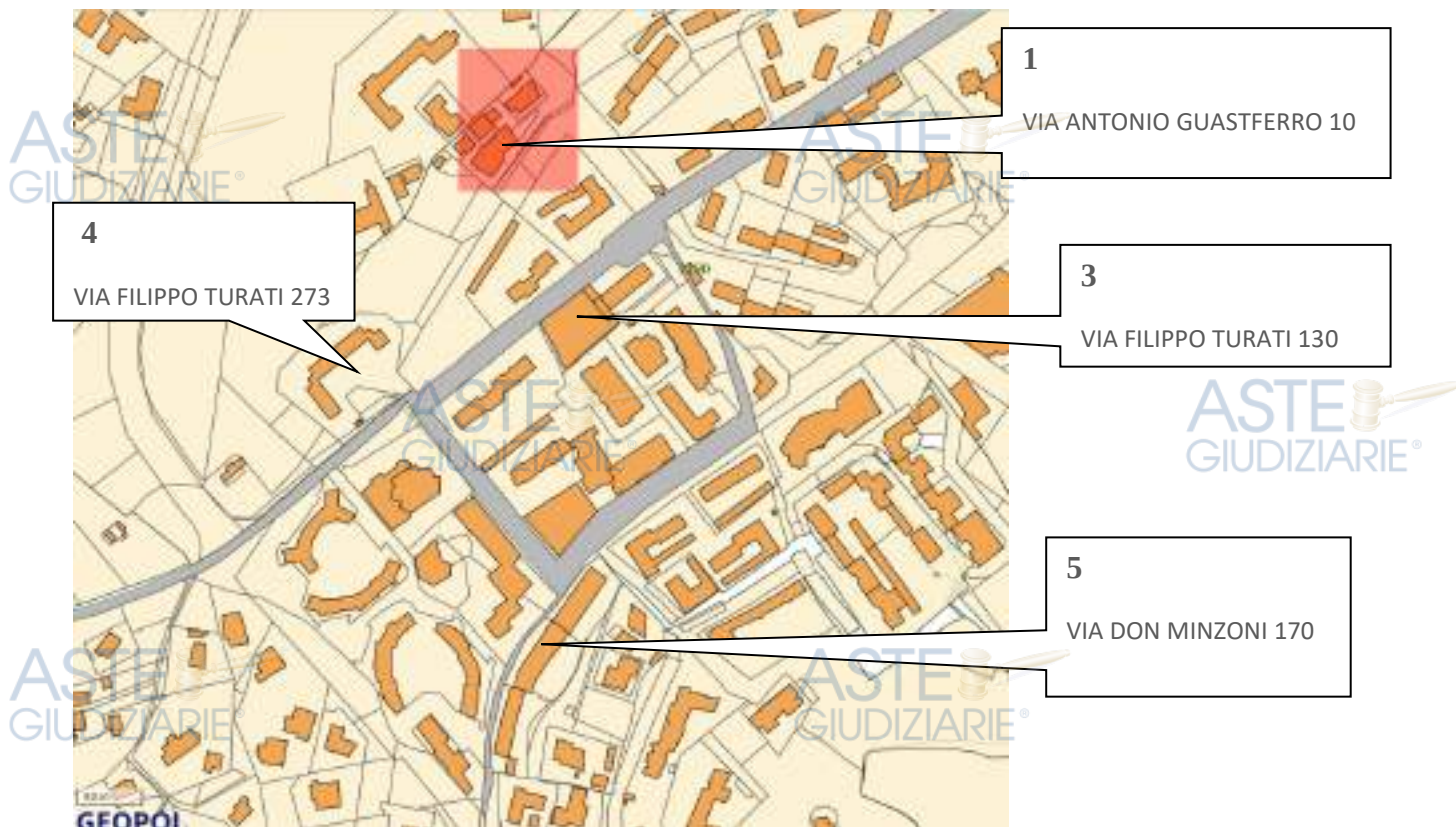
Il portone secondario immette sul vano scala con i due ascensori, di cui sopra, e serve nello stesso piano terra due unità abitative terrazzate.

* Si ricorda che la destinazione catastale A/2 identifica gli immobili civili ma di pregio.

** La Categoria catastale C/2 identifica immobili destinati a deposito; la categoria catastale si può variare con cambio di destinazione d'uso in C/3, attività produttive o artigianali.

*** La Categoria Catastale C/6 è riservata a spazi come garage; se l'immobile diventa pertinenza di un'abitazione si possono avere detrazioni fiscali sull'IMU.

EDIFICI CONDOMINIALI DI RECENTE COSTRUZIONE IN ZONA



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

6

VIALE DELLA REGIONE 40



ASTE
GIUDIZIARIE®



2

VIA ANTONIO GUASTAFERRO 12

ASTE
GIUDIZIARIE®



1

VIA ANTONIO GUASTAFERRO 10

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3

VIA FILIPPO TURATI 130



4

VIA FILIPPO TURATI 273

ASTE
GIUDIZIARIE®



5

VIA DON MINZONI 170

ASTE
GIUDIZIARIE®



METODO DI STIMA PER CONFRONTO

CONSULTAZIONI PREZZI DI VENDITA DI IMMOBILI DI ULTIMA COSTRUZIONE NELLA STESSA ZONA E SU PROGETTO IN ALTRE ZONE DELLA CITTA' DI CALTANISSETTA.

Appartamenti in vendita, annunci tramite WEB da parte di Privati, Agenzie Immobiliari e informazioni da contatti diretti con alcuni Costruttori e con dei Compratori.

- Partendo dal presupposto che il risultato delle interrogazioni alla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI dell'AGENZIA DELLE ENTRATE non può essere attendibile, in quanto trattasi di compravendite di immobili perlopiù di costruzioni datate nel tempo; considerando anche i prezzi delle compravendite che negli ultimi anni hanno avuto un notevole ribasso rispetto alla valutazione che per gli stessi immobili si sarebbe potuta avere una decina di anni fa; si riportano, tuttavia, di seguito i dati generici:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CALTANISSETTA Comune: CALTANISSETTA

Fascia/zona Periferica/ QUARTIERE VIA FILIPPO TURATI

Codice di zona: D13

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile*.

Destinazione: Residenziale

Immobili nella zona - stato conservativo: normale

valore di mercato = €/mq 730,00

*la tipologia prevalente Abitazione di tipo civile, la posizione che un tempo poteva definirsi periferica, oggi è invece centralissima, zona ben servita, strade ampie, ottima esposizione, stato conservativo ottimo. La centralità dell'ubicazione del fabbricato è inerente non solo alle ultime costruzioni di fabbricati similari in zona per le quali ha una posizione baricentrica, ma anche perché la zona è servitissima di servizi, tre Scuole Superiori che la attorniano: Luigi Russo; Senatore Di Rocco e Leonardo da Vinci; il Giardino pubblico, Villa Monica, dove è presente un'area per lo sgambettamento degli animali. Presente è il verde privato condominiale e quello degli edifici limitrofi; la Posta Centrale; vari Supermercati ed il Mercato settimanale nei paraggi.

Riepilogo

- **Provincia:** CALTANISSETTA
- **Semestre:** 1 - 2024
- **Comune:** CALTANISSETTA
- **Fascia/zona:** D13/Periferia/QUARTIERE VIA FILIPPO TURATI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre I

Il Tribunale a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: CALTANISSETTA

Fascia/zona: Periferia/QUARTIERE VIA FILIPPO TURATI

Categoria di area: D13

Microarea catastale n. 0

Tipologia prevalente: Edifici di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq e mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	530	730	L	3	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	420	600	L	1,8	2,4	L
Bici	NORMALE	690	990	L	1,8	2,7	L

La ricerca di appartamenti di nuova costruzione a Caltanissetta si riferisce a quello più frequente di 2024.

- Il Valore di Mercato è espresso in €/mq/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in €/mq/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- La presenza di un simbolo asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato e di Locazione sono stati oggetto di verifica.
- Per le tipologie Bici, Prodotto di Autunno non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Bici il giudizio di valore si è basato prevalentemente sulla posizione commerciale e non allo stato e conservativo dell'unità immobiliare.

Legenda:

- Il Valore di Mercato è espresso in €/mq/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in €/mq/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).

Attiva Windrow

- Si passa alla quotazione di edifici per civile abitazione che sono stati venduti e si vendono **su progetto**, ma che si differenziano dal nostro fabbricato, per una ubicazione veramente periferica rispetto alla città di Caltanissetta, in prossimità del quartiere San Luca in via Salvatore Averna che porta ad **una valutazione di circa €/mq 1400,00**.



- Una recente ricerca sul Web ha fatto trovare un annuncio da parte di un privato sulla vendita di un immobile facente parte dello stesso fabbricato su cui insistono i beni da stimare: L'annuncio riporta l'importo di € 400.000,00 quale valore per la vendita di un attico. Quest'ultimo ricopre la superficie di due subalterni sub. 42 e sub. 43, attualmente indivisi del piano inferiore (mq. 231), piano quinto; considerando due piani seminterrati ed il piano terra, risultano i nostri all'ottavo livello fuori terra, pertanto l'attico risulta al nono livello fuori terra. La vista panoramica spettacolare dall'attico, non meno è quella del piano inferiore, come da documentazione fotografica inserita nella descrizione del bene.

€ 400.000/231,00mq = € 1.731,00 circa al mq



Attico in vendita in via Antonio Guastaferro, 10

Via Salvo d'Acquisto - Via Frà Giarratana, Caltanissetta [Vedi mappa](#)

400.000 €

- Da Parte di Un'Agenzia Immobiliare si propone la vendita di un elegante attico in zona.

E poi, la stessa Agenzia propone la vendita del seguente appartamento con garage.

- Considerando il costo al mq si divide l'importo

di € 250.000,00/ mq 130 = 1.923,00 €/mq

Appartamento in via Antonio Guastaferro, 12, Via Salvo d'Acquisto - Via Frà Giarratana, Caltanissetta

250.000 € Garage/posto auto compreso

5 locali 130 m2 3° piano con ascensore



Sottraendo il garage si perviene all'importo per la compravendita di circa **1.850,00 €/mq**

- Da informazioni dirette sui costi di appartamenti compravenduti nell'ultimo decennio, e di seguito si riportano le foto delle nuove costruzioni presenti nei paraggi, si perviene che:
- I prezzi degli immobili, nell'ultimo decennio sono rimasti perlopiù costanti per le nuove costruzioni;
- Dalla vendita (sulla carta) su progetto in zona i prezzi oscillano dai 1.700,00 ai 1.800,00 €/mq, fino a raggiungere € 2.250,00 - 2.300,00 €/mq sul bene finito completamente ed a regola d'arte.



- Pertanto si prende in considerazione, **come probabile valore di mercato**, la media del valore di mercato tra quanto venduto su progetto e per il bene finito ed a regola d'arte.

€ (1.700,00 + 2.300,00) = € 4.000,00 /2 = €/mq 2.000,00

STIMA ATTUALE

Sono stati acquisiti i dati puntuali riferiti alle quotazioni contenute nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Ufficio del Territorio di Caltanissetta e comparazione del primo semestre del 2024 con i valori delle quotazioni del mercato libero, Compravendita tramite Agenzia Immobiliare e Web.

Tali valori in tabella indicano uno stato manutentivo normale, invece siamo in presenza di una nuova costruzione che ha previsto finiture di lusso.

Per esempio un ampio androne e un ampio vano scala con alzate e pedate in marmo, due pregiati ascensori gemelli per piano che servono tutti i nove livelli fuori terra dal Seminterrato 2 a quota 610,25m s.l.m. alla mansarda. Quest'ultima finita in copertura con tegole "canadesi".

Completo il prospetto in intonaco civile per esterni, significativi i parapetti dei balconi in acciaio e vetro.

Curata la parte del verde condominiale che si avvale della presenza del verde dei condomini vicini e di VILLA Monica.

Eccezionale la posizione rialzata e un poco rientrata rispetto alla trafficata via Filippo Turati, non meno importante è l'orientamento con quattro affacci ed il prospetto dell'entrata principale in direzione Est- sud- Ovest, tranne un subalterno di ridotta dimensione tutti i beni hanno una doppia o addirittura tripla esposizione.

Un ingresso secondario a quota + 616,55m s.l.m., a monte del fabbricato consente l'accesso diretto ai subalterni del piano terra, terzo livello fuori terra; nessuna barriera architettonica presente. Nei subalterni 25 (box auto) e 26 appartamento, si accede dal portico direttamente, senza l'uso di scale ed ascensori.

Significativo ed ottimo, lo stato conservativo degli immobili anche quelli temporaneamente occupati, quelli parzialmente finiti si prestano ad essere completati con il gusto dell'acquirente. Due subalterni non divisi si prestano ad essere venduti o separatamente, oppure con una fusione catastale ed una nuova organizzazione degli spazi interni, a seguito delle dovute autorizzazioni comunali e variazioni catastali. Gli impianti sono presenti in quasi tutti gli immobili, così come gli infissi a taglio termico, le persiane esterne presenti in tutto l'edificio.



Pertanto si conferma il valore di mercato stimato di **2.000,00 €/mq**, per gli immobili residenziali, finiti a regola d'arte. **Sub.24, Sub.26, Sub.28, Sub 33.**

Facendo simili ragionamenti e detraendo l'importo per dare le opere ancora non finite da completare successivamente a perfetta regola d'arte; si valutano i **Sub. 23** (tre esposizioni), **Sub.29** (due esposizioni) in **€/mq 1.800,00.**

In modo congruo ai precedenti ragionamenti, si calcolano i beni non residenziali, finiti a regola d'arte, **Sub. 25 C/6 box auto** in **€/mq 1.200,00.**

Sub. 19 di categoria C/2 (cantina) e **Sub. 7** di categoria C/2 in **€/mq 1.500,00.**



Situazione aggiornata al: 12/12/2024

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: Attualità

Denominazione: "COSTRUZIONI TURCHIO S.R.L." Sede: CALTANISSETTA (CL)

Codice Fiscale: 01762160968

Immobili nel comune di: CALTANISSETTA Codice: 0429

Immobili individuati: 12

Motivazione: Consulenza tecnica Ufficio



Elenco immobili per diritti e quote

Cat.	Titolarità	Utilizzazione	Foglio	Particella	Sub.	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
F	Preparata per VI	CALTANISSETTA (CL) VIA ANTONIO GUASTAFERRO n. 14/A Piano S2	119	1782	6	Zona 1 Cat.C/1	05	55 m²	Euro: 1000,95		
F	Preparata per VI	CALTANISSETTA (CL) VIA ANTONIO GUASTAFERRO n. 14/A Piano S2	119	1782	7	Zona 1 Cat.C/2	01	199 m²	Euro: 421,39		
F	Preparata per VI	CALTANISSETTA (CL) VIA ANTONIO GUASTAFERRO n. 14/A Piano S1	119	1782	19	Zona 1 Cat.C/2	01	18 m²	Euro: 21,17		
F	Preparata per VI	CALTANISSETTA (CL) VIA ANTONIO GUASTAFERRO n. 14/A Piano T	119	1782	23	Zona 1 Cat.A/2	04	7 vani	Euro: 686,89		
F	Preparata per VI	CALTANISSETTA (CL) VIA ANTONIO GUASTAFERRO n. 14/A Piano T	119	1782	24	Zona 1 Cat.A/2	04	2,5 vani	Euro: 215,32		
F	Preparata per VI	CALTANISSETTA (CL) VIA ANTONIO GUASTAFERRO n. 14/A Piano T	119	1782	25	Zona 1 Cat.C/6	03	55 m²	Euro: 448,22		
F	Preparata per VI	CALTANISSETTA (CL) VIA ANTONIO GUASTAFERRO n. 14/A Piano T	119	1782	26	Zona 1 Cat.A/2	04	4,8 vani	Euro: 441,57		
F	Preparata per VI	CALTANISSETTA (CL) VIA ANTONIO GUASTAFERRO n. 14/A Piano 1	119	1782	28	Zona 1 Cat.A/2	04	5,5 vani	Euro: 639,70		
F	Preparata per VI	CALTANISSETTA (CL) VIA ANTONIO GUASTAFERRO n. 14/A Piano 1	119	1782	29	Zona 1 Cat.A/2	04	6 vani	Euro: 688,76		
F	Preparata per VI	CALTANISSETTA (CL) VIA ANTONIO GUASTAFERRO n. 14/A Piano 2	119	1782	33	Zona 1 Cat.A/2	04	5 vani	Euro: 490,63		
F	Preparata per VI	CALTANISSETTA (CL) VIA ANTONIO GUASTAFERRO n. 14/A Piano 5	119	1782	42	Zona 1 Cat.A/2	04	5,5 vani	Euro: 639,70		
F	Preparata per VI	CALTANISSETTA (CL) VIA ANTONIO GUASTAFERRO n. 14/A Piano 5	119	1782	43	Zona 1 Cat.A/2	04	5,5 vani	Euro: 639,70		





VISTA

VERSO LA VIA F. TURATI



Sub 23
A/2

Sub 42/43
A/2

Sub 19
C/2



Sub 23
A/2

Sub 33
A/2

Sub 29
A/2

Sub 25 C/6
Box auto

Sub 26
A/2





Sub 7

C/2

INGRESSO PRINCIPALE AL CIVICO 10, in catasto al civico 14 Seminterrato 2



Sub 28

Sub 33

Sub 29

Sub 26

Sub 25 C/6

Box auto

Sub 24

Sub 23

Sub 19 C/2

Cantina

Piano Seminterrato 1

INGRESSO SECONDARIO a MONTE DEL FABBRICATO Piano Terra



DESCRIZIONE DEL FABBRICATO



Una nuova numerazione, rispetto a quanto presente in Catasto già civico 14/A, oggi dal civico 10/A di via A. Guastaferrò si accede agli appartamenti residenziali da un portone d'ingresso principale che è situato al piano S2 e che porta ad un vano scala in marmo con ampia finestra per piano, corredato, altresì, di due lussuosi e capaci ascensori.



Vano scala e ascensori, costituiscono il sub. 2 condominiale, collegamento verticale dell'immobile.

Si sviluppa in altezza e sfruttando l'orografia in pendenza del terreno permette l'accesso diretto dall'esterno direttamente al piano seminterrato S2 a quota 610,25 al piano seminterrato S1 a quota 613,85, e direttamente dal piano terra a quota 616,55.

Dal primo piano al quinto piano, quattro appartamenti residenziali per piano, a copertura di tutto il piano mansarda diviso in due grandi appartamenti con solaio aggettante come coronamento esterno al fabbricato e copertura in tegole "canadesi" coibenta sufficientemente i piani inferiori.

Il vano scala piano che fa anche da cerniera ai due blocchi di fabbricato di cui è composto e che ospita appartamenti, negozi, box auto e cantine, nonché vani tecnici, come la riserva idrica condominiale. La struttura in conglomerato cementizio armato ha avuto il Nulla Osta del Genio Civile. Le finiture sono ricercate, gli infissi a taglio termico, dove i beni da stimare sono completi.

Gli appartamenti che non sono stati completati e si trovano allo stato grezzo di cantiere, presentano anch'essi le persiane esterne e i balconi con pavimentazione completa e ringhiere.

Tutti gli appartamenti hanno grandi balconi. Quelli del piano terra ampie terrazze.

Gli appartamenti situati al piano terra, subalterni 23, 24, 26 (appartamenti), sub 25 (box auto) in realtà corrispondono al terzo livello fuori terra, dato il dislivello del terreno tra il fronte a valle che guarda sulla Via Filippo Turati e quello a monte, si può accedere volendo anche direttamente dall'ingresso sul retro, costituendo un valore aggiunto per l'inesistenza di barriere architettoniche. Curato il verde condominiale.



BENE N.1

PIANO TERRA

3° LIVELLO FUORI TERRA

LIBERO

NON FINITO

COMUNE DI CALTANISSETTA

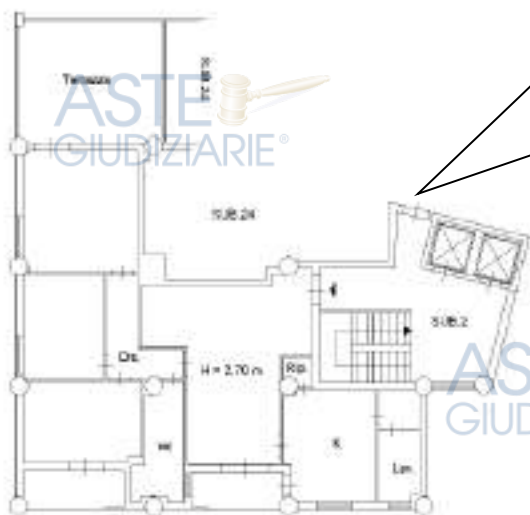
IMMOBILE RIPORTATO NEL CATASTO DI CALTANISSETTA

- Abitazione di tipo civile di categoria A/2

alla via Antonio Guastaferro n.14/A, di vani 7 riportato nel NCEU al Foglio 119

Particella 1782 Subalterno 23, rendita € 686,89.

QUEL 1 - CORTE COMUNE



Accesso diretto da spazio di manovra retrostante al piano Terra.

L'altro ingresso principale è situato al piano Seminterrato 2.

Civico n.10 di via Antonio Guastaferro

DAL CERTIFICATO DI AGIBILITA'/ABITABILITA'

CONFORME

Piano Terra

Un vano scala con accesso da spazio di manovra retrostante;

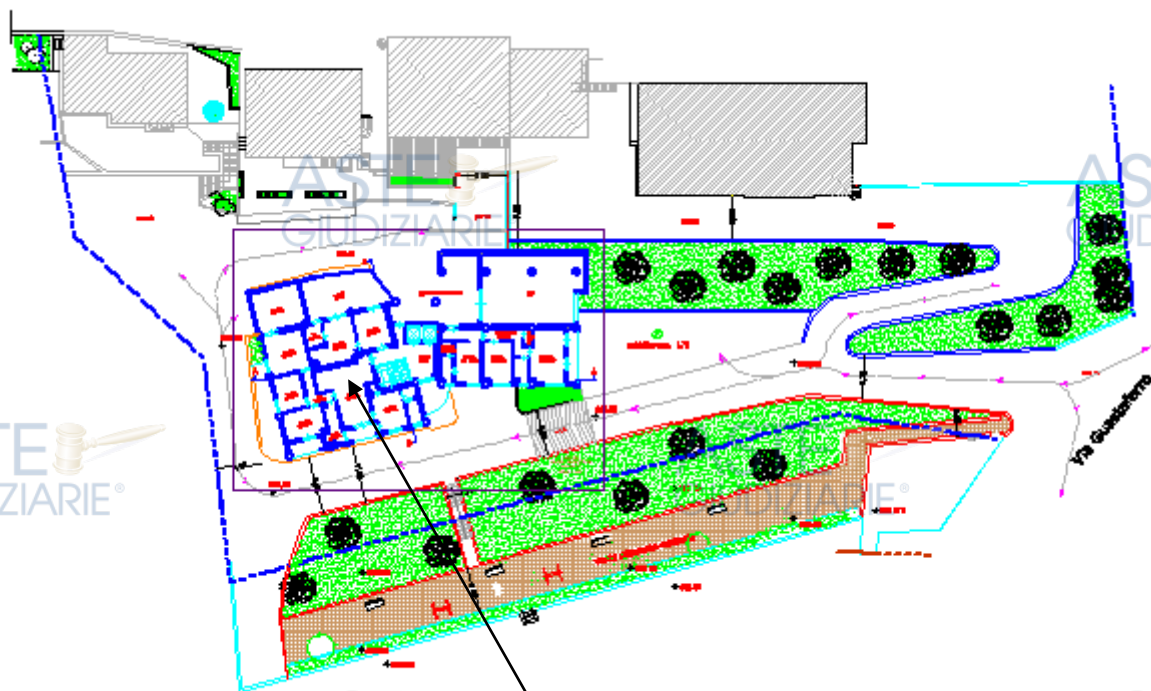
un appartamento (part.1782 sub. 23) composto da ingresso soggiorno, cucina con annesso vano lavanderia con disimpegno, disimpegno, tre vani e w.c..

Quota condominiale mensile

€ 43,00

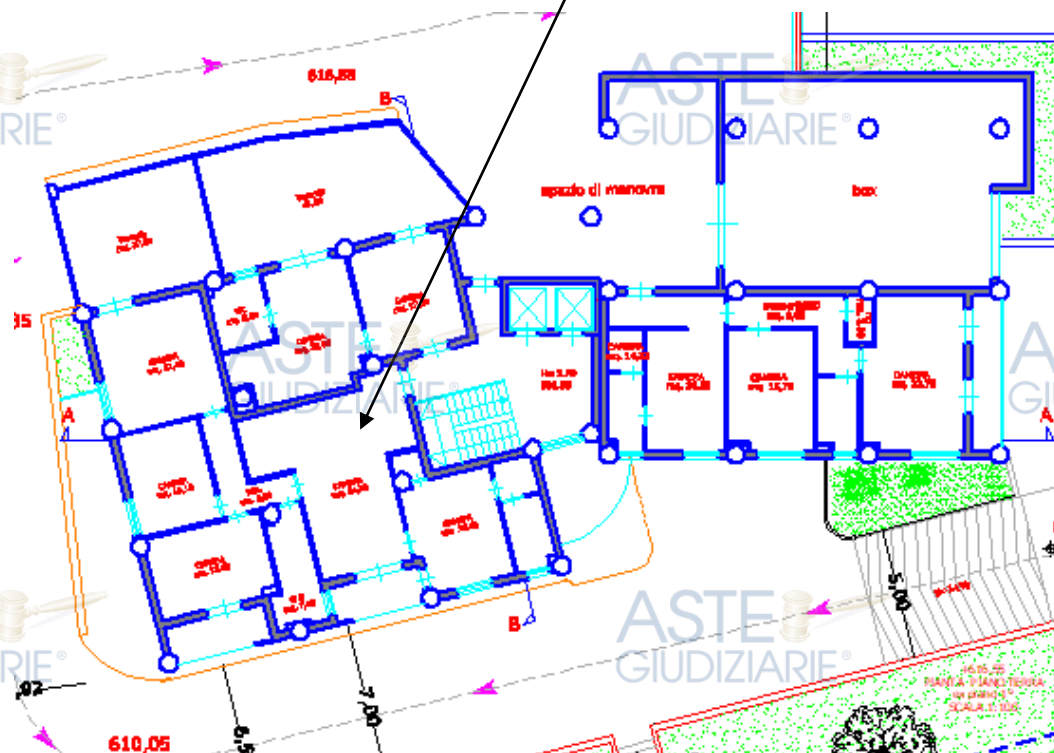
Valore stimato dell'immobile

€ 266.400,00



VARIANTE APPROVATA IN DATA 10/04/2013 N. 74360 PIANO TERRA quota 616,55

Conforme allo stato di fatto. SUB. 23



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INGRESSO - SOGGIORNO



VEDUTA VERSO LA VIA FILIPPO TURATI

AMBIENTI DI SERVIZIO IN CORSO DI DEFINIZIONE



CUCINA CON FINESTRA E PORTA FINESTRA

BALCONE

CUCINA CON SCARICHI GIA' PREDISPOSTI



RIPOSTIGLIO.



FINESTRA DEL SERVIZIO.

BALCONE – ACCESSO DALLA PORTAFINESTRA DEL SOGGIORNO E DELLA CUCINA

BAGNO IN CORSO DI DEFINIZIONE

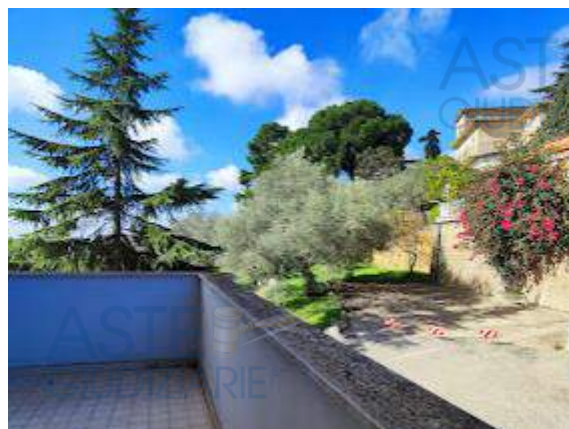


3 CAMERE



CON PORTAFINESTRA SUL BALCONE
VERSO LA VIA FILIPPO TURATI

CON FINESTRA SU AFFACCIO LATERALE



DALLA TERZA CAMERA SI ACCEDE AL TERRAZZO. Veduta Nord- ovest.

VISTA DAL TERRAZZO VERSO LA PARTE A MONTE DEL FABBRICATO



AMPIO TERRAZZO.

LIBERO **Momentaneamente Occupato da #** **# Contratto Scaduto.**

COMUNE DI CALTANISSETTA

IMMOBILE RIPORTATO NEL CATASTO DI CALTANISSETTA

- Abitazione di tipo civile di categoria A/2

alla via Antonio Guastaferro n.14/A, di vani 2,5 riportato nel NCEU al Foglio 119

Particella 1782 Subalterno 24, rendita € 245,32.



DAL CERTIFICATO DI AGIBILITA'/ABITABILITA'

CONFORME

Piano Terra

Un vano scala con accesso da spazio di manovra retrostante;

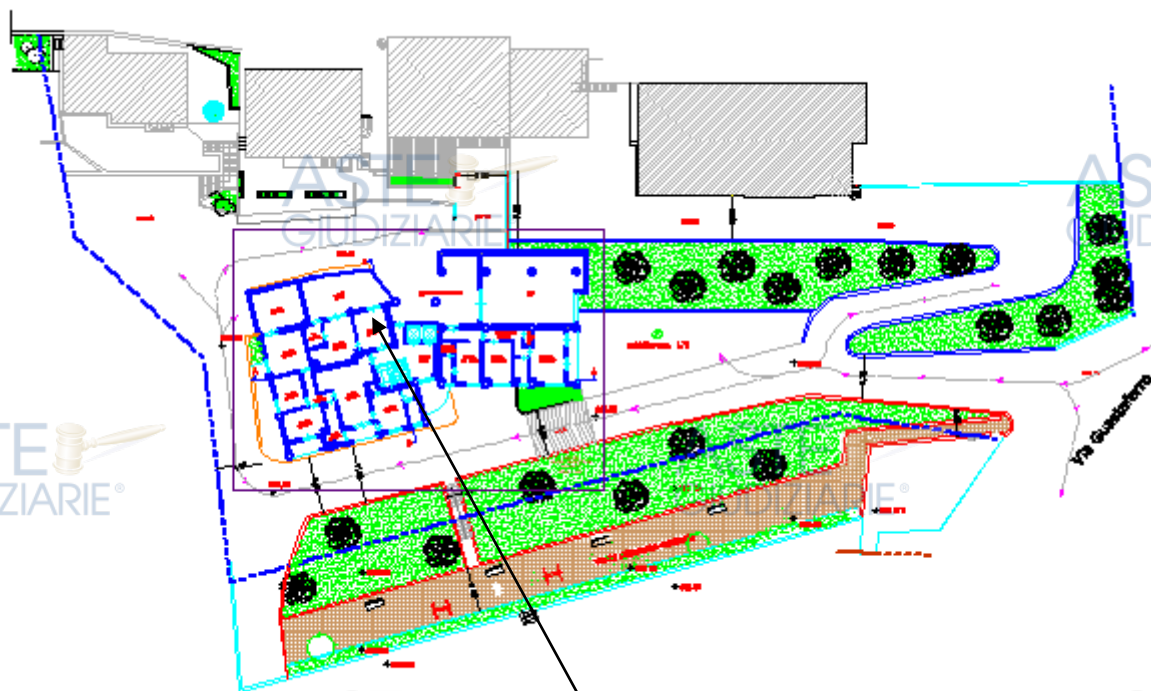
.....un appartamento (part.1782 sub. 24) composto da due vani con w.c.; ...

Quota condominiale mensile

€ 17,00

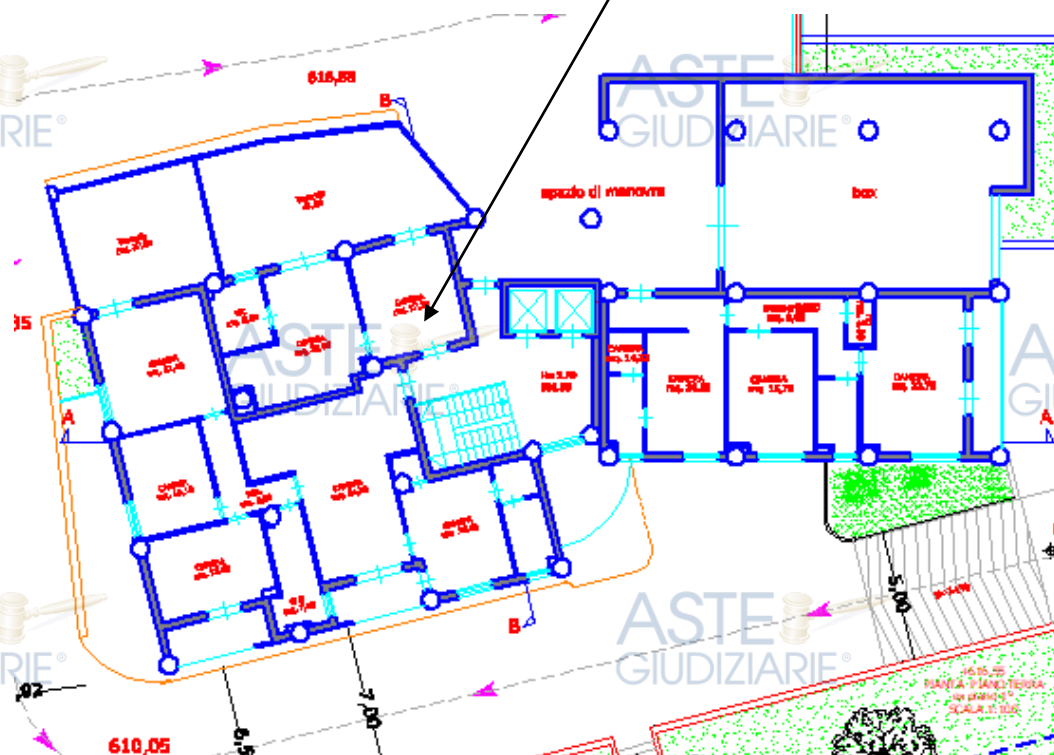
Valore stimato dell'immobile

€ 116.000,00



VARIANTE APPROVATA IN DATA 10/04/2013 N. 74360 PIANO TERRA quota 616,55

Conforme allo stato di fatto. SUB. 24





Terrazza dell'appartamento sub. 24



Accesso diretto senza barriere architettoniche dall'entrata a monte del fabbricato.



Strada di accesso al fabbricato dalla via Filippo Turati.



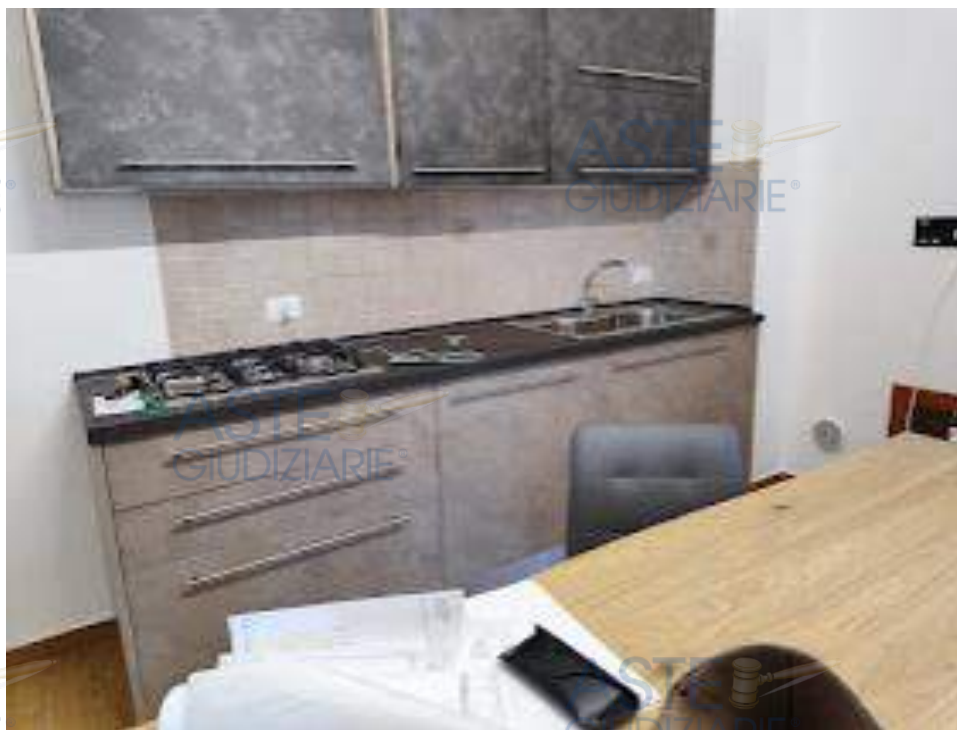
Prospetto del fabbricato a monte del sito.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INGRESSO CUCINA SOGGIORNO



CAMERA LETTO



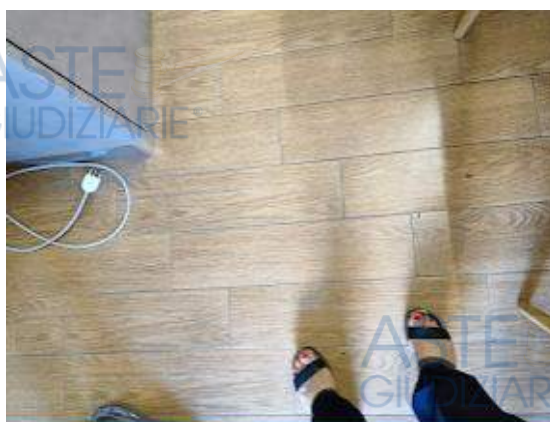
GRANDE PORTAFINESTRA SULLA TERRAZZA

SERVIZIO IGIENICO



LAVABO SOSPESO SU MENSOLA E DOCCIA

TERRAZZA



Pavimentazione interna e terrazza.

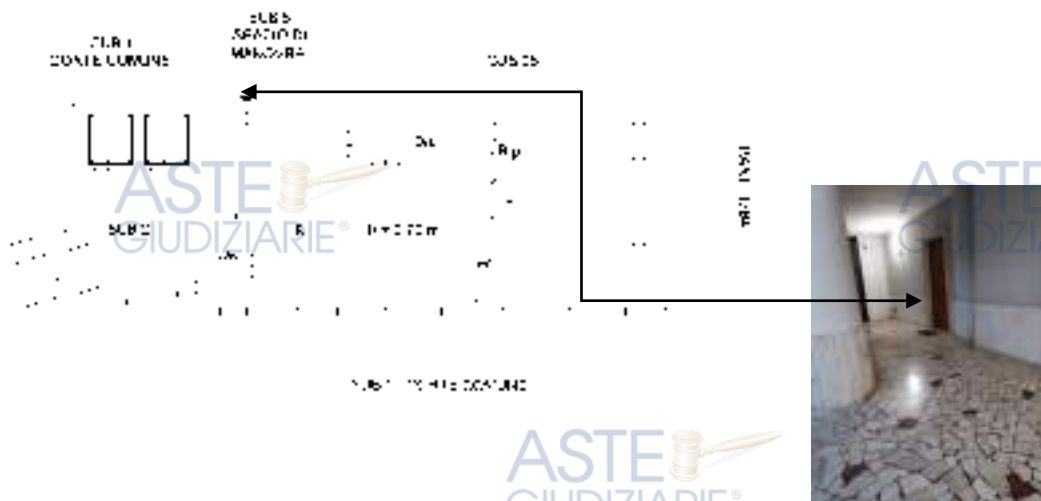
LIBERO — **Momentaneamente Occupato da Ufficio #**

COMUNE DI CALTANISSETTA

IMMOBILE RIPORTATO NEL CATASTO DI CALTANISSETTA

- Abitazione di tipo civile di categoria A/2

alla via Antonio Guastaferro n.14/A, di vani 4,5 riportato nel NCEU al Foglio 119
Particella 1782 Subalterno 26, rendita € 441,57.



Ingresso diretto dall'esterno al SUB 26 A/2. Dallo Spazio di manovra -
Portico Piano Terra a Monte del Fabbricato.

DAL CERTIFICATO DI AGIBILITA'/ABITABILITA'

CONFORME

Piano Terra

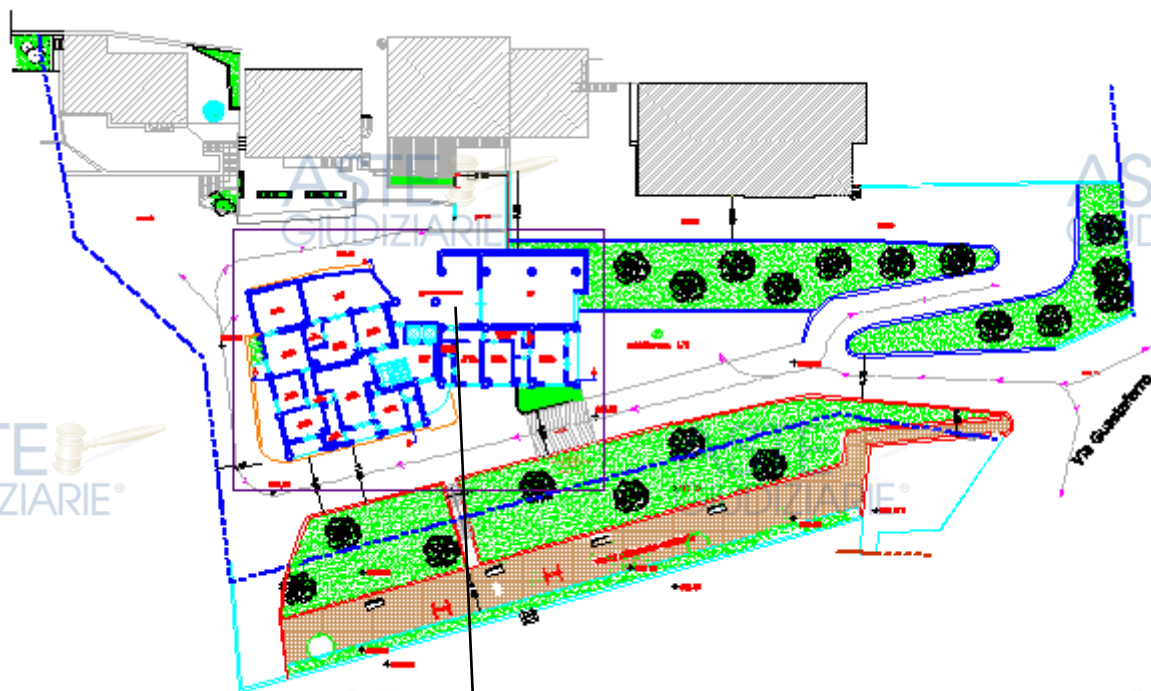
Un vano scala con accesso da spazio di manovra retrostante;un appartamento (part.1782 sub. 26) composto da ingresso, cucina con annesso vano lavanderia, disimpegno, due vani, w.c. e ripostiglio; ...

Quota condominiale mensile

€ 15,00

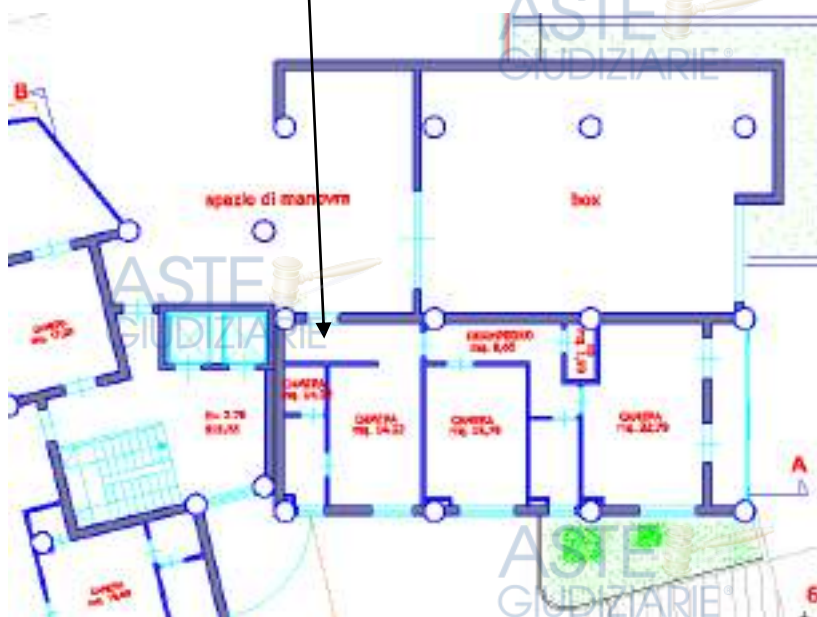
Valore stimato dell'immobile

€ 200.000,00



VARIANTE APPROVATA IN DATA 10/04/2013 N. 74360 PIANO TERRA quota 616,55

Conforme allo stato di fatto. SUB. 26.



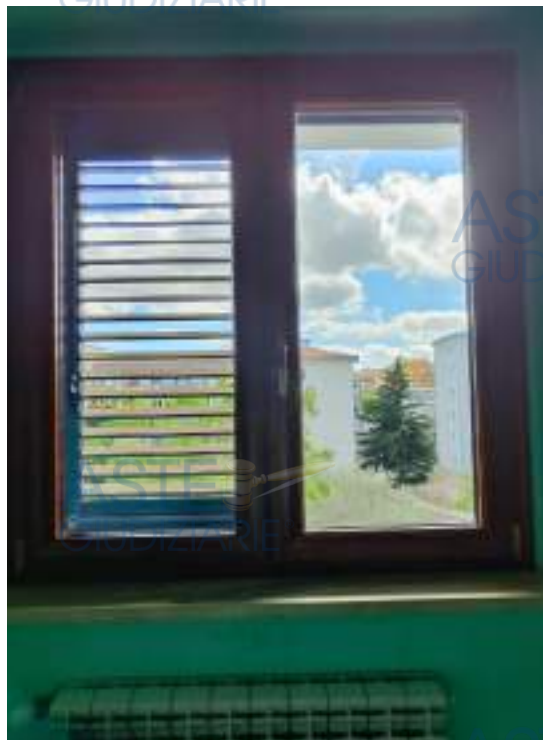
SUB. 26



Prospetto Sud - Est Terza elevazione fuori terra Prospetto Nord - Est



Accesso diretto al Sub. 26 dal Portico del Piano Terra a monte del fabbricato.



Veduta dalla finestra verso la parte a valle del Fabbricato verso la Via F. Turati.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



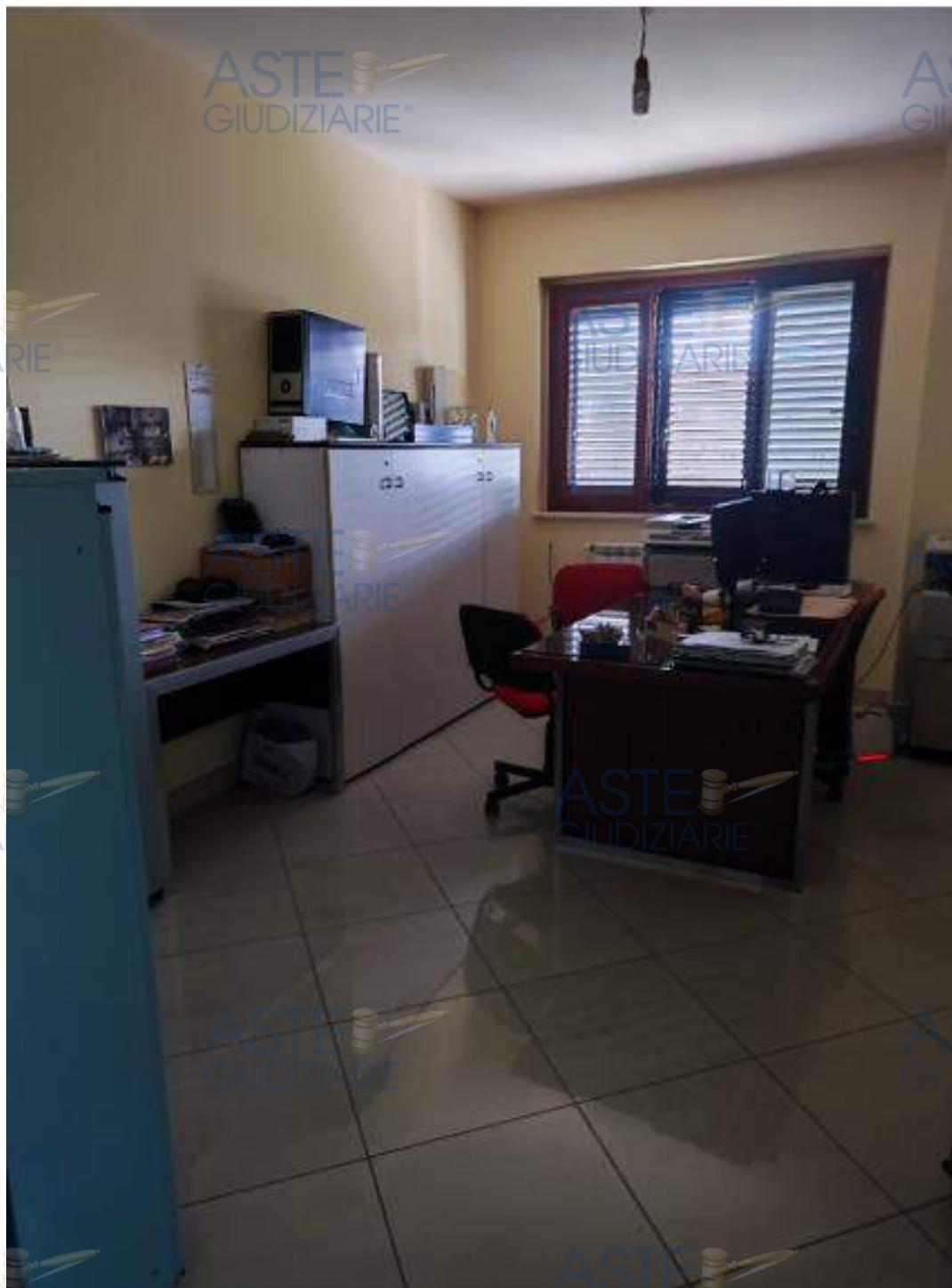
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





LIBERO

– Momentaneamente Occupato da #

#.

COMUNE DI CALTANISSETTA

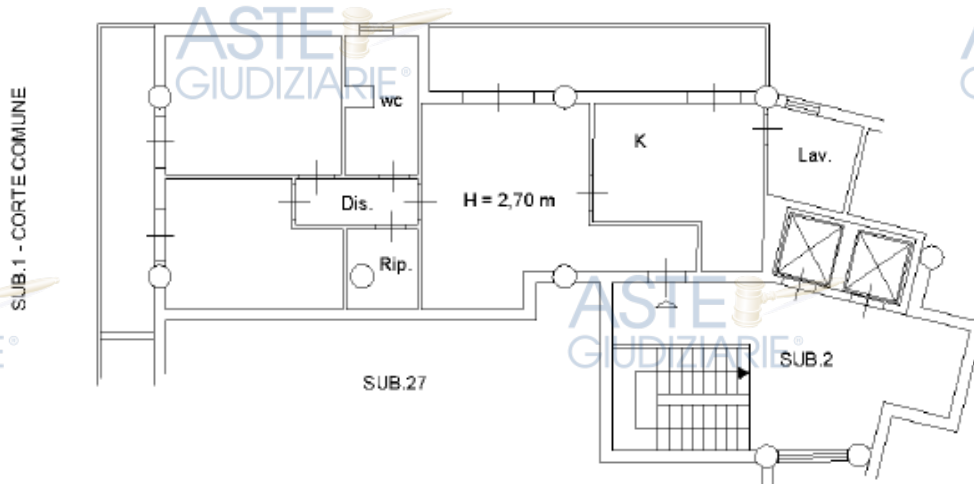
IMMOBILE RIPORTATO NEL CATASTO DI CALTANISSETTA

- Abitazione di tipo civile di categoria A/2

alla via Antonio Guastaferro n.14/A, di vani 5,5 riportato nel NCEU al Foglio 119

Particella 1782 Subalterno 28, rendita € 539,70.

SUB.1 - CORTE COMUNE



Ingresso da via Antonio Guastaferro al civico 10/A. Piano Seminterrato 2.

DAL CERTIFICATO DI AGIBILITA'/ABITABILITA'

CONFORME

Piano Primo

Un vano scala;un appartamento (part.1782 sub. 28) composto da ingresso, soggiorno, cucina con annesso vano lavanderia, disimpegno, due vani, w.c. e ripostiglio;

Quota condominiale mensile

€ 30,00

Valore stimato dell'immobile

€ 226.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®
INGRESSO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

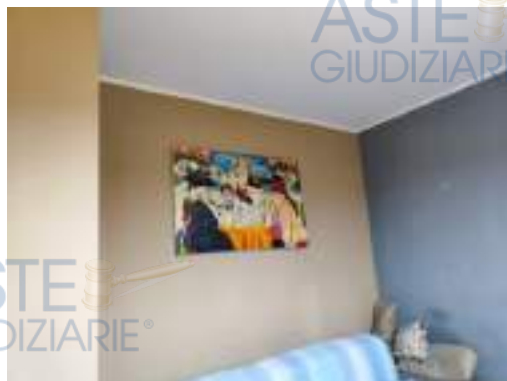


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOGGIORNO



VEDUTA DALLA PORTAFINESTRA VERSO LA PARTE A MONTE DEL FABBRICATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CUCINA IN FONDO LAVANDERIA



RIPOSTIGLIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LAVABO



W.C.



VASCA

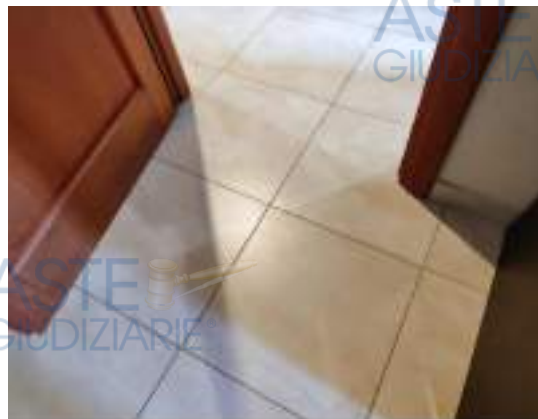
CAMERA



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CAMERA

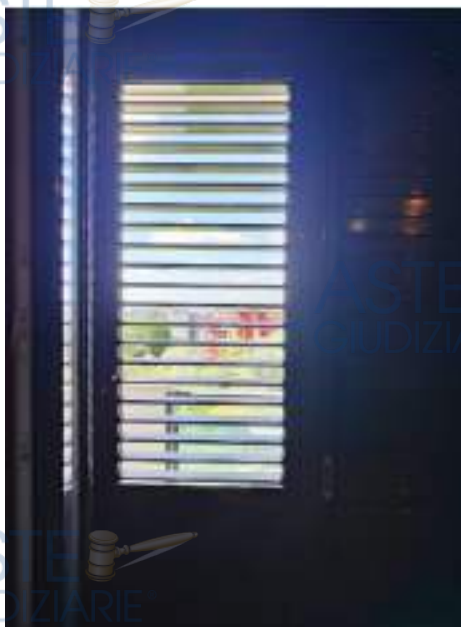


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VEDUTA DALLE PORTAFINESTRE DELLE CAMERE

AD OVEST VERSO VILLA MONICA



ALTRE VEDUTE DAL BALCONE

PROSPETTO SUD - OVEST





SUB. 28 - PRIMO PIANO, QUARTO LIVELLO FUORI TERRA.



Prospetto Nord - Ovest



Veduta dal balcone verso Ovest

LIBERO

- NON FINITO

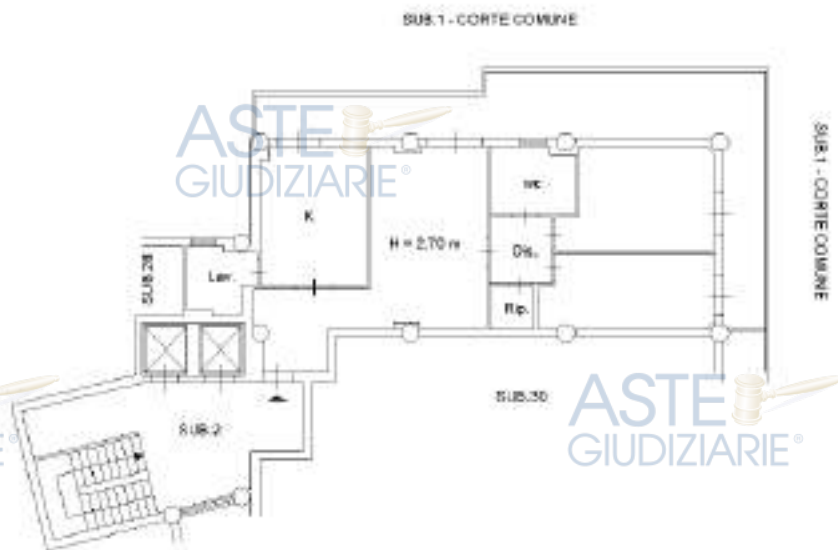
COMUNE DI CALTANISSETTA

IMMOBILE RIPORTATO NEL CATASTO DI CALTANISSETTA

- Abitazione di tipo civile di categoria A/2

alla via Antonio Guastaferro n.14/A, di vani 6 riportato nel NCEU al Foglio 119

Particella 1782 Subalterno 29, rendita € 588,76.



Ingresso da via Antonio Guastaferro al civico 10/A Piano Seminterrato 2.

DAL CERTIFICATO DI AGIBILITA'/ABITABILITA'

CONFORME

Piano Primo

Un vano scala;un appartamento (part.1782 sub. 29) composto da ingresso, soggiorno, cucina con annesso vano lavanderia, disimpegno, due vani, w.c. e ripostiglio;

Quota condominiale mensile

€ 30,00

Valore stimato dell'immobile

€ 216.000,00



Particolare del pianerotto del piano Primo sulla parete e sul pavimento giunto di dilatazione tra I due corpi di fabbrica di cui è composto il fabbricato





Interno: Ingresso Soggiorno

IL SOGGIORNO



Dal Soggiorno verso le Camere tramite il disimpegno.

CAMERE



Le camere sono esposte a nord est e prospettano sulla via Guastaferrò.



Portafinestra di una delle due camere e Veduta sull'accesso da via Guastaferrò.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il disimpegno isola la zona notte dalla zona giorno, oltre che dal w.c. è corredato da un ripostiglio.W. C.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il servizio igienico e predisposizione per gli scarichi, presente il piatto doccia ed una finestra sul lato N.O.

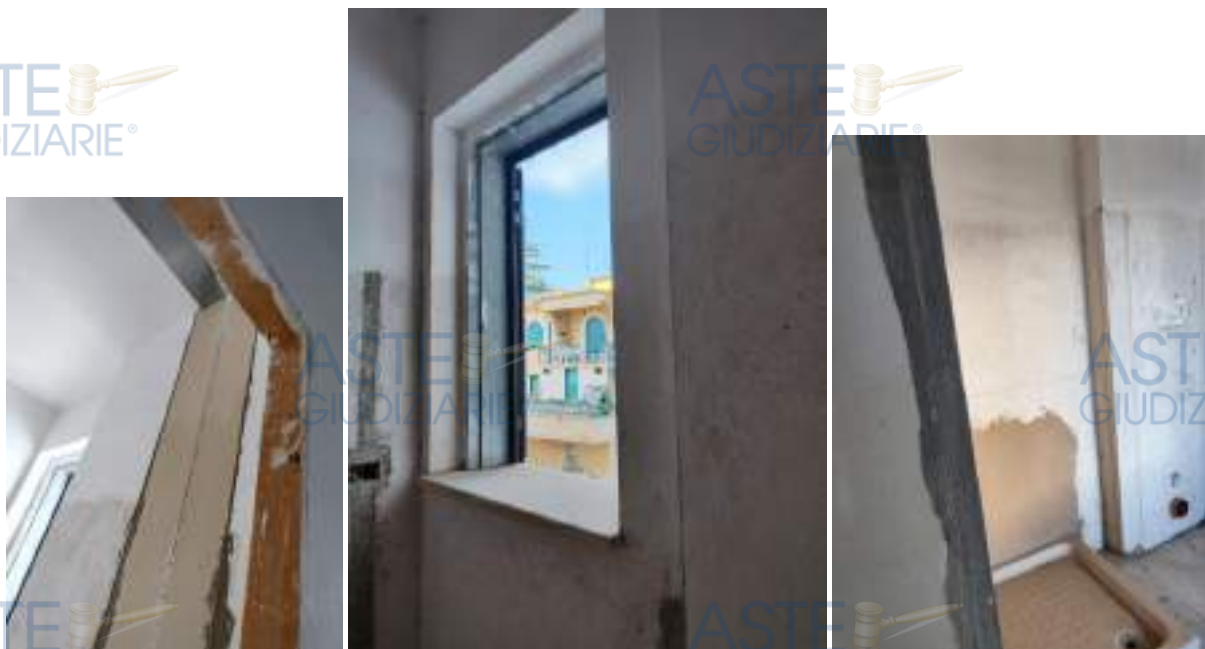
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LA CUCINA



LAVANDERIA



Tra la cucina e la lavanderia si può notare il giunto tra i due corpi di fabbrica della struttura edilizia.

La finestra che prospetta sull'ingresso secondario a monte del fabbricato.

Il piatto doccia unico sanitario, presente la predisposizione degli scarichi.



IL LUNGO BALCONE PERIMETRA PER DUE LATI il BENE sub. 29.



Parte del balcone dove prospettano la finestra del Bagno, le portafinestre del Soggiorno e della Cucina.



Particolare di una veduta prospiciente su fabbricati a monte del nuovo fabbricato.





Il balcone perimetra per due lati il fabbricato sul lato Nord Est e sul lato Nord Ovest.



Balcone con porta finestre sulla Via A. Guastafarro.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Veduta verso la parte a valle del fabbricato sulla rotonda tra la via Guastaferro e la via Turati.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Veduta sull'accesso, ad oggi interdetto, sulla via Guastaferro.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMOBILE OCCUPATO # # CONTRATTO ATTIVO

COMUNE DI CALTANISSETTA

IMMOBILE RIPORTATO NEL CATASTO DI CALTANISSETTA

- Abitazione di tipo civile di categoria A/2

alla via Antonio Guastaferro n.14/A, di vani 5 riportato nel NCEU al Foglio 119

Particella 1782 Subalterno 33, rendita € 490,63.



Ingresso da via Antonio Guastaferro al civico 10/A Piano Seminterrato 2.

DAL CERTIFICATO DI AGIBILITA'/ABITABILITA'

CONFORME

Piano Secondo

Un vano scala;un appartamento (part.1782 sub. 33) composto da ingresso, soggiorno-cucina con annesso vano lavanderia, disimpegno, due vani, w.c. e ripostiglio;

Quota condominiale mensile

€ 25,00

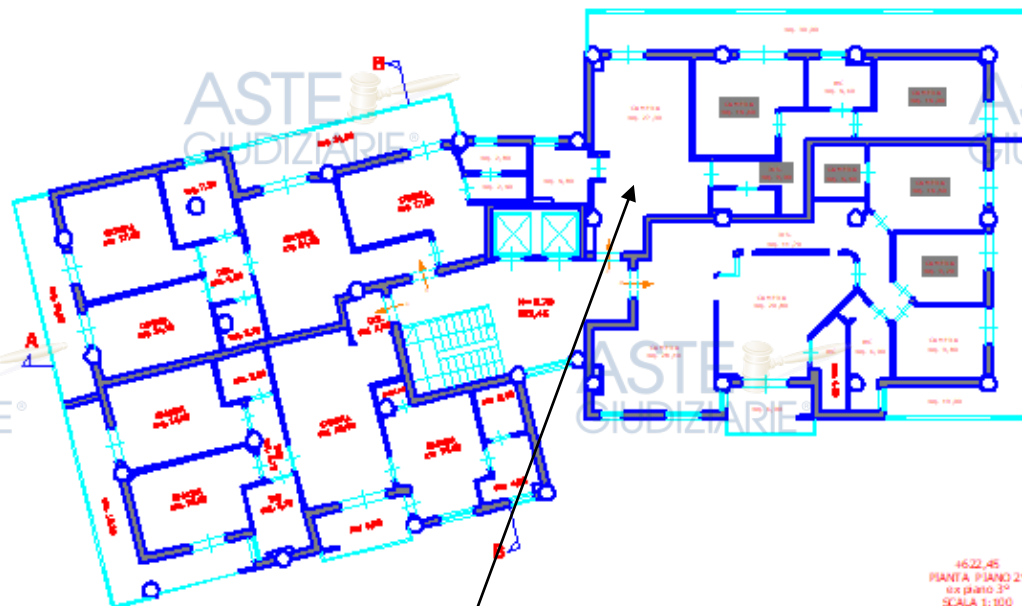
Valore stimato dell'immobile

€ 194.000,00

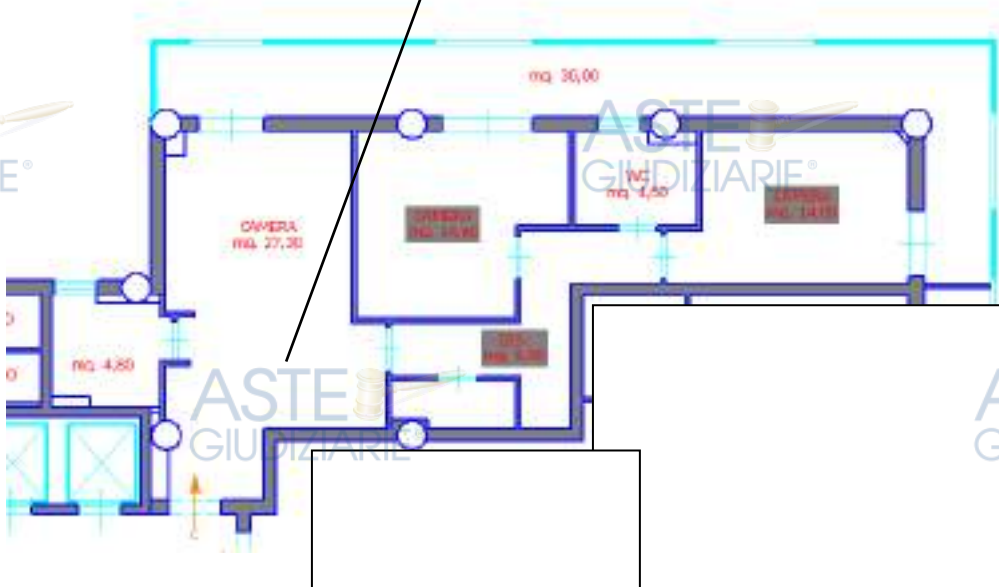
ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO SECONDO

ASTE
GIUDIZIARIE®



46,22,45
PIANTA PIANO 2°
su piano 1°
SCALA 1:100



SUB.33

PIANO SECONDO – 5° LIVELLO FUORI TERRA.



Veduta d'Insieme da via A. Guastaferro

Prospetto Nord Est

Dalla Cucina- soggiorno e Camera si accede con porta- finestre sul balcone



Prospetto Nord Ovest

Finestra della lavanderia

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso dal civico 10/A Via A. Guastaferro.



Dall'androne verso l'esterno.



Il vano scala, sub. 2.



Accesso ai piani superiori.



Scala e vani ascensori. Particolari dell'androne.



Finestra al piano.



Veduta copertura dell'ingresso quota S2.



Ingresso secondario piano terra

Terzo livello fuori terra.

ASTE
GIUDIZIARIE®

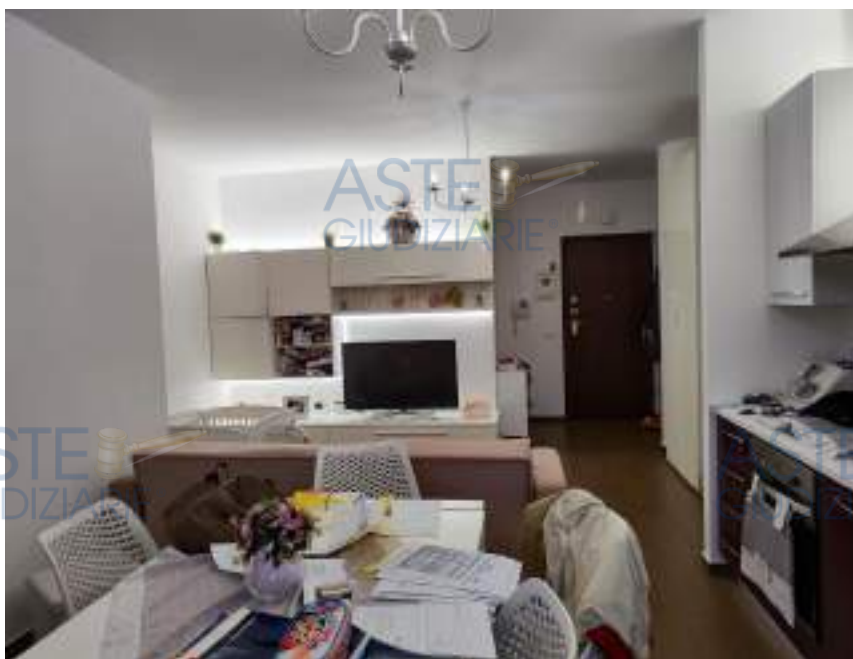
ASTE
GIUDIZIARIE®



Uscendo dall'ascensore, primo portone a sinistra – Appartamento sub 33.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ingresso

Soggiorno Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucina verso il Balcone e la Veduta a monte dell'immobile.



Soggiorno Pranzo.



Dal soggiorno

Ingresso alla Lavanderia.



Termostato.



Lavanderia finestrata



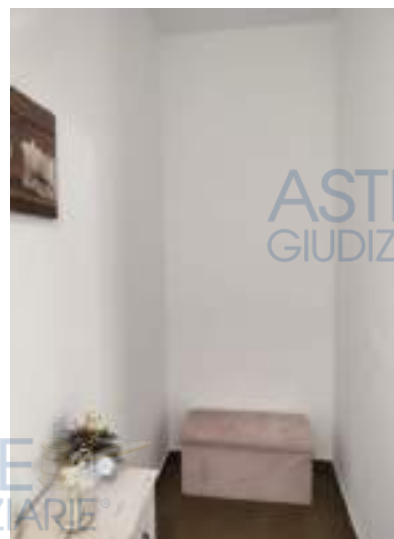
completa di vaso e doccia.



Disimpegno. Porta verso il ripostiglio.



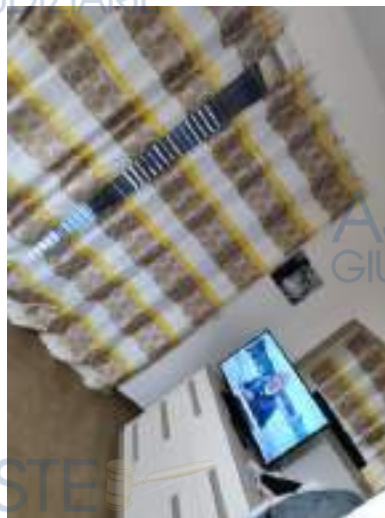
Capiente ripostiglio.



Disimpegno.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dal disimpegno verso la camera con porta scorrevole.

Camera.



Camera n.2



Veduta verso la finestra.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Particolari della Stanza da Bagno.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Presente il piatto doccia e non la vasca.



Particolari della pavimentazione dentro la cucina e fuori in balcone.

Caldaia



Ad un ampio balcone, che perimetra l'appartamento per due lati ad angolo, si accede dalle porta-finestre delle due camere e della cucina - soggiorno; una finestra illumina ed arieggia la stanza da bagno.

VEDUTA DAL BALCONE VERSO GLI SPAZI VERDI ESTERNI, alcuni CONDOMINIALI.



L'accesso all'Immobile da via A. Guastaferrò è interdetto. Pertanto, si accede al bene dalla via F. Turati.

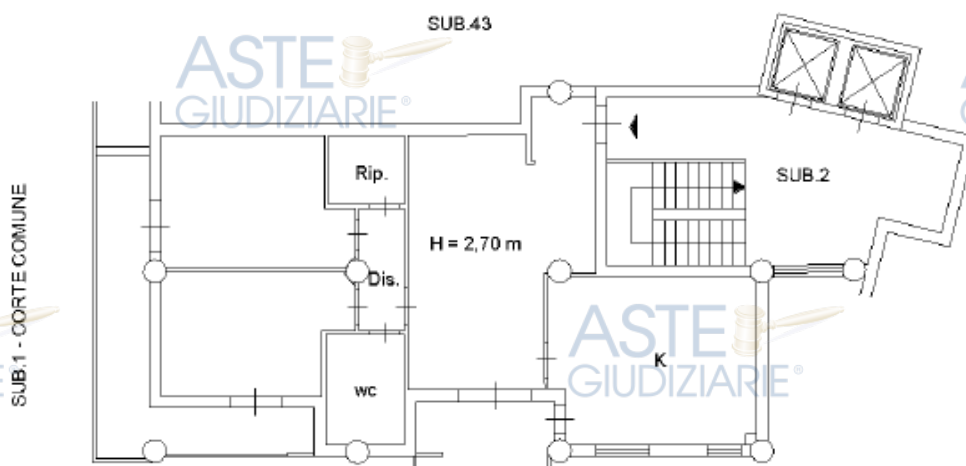
LIBERO

COMUNE DI CALTANISSETTA

IMMOBILE RIPORTATO NEL CATASTO DI CALTANISSETTA

- Abitazione di tipo civile di categoria A/2

alla via Antonio Guastaferro n.14/A, di vani 5,5 riportato nel NCEU al Foglio 119
Particella 1782 Subalterno 42, rendita € 539,70.



SUB.1 - CORTE COMUNE

DAL CERTIFICATO DI AGIBILITA'/ABITABILITA' **NON CONFORME**

Piano Quinto

Un vano scala; un appartamento (part.1782 sub. 42) composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due vani, ripostiglio e w.c.; ...

Quota condominiale mensile € 42,00

Valore stimato dell'immobile

€ 141.600,00

LIBERO

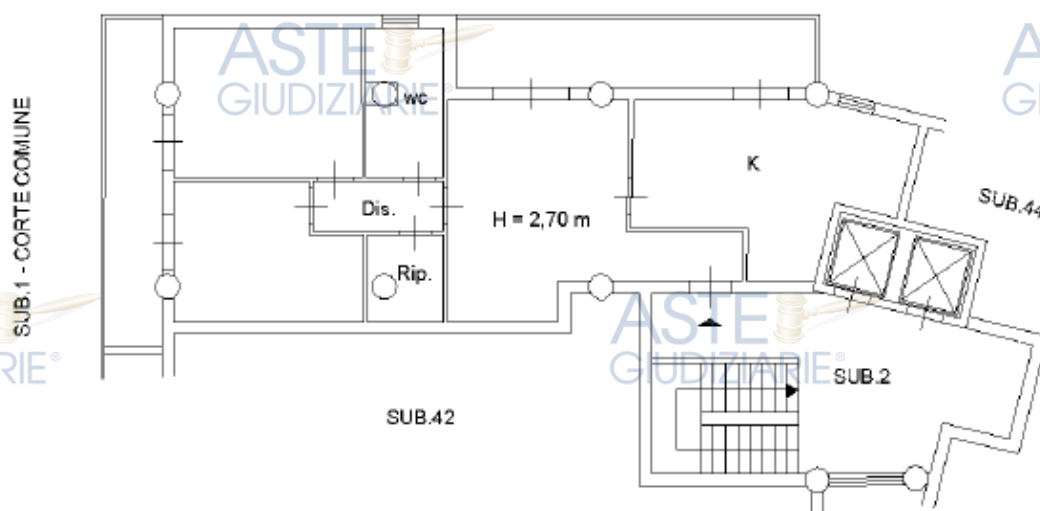
COMUNE DI CALTANISSETTA

IMMOBILE RIPORTATO NEL CATASTO DI CALTANISSETTA

- Abitazione di tipo civile di categoria A/2

alla via Antonio Guastaferro n.14/A, di vani 5,5 riportato nel NCEU al Foglio 119
Particella 1782 Subalterno 43, rendita € 539,70.

SUB.1 - CORTE COMUNE



DAL CERTIFICATO DI AGIBILITA'/ABITABILITA' NON CONFORME

Piano Quinto

Un vano scala;...un appartamento (part.1782 sub. 43) composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due vani, w.c. e ripostiglio; ...

Quota condominiale mensile **€ 39,00**

Valore stimato dell'immobile

€ 135.600,00

Descrizione nel BENE 7/8

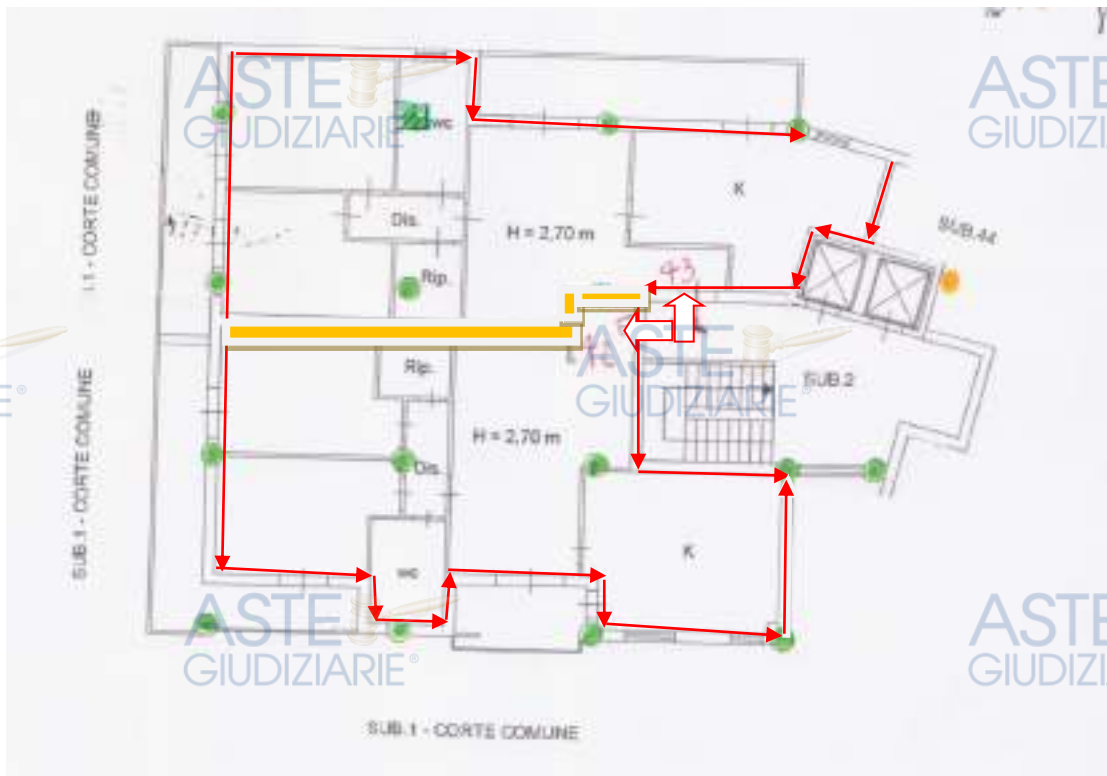
BENE N.7/8

PIANO QUINTO

8° LIVELLO FUORI TERRA

N. B.

I beni n. 7 e n. 8 anche se presenti All'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio del Comune di Caltanissetta ai sub 42 e sub 43 come singoli appartamenti già tramezzati, in realtà, allo stato di fatto, si presentano attualmente allo stato grezzo di cantiere, come ambiente unico non diviso; pertanto si prestano ad essere venduti come bene unico indiviso; diversamente bisogna realizzare il muro divisorio evidenziato in giallo.



- In rosso il perimetro interno, non sono presenti le tramezzature.
- In giallo il muro da costruire se si vuole vendere il bene, ora indiviso, in due lotti.
- Presenti le persiane esterne ma non gli infissi esterni ed interni.



LO STATO DI FATTO

LA SOTTILE LINEA GIALLA SEGNA IL CONFINO DELLE DUE UNITA' IMMOBILIARI SUB 42 E SUB 43 CHE ALLO STATO ATTUALE SI PRESENTA COME UN UNICO AMBIENTE NON TRAMEZZATO, ALLO STATO GREZZO DI CANTIERE E DA COMPLETARE.



PIANO QUINTO



VARIANTE APPROVATA IN DATA 10/04/2013 N. 74360





Stima dei BENI 7/8 in un lotto unico come beni unificati poiché si presentano allo stato di fatto come ambiente unico non diviso.

DAL CERTIFICATO DI AGIBILITA'/ABITABILITA' NON CONFORME

Difformità catastale.

**Difformità rispetto alla variante come da Concessione Edilizia approvata in data 10/04/2013
N. 74360**

LOTTO UNICO sub.ni (42+43)= mq (118+113) = mq 231

Quota condominiale mensile PER I DUE SUB. (42,00+39,00) = € 81,00

Valore stimato dell'immobile allo stato grezzo e non tramezzato

€ 277.200,00



Veduta dal quinto piano bene SUB 42 VERSO LA PARTE A VALLE.



AMBIENTE UNICO ALLO STATO GREZZO DI CANTIERE



Portone d'ingresso - Entrata dalla parte del sub 43.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



La finestra e le portafinestre sono prospicienti la parte a monte del fabbricato.



SUB 42. Pancali in prossimità della parete esterna del vano ascensore in c.c.a.



Particolari del SUB 43 con finestra e portafinestra che porta ad un balcone sul lato Nord-Ovest.



SUB 43 parte angolare del bene, su due affacci: Sud-Ovest e Nord-Ovest .



In prossimità dei pilastri a base circolare, sulla sx, la delimitazione del sub 43 con il sub 42.



Portone d'ingresso - Entrata dalla parte del sub 42

Ingresso al SUB 42.



In primo piano, i pancali con sopra i blocchi i laterizio da cm 8 per le tramezzature non realizzate.



L'ambiente unico dei due subalterni 42/43 si presenta allo stato grezzo, presenti i pancali con i laterizi.



Pancali con sopra i laterizi per le tramezzature non realizzate.

SUB 42. Infissi esterni che guardano nella parte a valle del Fabbricato direzione via F. Turati.





Infissi prospicienti il lato Sud-Est del Fabbricato.



Particolare tra il rompigno esterno vers i due balconi.



Il blocchetto di laterizio segna la delimitazione tra il BENE SUB 42 ed il BENE SUB 43



Particolare della pavimentazione tra esterno balcone finito ed interno da completare.



VISTA DAL BALCONE VERSO LA STRADA DI ACCESSO AL FABBRICATO DALLA VIA F.TURATI.



VISTA VERSO LA PARTE A VALLE DEL FABBRICATO.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



VISTA DAL BALCONE AD ANGOLO.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista dall'angolo del balcone. VEDUTA SUD - OVEST.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VISTA SU VILLA MONICA.



VISTA SUD – OVEST.



CASSETTA PER IL CONTENIMENTO DEL CONTATORE DEL GAS E DELL'ACQUA. PREDISPOSIZIONE DELLA CALDAIA.

VISTA LATERALE DAL BALCONE LATO NORD-OVEST



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LIBERO

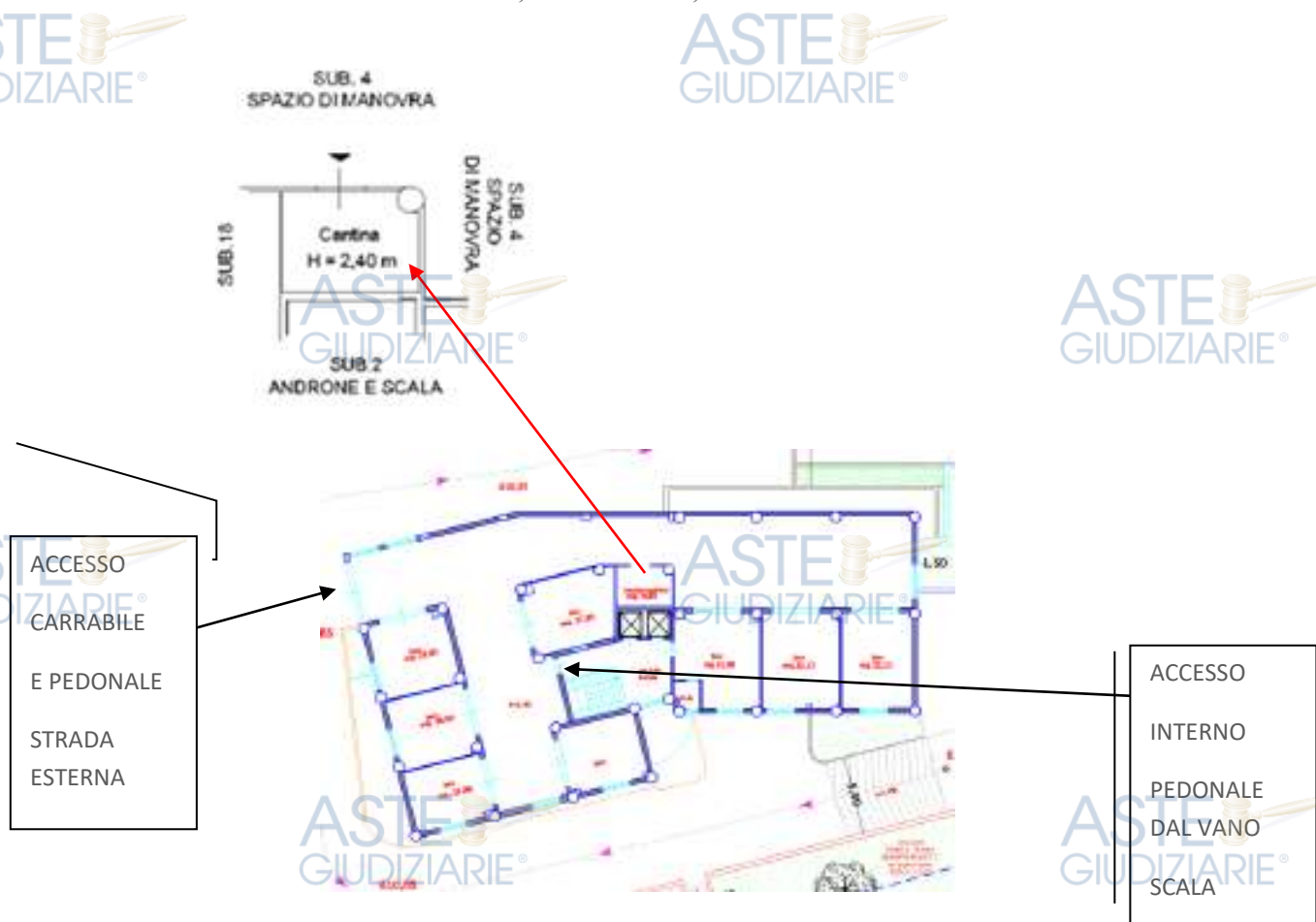
COMUNE DI CALTANISSETTA

IMMOBILE RIPORTATO NEL CATASTO DI CALTANISSETTA

- Magazzini e Locali di deposito di categoria C/2

alla via Antonio Guastaferro n.14/A, di mq 10 riportato nel NCEU al Foglio 119

Particella 1782 Subalterno 19, rendita € 21,17.



DAL CERTIFICATO DI AGIBILITA'/ABITABILITA'

CONFORME

Piano Seminterrato 1

Un vano scala....e un vano tecnico (part.1782 sub. 19).

Quota condominiale mensile

€ 2,00

Valore stimato dell'immobile

€ 16.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



BENE N.9 Foglio 1782 sub 19 Vista dell'ingresso dall'esterno — Vista dell'ingresso dall'interno del piano S1



Ingresso dal Vano scala al piano S1



Ingresso del sub 19. Si può accedere direttamente dall'esterno o dall'interno.



Sub 19 Ingresso



Vista verso l'interno.

LIBERO

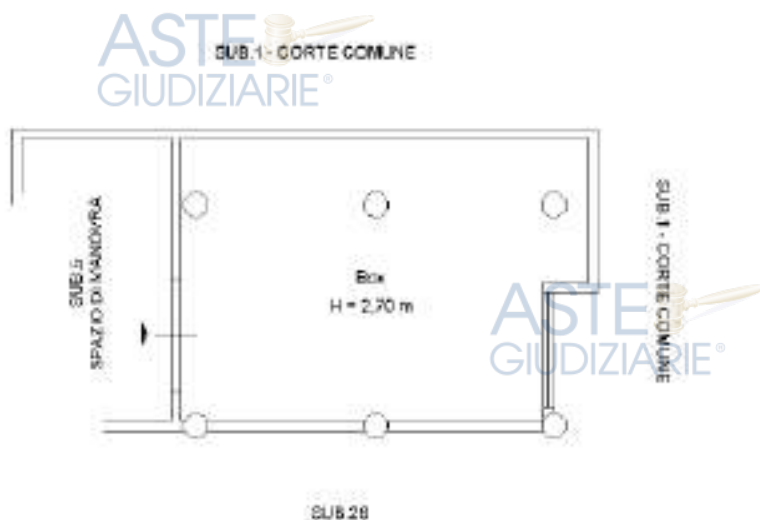
COMUNE DI CALTANISSETTA

IMMOBILE RIPORTATO NEL CATASTO DI CALTANISSETTA

- Autorimesse di categoria C/6

alla via Antonio Guastaferro n.14/A, di mq 90 riportato nel NCEU al Foglio 119

Particella 1782 Subalterno 25, rendita € 446,22.



DAL CERTIFICATO DI AGIBILITA'/ABITABILITA'

CONFORME

Piano Terra

.....un locale box (part.1782 sub. 25)

Quota condominiale mensile

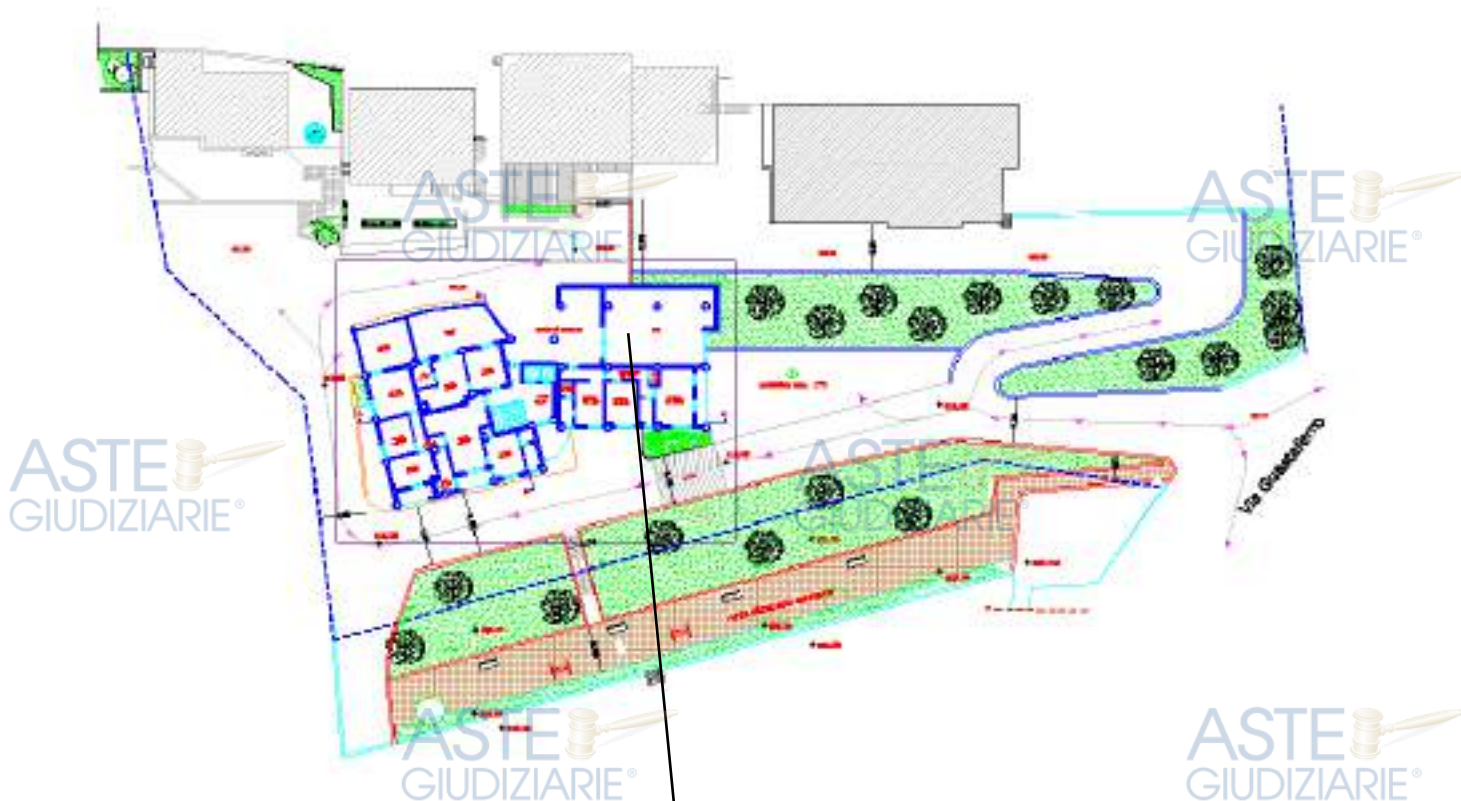
€ 4,00

Valore stimato dell'immobile

€ 120.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

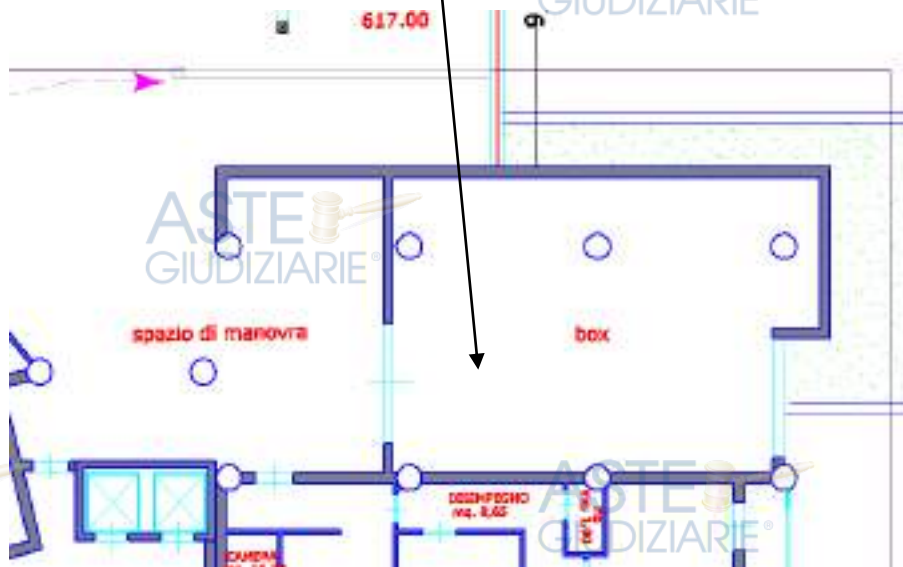


VARIANTE APPROVATA IN DATA 10/04/2013 N. 74360 PIANO TERRA quota 616,55

Conforme allo stato di fatto. SUB. 25.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Accesso carrabile dal PIANO TERRA a monte del fabbricato.

Ingresso al sub 25 C/6 dal Portico Piano Terra.... Quota 616,55 s.l.m.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sub 25 prospetta con il vano finestra, sulla via Guastaferro, come terzo livello fuori terra.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

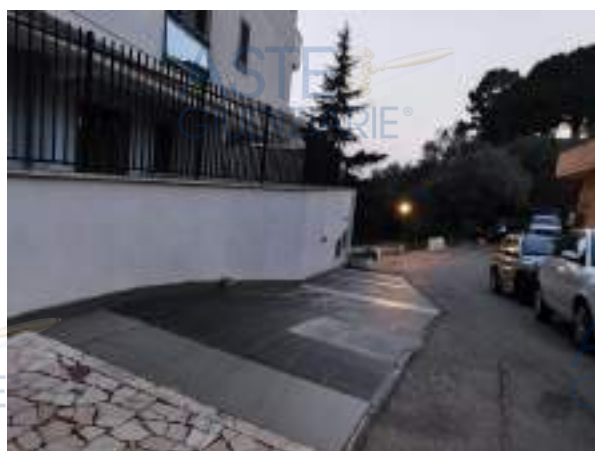
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LIBERO

COMUNE DI CALTANISSETTA

IMMOBILE RIPORTATO NEL CATASTO DI CALTANISSETTA

- Magazzini e Locali di deposito di categoria C/2

alla via Antonio Guastaferro n.14/A, di mq 199 riportato nel NCEU al Foglio 119

Particella 1782 Subalterno 7, rendita € 421,38.



DAL CERTIFICATO DI AGIBILITA'/ABITABILITA'

Parzialmente CONFORME

Piano Seminterrato 2

.....un locale magazzino con due w.c. di cui uno con anti-w.c. (part.1782 sub. 7)

Quota condominiale mensile

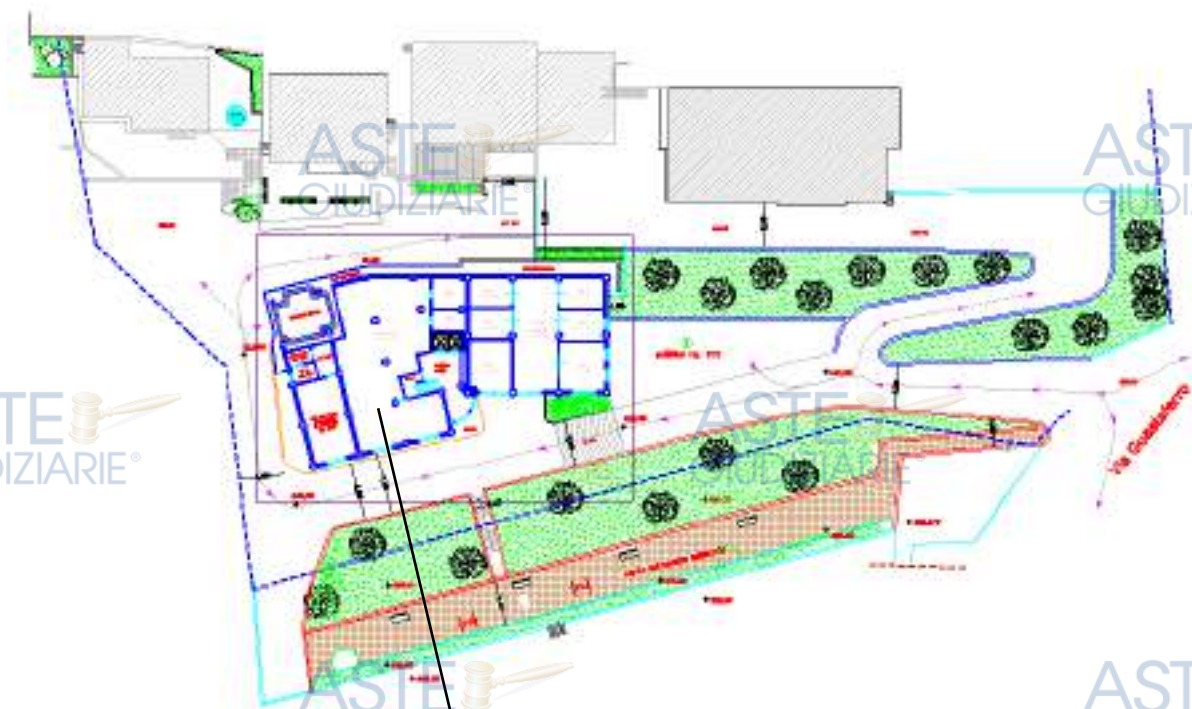
€ 15,00

Valore stimato dell'immobile

€ 300.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

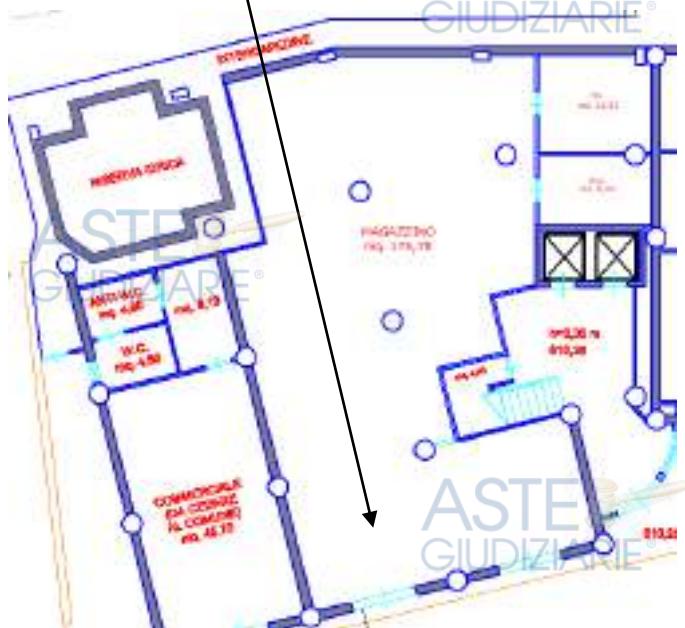
VARIANTE APPROVATA IN DATA 10/04/2013 N. 74360 - SUB. 7

PIANO piano SEMINTERRATO 2 quota 610,25

Conforme allo stato di fatto, tranne un piccolo tramezzo che crea un antibagno.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



DALLA VIA A. GUASTAFERRO - SEMINTERRATO 2, DUE AMPI INGRESSI.



DALL'IMMOBILE VERSO L'ESTERNO.



PAVIMENTAZIONE INTERNA IN SCAGLIE DI MARMO, ESTERNA IN ASFALTO.



PARTICOLARE DELL'INTERNO.



PARTICOLARE DELL'INTERNO.



VISTA VERSO LE DUE PORTE CHE PORTANO ALLE ZONE DI SERVIZIO.



AMBIENTE INTERNO



ANTIBAGNO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO DI VENDITA E CONCLUSIONI**Piano di vendita**

Per quanto concerne l'opportunità di procedere alla vendita, i beni possono essere venduti come lotti singoli, tranne per il sub. 42 ed il sub. 43, del quinto piano, che si presentano come ambiente unico, non diviso e non tramezzato.

Beni soggetti a pagamento IVA. I beni pignorati sono esenti dal pagamento dell'I.V.A. in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio di impresa, a norma dell'art. 10, punto 8bis del D.P.R. 633/1972; inoltre ai sensi del D.M. 02/08/1969 i beni non presentano caratteristiche per essere classificati di lusso.

Conclusioni.

La piena proprietà è in testa alla ditta #

#.

La valutazione attuale dei beni è determinata come da quadro generale seguente:

UBICAZIONE CALTANISSETTA VIA GUSTAFSSON 93/A	ESPOSIZIONE ESTERNA	SUB	CONSISTENZA	PIANO	LIBERI TUTTI	BENI - NON RESIDENZIALI COMMERCIALI FINITI	VALORE ALLO STATO DI FATTO
POSUB 119						DA COMPLETARE MANCANO	
PARTICELLA 1792							
DUE AFFACCI LATO NORD - EST LATO SUD - OVEST	SI	29	TOTALE MQ 101 CONSISTENZA MQ 90	TERRA + €10.55 12.75	SI	SUL LOTO NORD - EST MQ 101 X €/mq 1.200,00 = €121.200,00 ALLO STATO ATTUALE FINITO A REGOLA D'ARTE TRAMITE L'INFISSO ESTERNO PERTANTO (€ 1200,00) SI DEDUCONO.	LOTTO UNICO IN C.T. € 120.000,00
CANTINA	NO	18	TOTALE MQ 11 CONSISTENZA MQ 20	SEMIN TERRATO 1 MQ 3.80 11.25	SI	MQ 11 X €/mq 1.500 = €16.500,00 ALLO STATO ATTUALE FINITO A REGOLA D'ARTE	LOTTO UNICO IN C.T. € 16.500,00
UN AFFACCIO SUD - EST	SI	7	TOTALE MQ 211 CONSISTENZA MQ 190	SEMIN TERRATO 3 + €10.25 11.25	SI	MQ 211 X €/mq 1.500 = €316.500,00 ALLO STATO ATTUALE FINITO A REGOLA D'ARTE PRESENTE LA SARALINCESCA ESTERNA MANCANO GLI INFESSI INTERMITT ESTERNO PERTANTO (€ 10.000,00) SI DEDUCONO.	LOTTO UNICO IN C.T. € 300.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

UBICAZIONE CALTANISSETTA VIA A. SINTAFRIMO N. 1878	ESPOSIZIONE	SUB	CONSTENZA	PIANO	LIBERO	BENI RESIDENZIALI FINITI	VALORE ALLO STATO DI FATTO
FOG. 118							
PARTICELLA 1782							
UN AFFACCIO	NORD - OVEST	24	2,5 VANI MQ 58 E.A.S. MQ 45	TERZA +618,59 110	SI OCCUPATO TEMPORANEAMENTE	MQ 58 X €/mq 2.000 = € 116.000,00 ALLO STATO ATTUALE FINITO A REGOLA D'ARTE.	LOTTO UNICO € 116.000,00
DUE AFFACCI	NORD - EST SUD - EST	25	4,5 VANI MQ 100 E.A.S. MQ 95	TERZA +618,59 110	SI OCCUPATO TEMPORANEAMENTE	MQ 100 X €/mq 2.000 = € 200.000,00 ALLO STATO ATTUALE FINITO A REGOLA D'ARTE.	LOTTO UNICO € 200.000,00
DUE AFFACCI	SUD - OVEST NORD - OVEST	28	3,5 VANI MQ 113 E.A.S. MQ 105	PRIMO +619,50 110	SI OCCUPATO TEMPORANEAMENTE	MQ 113 X €/mq 2.000 = € 226.000,00 ALLO STATO ATTUALE FINITO A REGOLA D'ARTE.	LOTTO UNICO € 226.000,00
DUE AFFACCI	NORD - OVEST NORD - EST	33	3 VANI MQ 97 E.A.S. MQ 89	SECONDO +622,45 110	NO CONTRATTO DI AFFITTO VIGENTE	MQ 97 X €/mq 2.000 = € 194.000,00 ALLO STATO ATTUALE FINITO A REGOLA D'ARTE.	LOTTO UNICO € 194.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

UBICAZIONE CALTANISSETTA VIA A. SINTAFRIMO N. 1878	ESPOSIZIONE	SUB	CONSTENZA	PIANO	LIBERI TUTTI	BENI RESIDENZIALI NON FINITI	VALORE ALLO STATO DI FATTO
FOG. 119						D6 COMPLETARE MANCANO:	
PARTICELLA 1782							
UN AFFACCIO	SUD - EST SUD - OVEST NORD - OVEST	25	7 VANI MQ 148 E.A.S. MQ 129	TERZA +618,55 110		PAVIMENTAZIONE, SANITARI, INFISSI ESTERNI ED INTERNI, INTEGGIATURE. MQ 148 X €/mq 1.800 = € 266.400,00	LOTTO UNICO € 266.400,00
DUE AFFACCI	NORD - OVEST NORD - EST	29	8 VANI MQ 120 E.A.S. MQ 111	PRIMO +619,50 110		PAVIMENTAZIONE, SANITARI, INFISSI ESTERNI ED INTERNI, INTEGGIATURE. MQ 120 X €/mq 1.800 = € 216.000,00	LOTTO UNICO € 216.000,00
DUE AFFACCI	SUD - EST SUD - OVEST	43	3,5 VANI MQ 118 E.A.S. MQ 111	QUINTO +631,30 110	LOTTO UNICO PER I DUE SUBALTERNI INVENTI 42/45, OPPURE PREVEDERE IL COSTO DELLA REALIZZAZIONE DELLA MURO DI DIVISIONE PER VENDERE I BENI IN Lotti SEPARATI	TRAMONTARE - INTONACI - INTEGGIATURE - PAVIMENTAZIONE - PREDISPOSIZIONE IMPIANTI - SANITARI BENI DIFFERENTI DOVE: SPESSE TECNICHE PER PERESTA AUTORIZZAZIONE AL COMPLETAMENTO DELLE OPERE PRECEDENTEMENTE NON REALIZZATE E SE DIFFERENTI DA QUANTO PRECEDENTEMENTE APPROVATO, LA NUOVA PROGETTAZIONE ED ANALISI, SE QUANTULTIMA DIVERSA DI QUANTO OVA' PRESENTE IN CATASTRO, LE SPESSE DI ACCANTAMENTO.	LOTTO UNICO MQ 118 X (42+45) = 110 (118+113) = MQ 231 NON DIVISO IN Lotti € 277.300,00
DUE AFFACCI	SUD - OVEST NORD - OVEST	45	3,5 VANI MQ 114 E.A.S. MQ 105	QUINTO +631,30 110		MQ 118 X €/mq 1.200 = € 141.600,00 ALLO STATO GREZZO MQ 112 X €/mq 1.200 = € 135.600,00 ALLO STATO GREZZO	LOTTO UNICO DUE Lotti SEPARATI COMPRESIVI DEL COSTO DEL MURO DIVISIVO DA REALIZZARE. SUB. 42 € 141.600,00 SUB. 41 € 135.600,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Ai valori dei beni di mercato, a cui si è pervenuti, bisogna sottrarre quanto e se dovuto di quote condominiali non evase, secondo i diversi quadri di conteggio che l'Amministratore condominiale, di recente nomina, per il Condominio in via Antonio Guastaferro n. 10, propone. Allegato h.).

Il Regolamento Condominiale al n. 47 recita che nulla è dovuto di quote condominiali per quei beni invenduti e non affittati. Allegato h.).

Ritenendo di aver espletato, in ogni sua parte, quanto richiesto nel mandato, la sottoscritta Arch. M. Concetta Ciappa rassegna la presente **perizia di stima**, provvede a recapitare la stessa alle parti e resta a disposizione per eventuali chiarimenti ed approfondimenti, se ritenuti necessari.

Con Osservanza,

Il C.T.U.

Dott. Arch. Maria Concetta Ciappa

Caltanissetta 31/12/2024



Frontespizio con intestazione ed elenco degli allegati		1
Oggetto di Stima		2
La Nomina ed il Mandato		2
Risposta Sintetica ai Quesiti del Giudice - dal n.1) al n. 4)		2
- dal n.5) al n. 9)		3
- dal n.10) al n. 16)		4
- dal n. 17) al n. 21)		5
- dal n. 22) al n. 26)		6
- dal n. 27) al n. 28)		7
Dati Catastali e Confini.		7
Quadro Sinottico della Provenienza.		7
Le Operazioni Peritali – Cronistoria - Stima degli Immobili, Generalità.		8
Anagrafica dell’Edificio.		9
Edifici condominiali di recente costruzione in zona.		10
Contestualizzazione e Confronto dell’Edificio con i beni da stimare con altri simili.		11
Metodo di Stima per Confronto.		12/14
Stima Attuale.		15/16
Elenco Immobili per Diritti e Quote.		16
Individuazione dei Subalterni sui Prospetti del Fabbricato.		17/19



DESCRIZIONE DEL FABBRICATO			20
DESCRIZIONE DEL BENE N.1 - sub. 23	€ 266.400,00	P.T.	21/27
DESCRIZIONE DEL BENE N.2 - sub. 24	€ 116.000,00	P.T.	28/34
DESCRIZIONE DEL BENE N.3 - sub. 26	€ 200.000,00	P.T.	35/44
DESCRIZIONE DEL BENE N.4 - sub. 28	€ 226.400,00	P.1°	45/53
DESCRIZIONE DEL BENE N.5 - sub. 29	€ 216.000,00	P.1°	54/63
DESCRIZIONE DEL BENE N.6 - sub. 33	€ 194.000,00	P.2°	64/72
DESCRIZIONE DEL BENE N.7 - sub. 42	€ 141.600,00	P.5°	73
DESCRIZIONE DEL BENE N.8 - sub. 43	€ 135.600,00	P.5°	74
DESCRIZIONE DEI BENI COME LOTTO UNICO		P.5°	75/93
(sub. 42+ Sub.43)	€ 277.200,00		
DESCRIZIONE DEL BENE N.9 - sub. 19	€ 16.500,00	P. S -1	94/95
DESCRIZIONE DEL BENE N.10 - sub. 25	€ 120.000,00	P.T.	96/100
DESCRIZIONE DEL BENE N.11 - sub. 7	€ 300.000,00	P.S -2	101/106
PIANO DI VENDITA E CONCLUSIONI.			107/109

