



TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTANISSETTA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE INTEGRATIVA DI STIMA

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

Promossa da

Amco-Asset Management Company S.p.A.

Contro

#XXXXXXXXXXXX XXXXXXX S.r.l.#

Giudice dott.ssa Ester Rita Difrancesco

Caltanissetta, 25.02.2025



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE INTEGRATIVA DI STIMA

PREMESSA

Con provvedimento 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**, nell'esecuzione immobiliare N°10/2024 Reg. Gen. Esec. Imm., promossa da Amco-Asset Management Company S.p.A. contro: #xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx S.r.l.#

La sottoscritta Arch. Maria Concetta Ciappa, iscritta all'albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Caltanissetta al numero d'ordine 149 dopo il deposito telematico del verbale di accettazione, in data 08/10/2024 ed in data 10/10/2024, effettuava i sopralluoghi. La Relazione di stima è stata inviata tramite PEC e Raccomandata A/R alle parti e ai creditori. In data 01/01/2025 provvedeva a depositare telematicamente la Perizia di Stima.

Al mandato ricevuto, composto da 28 voci, ha risposto in modo sintetico in premessa ed in modo analitico e dettagliato nella descrizione dell'immobile e del singolo bene da stimare, dopo aver analizzato la documentazione presente in atti e di quella presente nelle ricerche fatte nei pubblici uffici tecnici. Per quanto concerne il mandato ricevuto, nello studio degli elaborati assentiti urbanisticamente e per quanto riguarda i lavori strutturali autorizzate del Genio Civile e poi ancora gli elaborati, riguardanti le opere di Collaudo Strutturale, non si sono riscontrate opere di palificazioni in c.c.a. (conglomerato cementizio armato). Tra i documenti che sono stati fotocopiati, esiste un verbale di sopralluogo del 18/09/2013 per inconveniente tecnico, che si allega, redatto dal Tecnico comunale, geom. A. Cirrincione, su richiesta del Comando di P.M., relativo ad esposto della Ditta xxxxxxxx xxxxxxxxxx, ed altri, nei confronti della ditta costruttrice dell'immobile di via Guastaferrò per accertare eventuali violazioni edilizie o altri fatti di rilevanza penale perpetrati dalla suddetta Ditta. Il geometra Cirrincione asserisce che:” Le nuove opere di contenimento che sono state realizzate per la nuova configurazione altimetrica del lotto risultano idonee alla loro funzione e non hanno interessato aree prossime agli edifici delle Ditte proprietarie di cui sopra. Si è viceversa constatato la presenza di un vecchio muro in blocchi arenari”, ...”in cui la configurazione altimetrica non è stata toccata dall'Impresa Costruzioni xxxxxxxx, che presenta una situazione di instabilità...”. si propone di emettere Ordinanza Dirigenziale a carico dei proprietari dell'area in cui ricade il muro in questione, ditte xxxxxxxx xxxxxxxxxx etc.“. – (all.1).





IN RISPOSTA AL MANDATO, ORDINATO IL 31.01.2025 PER LA PREDISPOSIZIONE DI UNA PERIZIA INTEGRATIVA DI STIMA si tiene conto dell'art. 586 del c.p.c. ed art. 2922 c..

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.**

Ai valori dei beni di mercato, scaturiti dall'applicazione della metodologia comparativa diretta, la scrivente non ritiene opportuno applicare dei coefficienti correttivi, visto il buono stato in cui versa l'immobile di cui i beni stimati fanno parte.

Dal Valore di stima dei beni non occorre detrarre neanche i costi per l'elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, attestato presente per tutti i beni residenziali stimati, anche per quelli non completati.

Tuttavia, considerato che i beni stimati verranno trasferiti con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica una riduzione rispetto al valore di mercato nella misura del 15 %.

Chi acquista all'asta, **gode di un notevole sconto per tale deficit di tutela!**

L'art. 586 c.p.c., infatti, dispone che *“l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della 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”.*



Tale riduzione del valore di mercato dei beni già stimati nella misura che si è calcolata del 15% per far fronte all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per le eventuali spese condominiali insolute di cui all'art.2922, resa necessaria, e sollecitata nell'incarico di questa perizia integrativa del 31.01.2025.

Infatti, anche se tardivamente, sono stati fatti presenti che esistono dei procedimenti in corso, non definiti e non conclusi quindi in attesa di giudizio, contro la ditta esecutrice dei lavori.

Si precisa che con la Consulenza Tecnica d'Ufficio elaborata dall'Ing. Giuseppe Galanti, causa civile 914/2017 R.G., non si parla di danni strutturali del condominio ove insistono i beni pignorati; a tal fine si allega, dello stesso C.T.U. Ing. Galanti la successiva relazione tecnica, "VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA REDAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DEL 27.10.23", - (all.2).

Si riporta dalla stessa Consulenza quanto segue : *"Nel prendere atto delle superiori osservazioni, lo scrivente C.T.U. ribadisce quanto già espresso sul punto, sottolineando in particolare che la sistemazione dell'area afferente il fabbricato xxxxxxxx-xxxxxx-xxxxxxxxxx riguarda un ambito esterno alle aree condominiali, la quale, benché rientrando in accordi tra le parti, non costituisce oggetto della presente consulenza che, giova ricordare, riguarda i danni gravanti sul condominio...a causa della mancata realizzazione delle opere di stabilizzazione."*

Ma, riportando quanto già accennato sopra del verbale di sopralluogo del Geom. Cirrincione, (all.1), "Le nuove opere di contenimento che sono state realizzate per la nuova configurazione altimetrica del lotto risultano idonee alla loro funzione e non hanno interessato aree prossime agli edifici delle Ditte proprietarie ..."

Quindi si ribadisce non danni strutturali del condominio bensì ad aree afferenti al fabbricato dei vicini, già venditori dell'area di sedime su cui il nuovo fabbricato condominiale è sorto.

Dagli elaborati presenti all'Ufficio Tecnico del Comune e quelli presenti al Genio Civile non si evince la presenza di palificate in c.c.a., tantomeno nelle opere di collaudo statico e non esiste nessuna disposizione autorizzativa per tali opere.

Esaminando le perizie dei tecnici delle parti e d'ufficio della causa civile, che il creditore intervenuto prospetta, si evince che **non in una proposta tecnica, è prevista la stabilizzazione del versante con opere di ingegneria naturalistica per la rinaturalizzazione** dello stesso.

Anche se non attinente al mandato ricevuto, non si ritiene corretta la tipologia di interventi proposti, quali opere in c.c.a., si discute sui costi **senza rispettare la sostenibilità ambientale**.



Dai problemi che i vari tecnici evidenziano, nelle loro perizie di parte e d'ufficio, emerge che la più sostanziale e ricorrente problematica è quella della regimentazione delle acque piovane, e quindi, il consolidamento del versante in modo da rendere precipuo il fattore sicurezza.

Noi aggiungiamo che le problematiche di consolidamento del versante devono essere il più possibile compatibili, sia con le esigenze di sicurezza, sia con quelle di tutela ambientale, ciò comporta grandi vantaggi non solo in termini di sostenibilità, ma anche di risparmio economico.

All'impiego di interventi di tipo tradizionali, (l'uso del c.c.a. ha fatto emergere ultimamente non poche criticità, nel suo smodato e devastante uso, sia dal punto di vista ambientale e sia per la sua non prevedibile capacità di mantenere nel tempo i livelli di sicurezza e di funzionalità iniziali, oltre i costi esorbitanti, l'impiego del c.c.a. è decisamente molto costoso ed a tal riguardo si possono notare i preventivi dei tecnici di parte e d'ufficio per tali opere), in alternativa, si auspica, l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica, vantaggiose da punto di vista ambientale, vantaggiose in sicurezza nel tempo ed anche dal punto di vista di immediato risparmio economico.

Vista l'elevata diffusione nel parco edilizio delle strutture in c.c.a., il degrado del cemento armato costituisce, oggi, un aspetto particolarmente rilevante del problema del degrado dei materiali, infatti, sia il calcestruzzo, sia l'acciaio sono materiali nel tempo soggetti a degrado, perlopiù, il cemento è un materiale molto energivoro, pertanto, ambientalmente non sostenibile.

L'utilizzo di materiale vegetale vivo invece, per es.: alberi d'alto fusto con radici a fittone al posto dei pali in c.c.a.; terre rinforzate con geo griglie; reti e stuoie in materiale biodegradabile, con semina sopra le stuoie e cura pedissequa della germogliazione delle sementi, etc. è auspicabile.

Ma, la gestione della regimentazione delle acque piovane non risolta, era presente anche prima della costruzione dell'immobile di via Antonio Guastafarro, costruito a ridosso di una collina già urbanizzata, con immobili residenziali preesistenti.

I proprietari di questi fabbricati residenziali, preesistenti, sono gli stessi che hanno venduto il terreno di sedime alla Ditta costruttrice dell'Immobile in causa, e questi fabbricati, a loro volta, si trovano limitrofi e sottostanti a dei campetti sportivi appartenenti ad Istituti scolastici, di competenza della ex provincia di Caltanissetta.

La gestione della regimentazione delle acque piovane è propedeutica a qualsiasi intervento di stabilizzazione del versante che presenta problemi di scoscendimento del terreno che riguardano più attori.





Quindi la responsabilità delle problematiche presentate nella causa civile 914/2017 sono imputabili a fatti antecedenti la costruzione dell'Immobile di via Guastaferro, come già sopra detto, si riporta, in allegato, il **VERBALE DI SOPRALLUOGO PER INCONVENIENTI TECNICI del tecnico comunale geom. A. Cirrincione, - All. 1.**

Si ribadisce, altresì, **che non esistono danni strutturali del condominio**, così come affermato dal C.T.U. ing. Galanti nella sua: **VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DEL 27.10.23., - All.2.**

Si dissente con quanto proposto dai tecnici di parte e d'ufficio di detta causa civile, per la soluzione delle problematiche rappresentate con la previsione di pali in c.c.a., invece, come già detto, **auspicabile ed opportuno la rinaturalizzazione del versante, che presenta delle problematiche di scoscendimento del terreno, previa regimentazione delle acque piovane.**

Di seguito il quadro del **NUOVO PIANO DI VENDITA** con le **CONCLUSIONI** e le schede dei singoli beni stimati, rivalutati con la riduzione del 15% del valore di mercato trovato.

Ritenendo di aver espletato, in ogni sua parte, quanto richiesto nel mandato; le richieste provenienti dal creditore procedente e dal creditore intervenuto, trovano risposta nella applicazione degli articoli 2922 c.c e 586 c. p.c.; si coglie, pertanto, l'occasione e si ringrazia la S.V.I. per questo mandato, opportunità che ha permesso di ampliare il quadro dello studio delle problematiche afferenti il condominio ed al lotto di terreno confinante con quello in cui insistono i beni oggetto di stima, facenti parte del complesso residenziale di via Antonio Guastaferro n.10 a Caltanissetta.

La sottoscritta Arch. M. Concetta Ciappa rassegna la presente **perizia di stima integrativa**, 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 25/02/2025

NUOVO 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, si presentano come ambiente unico, non diviso e non tramezzato.

Valutati come beni singoli: il Bene n. 7 (sub. 42); ed il Bene n.8 (sub. 43). Gli stessi (sub. 42 + sub. 43), possono essere venduti e quindi sono stati anche valutati anche come beni indivisi, quindi lotto unico.

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.

Riduzione rispetto al valore di mercato

Si applica, infine, una riduzione rispetto al valore di mercato come precedentemente calcolato, considerato che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, nella misura del 15 %;

Conclusioni.

- La piena proprietà è in testa alla ditta # Costruzioni xxxxxxx S.r.l. #;
- La valutazione attuale dei beni è così determinata come da quadro generale seguente a cui saranno in ultimo applicate le riduzioni del 15%, pertanto:

UBICAZIONE	ESPOSIZIONE	SUB	CONSISTENZA	PIANO	LIBERI TUTTI	BENI NON RESIDENZIALI COMMERCIALI FINITI	VALORE ALLO STATO DI FATTO
CALTANISSETTA VIA A. GUASTAFERRO N. 10/A	ESTERNA					DA COMPLETARE MANCANO:	
FOGLIO 119							
PARTICELLA 1782							
DUE AFFACCI LATO NORD - EST LATO SUD-OVEST	SI	25	TOTALE MQ 101 CONSISTENZA MQ 90	TERRA + 616.55 s.l.m.	SI	SUL LATO NORD - EST MQ 101 X €/mq 1.200,00 = 121.200,00 ALLO STATO ATTUALE FINITO A REGOLA D'ARTE TRANNE L'INFISSO ESTERNO PERTANTO (€ 1200,00) SI DEDUCONO.	LOTTO UNICO IN C.T. € 120.000,00
CANTINA	NO	19	TOTALE MQ 11 CONSISTENZA MQ 10	SEMIN TERRATO 1 + 613.85 s.l.m.	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 199	SEMIN TERRATO 2 + 610.25 s.l.m.	SI	MQ 211 X €/MQ 1.500 = € 316.500,00 ALLO STATO ATTUALE FINITO A REGOLA D'ARTE PRESENTE LA SARACINESCA ESTERNA MANCANO GLI INFISSI INTERNI ED ESTERNI. PERTANTO (€ 16.500,00) SI DEDUCONO.	LOTTO UNICO IN C.T. € 300.000,00



UBICAZIONE CALTANISSETTA VIA A. GUASTAFERRO N. 10/A	ESPOSIZIONE	SUB	CONSISTENZA	PIANO	LIBERO	BENI RESIDENZIALI FINITI	VALORE ALLO STATO DI FATTO
FOGLIO 119							
PARTICELLA 1782							
UN AFFACCIO	NORD - OVEST	24	2,5 VANI MQ 58 E.A.S. MQ 49	TERRA + 616,55 s.l.m.	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	26	4,5 VANI MQ 100 E.A.S. MQ 98	TERRA + 616,55 s.l.m.	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	5,5 VANI MQ 113 E.A.S. MQ 105	PRIMO + 619,50 s.l.m.	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	5 VANI MQ 97 E.A.S. MQ 89	SECONDO + 622,45 s.l.m.	LIBERO DAL 05/02/2025	MQ 97 X €/mq 2.000 = € 194.000,00 ALLO STATO ATTUALE FINITO A REGOLA D'ARTE.	LOTTO UNICO € 194.000,00

UBICAZIONE CALTANISSETTA VIA A. GUASTAFERRO N. 10/A	ESPOSIZIONE	SUB	CONSISTENZA	PIANO	LIBERI TUTTI	BENI RESIDENZIALI NON FINITI	VALORE ALLO STATO DI FATTO
FOGLIO 119						DA COMPLETARE MANCANO:	
PARTICELLA 1782							
TRE AFFACCI	SUD - EST SUD - OVEST NORD - OVEST	23	7 VANI MQ 148 E.A.S. MQ 139	TERRA + 616,55 s.l.m.		PAVIMENTAZIONE, SANITARI, INFISSI ESTERNI ED INTERNI, TINTEGGIATURE. MQ 148 X €/mq 1.800 = € 266.400,00	LOTTO UNICO € 266.400,00
DUE AFFACCI	NORD - OVEST NORD - EST	29	6 VANI MQ 120 E.A.S. MQ 111	PRIMO + 619,50 s.l.m.		PAVIMENTAZIONE, SANITARI, INFISSI ESTERNI ED INTERNI, TINTEGGIATURE. MQ 120 X €/mq 1.800 = € 216.000,00	LOTTO UNICO € 216.000,00
DUE AFFACCI	SUD - EST SUD - OVEST	42	5,5 VANI MQ 118 E.A.S. MQ 111	QUINTO + 631,30 s.l.m.	LOTTO UNICO PER I DUE SUBALTERNI INDIVISI 42/43, OPPURE PREVEDERE IL COSTO DELLA REALIZZAZIONE DEL MURO DI DIVISIONE PER VENDERE I BENI IN LOTTE SEPARATI	TRAMEZZATURE - INTONACI - TINTEGGIATURA - PAVIMENTAZIONE - PREDISPOSIZIONE IMPIANTI - SANITARI INFISSI ESTERNI ED INTERNI. SPESE TECNICHE PER RICHIESTA AUTORIZZAZIONE AL COMPLETAMENTO DELLE OPERE PRECEDENTEMENTE NON REALIZZATE E SE DIFFERENTI DA QUANTO PRECEDENTEMENTE APPROVATO, LA NUOVA PROGETTAZIONE ED ANCORSA, SE QUEST'ULTIMA DIVERSA DI QUANTO GIÀ PRESENTE IN CATASTO, LE SPESE DI ACCATASTAMENTO MQ 118 X €/mq 1.200 = € 141.600,00 ALLO STATO GREZZO	LOTTO UNICO sub. n. (42+43) = mq (118+111) = mq 231 NON DIVISO in c.t.: € 277.200,00
DUE AFFACCI	SUD - OVEST NORD - OVEST	43	5,5 VANI MQ 113 E.A.S. MQ 105	QUINTO + 631,30 s.l.m.		MQ 113 X €/mq 1.200 = € 135.600,00 ALLO STATO GREZZO	DUE LOTTE SEPARATI COMPENSIVI DEL COSTO DEL MURO DIVISORIO DA REALIZZARE.
							SUB. 42 € 141.600,00 SUB. 43 € 135.600,00

APPARTAMENTO 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.**DAL CERTIFICATO DI AGIBILITA'/ABITABILITA'****CONFORME****Piano Terra**

Un vano scala con accesso da spazio di manovra retrostante;

un appartamento (part.1782 sub. 23) in Via Antonio Guastaferro n. 10, 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****RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO, NELLA MISURA DEL 15%****€ 39.960,00****VALORE RICALCOLATO****€ 226.440,00**

APPARTAMENTO**LIBERO****FINITO**

COMUNE DI CALTANISSETTA

IMMOBILE RIPORTATO NEL CATASTO DI CALTANISSETTA

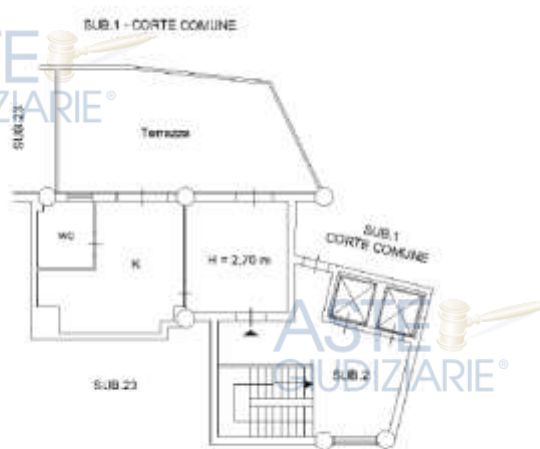
- Abitazione di tipo civile di categoria A/2

alla via Antonio Guastaferro n.14/A, di vani 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****RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO, NELLA MISURA DEL 15%****€ 17.400,00****VALORE RICALCOLATO****€ 98.600,00**



BENE N.3

PIANO TERRA

3° LIVELLO FUORI TERRA

LIBERO

- Momentaneamente Occupato da Ufficio #Costruzioni xxxxxx.#

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

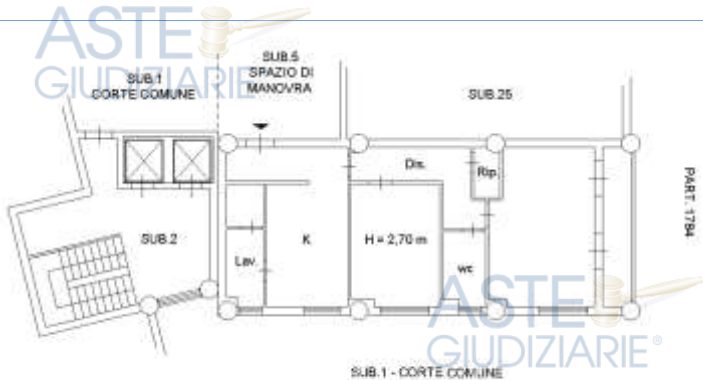
€ 200.000,00

RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO, NELLA MISURA DEL 15%

€ 30.000,00

VALORE RICALCOLATO

€ 170.000,00



LIBERO

- Momentaneamente Occupato da #xxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxx#.

COMUNE DI CALTANISSETTA

IMMOBILE RIPORTATO NEL CATASTO DI CALTANISSETTA

- Abitazione di tipo civile di categoria A/2

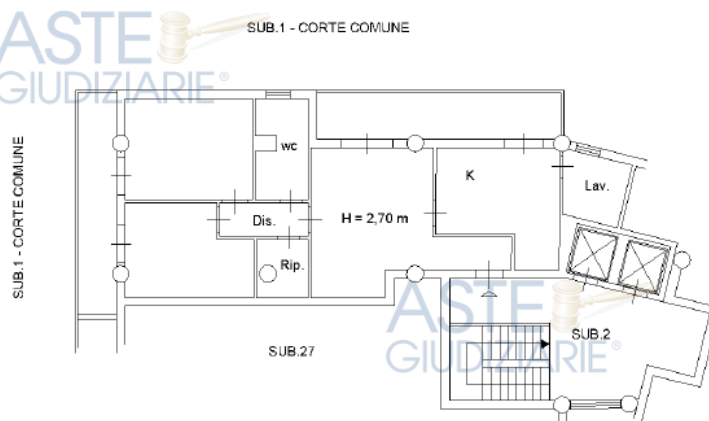
alla via Antonio Guastaferro n.14/A, di vani 5,5 riportato nel NCEU al Foglio 119

Particella 1782 Subalterno 28, rendita € 539,70.

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****RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO, NELLA MISURA DEL 15%****€ 33.900,00****VALORE RICALCOLATO****€ 192.100,00**

LIBERO**- NON FINITO**

COMUNE DI CALTANISSETTA

IMMOBILE RIPORTATO NEL CATASTO DI CALTANISSETTA

- Abitazione di tipo civile di categoria A/2

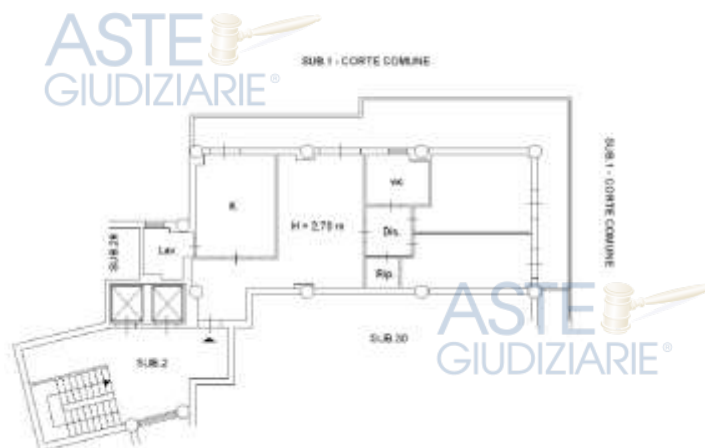
alla via Antonio Guastaferro n.14/A, di vani 6 riportato nel NCEU al Foglio 119
Particella 1782 Subalterno 29, rendita € 588,76.

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****RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO, NELLA MISURA DEL 15%****€ 32.400,00****VALORE RICALCOLATO****€ 183.600,00**

IMMOBILE 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 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****RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO, NELLA MISURA DEL 15%****€ 29.100,00****VALORE RICALCOLATO****€ 164.900,00**

LIBERO

NON FINITO

COMUNE DI CALTANISSETTA

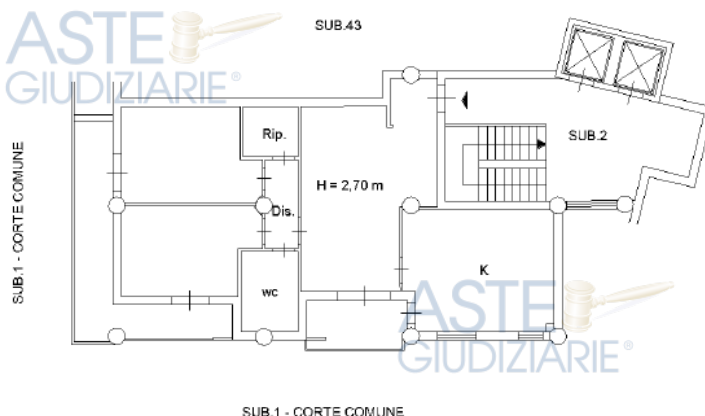
IMMOBILE RIPORTATO NEL CATASTO DI CALTANISSETTA

- Abitazione di tipo civile di categoria A/2

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

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****RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO, NELLA MISURA DEL 15%****€ 21.240,00****VALORE RICALCOLATO** **€ 120.360,00**

LIBERO

COMUNE DI CALTANISSETTA

IMMOBILE RIPORTATO NEL CATASTO DI CALTANISSETTA

- Abitazione di tipo civile di categoria A/2

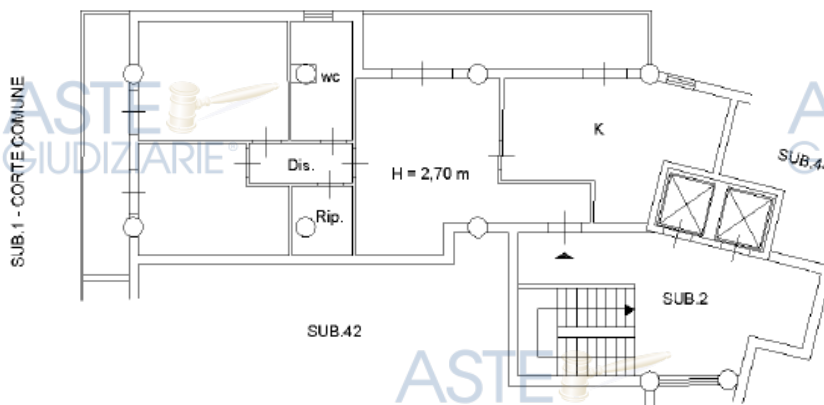
alla via Antonio Guastaferro n.14/A, di vani 5,5 riportato nel NCEU al Foglio 119

Particella 1782 Subalterno 43, rendita € 539,70.**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****RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO, NELLA MISURA DEL 15%****€ 20.340,00****VALORE RICACOLATO****€ 115.260,00**

SUB.1 - CORTE COMUNE





LOTTO UNICO

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 allo stato grezzo di cantiere, come ambiente unico non diviso; pertanto si prestano ad essere venduti come bene unico indiviso; diversamente, per essere venduti come lotti singoli bisogna prevedere la realizzazione di un muro divisorio tra i due subalterni.

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

RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO, NELLA MISURA DEL 15%

€ 41.580,00

VALORE RICALCOLATO

€ 235.620,00

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.

SUB 19 PLANIMETRIA APPROVATA IL 10/04/2013 N. 74360

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****RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO, NELLA MISURA DEL 15%****€ 2.475,00****VALORE RICALCOLATO****€ 14.025,00****Che si arrotondano in € 14.000,00**

ASTE
GIUDIZIARIE®
BENE N.10

PIANO TERRA

3° LIVELLO FUORI TERRA

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

RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO, NELLA MISURA DEL 15%

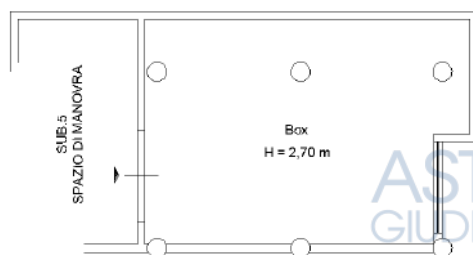
€ 18.000,00

VALORE RICALCOLATO

€ 102.000,00

PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE®
SUB.1 - CORTE COMUNE



SUB.26

**BENE N.11****PIANO S2****1° LIVELLO FUORI TERRA****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****RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO, NELLA MISURA DEL 15%****€ 45.000,00****VALORE RICALCOLATO****€ 255.000,00**