

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. La Magna Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto 1.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto 1	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 24/2025 del R.G.E.....	15
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 87.671,00	15

In data 21/07/2025, il sottoscritto Arch. La Magna Salvatore, con studio in Via Kennedy, 115 - 93017 - San Cataldo (CL), email slam20@inwind.it, PEC salvatore.lamagna@archiworldpec.it, Tel. 3203069419, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - via Filippo Turati 126, piano 6 (Coord. Geografiche: 37.487001°, 14.044852°)

Appartamento posto al sesto piano di un edificio costituito da sette elevazioni fuori terra, di proprietà della signora **** Omissis ****. Il fabbricato tutto consta di un piano terra destinato ad attività commerciali e di successivi piani destinati a civile abitazione. L'immobile, in oggetto, è sito in Via Filippo Turati 126 a Caltanissetta, censito al N.C.E.U. di Caltanissetta al foglio 119 particella 692 sub. 29, adibito ad uso residenziale è ubicato nella zona semicentrale di Caltanissetta. Internamente si compone di n. 5 vani, n.2 bagni, un ripostiglio e un grande corridoio che funge da disimpegno. Esternamente troviamo ampi spazi per il parcheggio ed essendo una zona residenziale, sono presenti servizi e locali commerciali. Lo stato di conservazione e di manutenzione interna dell'immobile risulta buono così come lo stato di conservazione e di manutenzione dell'intero edificio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - via Filippo Turati 126, piano 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La procedura immobiliare risulta esecutiva in danno della Curatela dell'eredità giacente della sig.ra **** Omissis ****.

CONFINI

L'immobile confina:

- a Nord Ovest con la via Filippo Turati;
- ad Nord con altra ditta;
- a Sud Est con il cortile condominiale;
- ad Sud con con altra ditta e corpo scala.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,00 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	3,00 m	6
Abitazione	9,40 mq	9,40 mq	0,25	2,35 mq	3,00 m	6
Totale superficie convenzionale:				117,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato di cui è parte integrante il bene in oggetto è ubicato all'interno del tessuto urbano del Comune di Caltanissetta in una zona semicentrale. Posto lungo la via Filippo Turati, dalla quale avviene l'accesso, ricade in zona "B1" del vigente P.R.G. Nella zona sono presenti fabbricati residenziali, attività commerciali, parrocchia, ecc. La zona è servita da rete idrica e fognaria pubblica; nel circondario si rileva la presenza di spazi verdi attrezzati. La viabilità della zona risulta sufficiente. Adeguato è il numero di servizi quali scuole, luoghi di culto, attività commerciali, ecc..

L'immobile è ubicato al sesto quinto e fa parte di un edificio costruito nel 1972. Occupa una superficie totale di mq. 115 circa, con riferimento alla planimetria prodotta.

Lo stato di conservazione e di manutenzione interna dell'immobile risulta buono così come lo stato di

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/11/1993 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 119, Part. 692, Sub. 29, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 537,12 Piano 6
Dal 01/01/1994 al 15/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 119, Part. 692, Sub. 29, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 369,27 Piano 6
Dal 15/01/2002 al 14/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 119, Part. 692, Sub. 29, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 369,27 Piano 6
Dal 14/04/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 119, Part. 692, Sub. 29, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 369,27 Piano 6
Dal 09/11/2015 al 20/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 119, Part. 692, Sub. 29, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 116 mq Rendita € 369,27 Piano 6

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali in quanto in data 29/6/2020 la signora **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	119	692	29	1	A3	3	6,5	116 mq	369,27 €	6	

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

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, al momento della visita di sopralluogo in data 10 Ottobre 2025, e la planimetria catastale non sono emerse difformità.

PRECISAZIONI

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

Da verifiche effettuate presso gli uffici anagrafe del Comune di Caltanissetta, è risultato che: in data 29/6/2020 la signora **** Omissis ****.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Alla data odierna, l'immobile risulta in sufficienti condizioni d'uso. Gli infissi, di alluminio anodizzato con vetro semplice non sono sufficienti a garantire una buona coibentazione e impermeabilizzazione. L'impianto idrico nei due bagni risulta obsoleto così come l'impianto elettrico e termico.

Tra l'altro in data 15/10/2025 perviene allo scrivente la segnalazione, da parte del custode, di un allagamento degli appartamenti sottostanti per un probabile guasto all'impianto idrico del locale bagno.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale, avente parti comuni con le altre unità, di seguito descritte. Mediante il portone d'ingresso posto al civico 126 della via F. Turati è possibile accedere al vano scala comprensivo del vano ascensore che serve tutti e sei i piani adibiti ad abitazioni. Grazie al vano scala è possibile accedere, tramite un torrino al terrazzo condominiale, dove sono sistemati i recipienti di ciascuna unità immobiliare per la riserva idrica.

E' presente anche una corte comune che funge da parcheggio e tramite la quale si può accedere ad un locale caldaia, ormai dismesso, e un locale dove sono collocati i contatori elettrici.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rivela l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si descrive il bene oggetto di pignoramento:

l'immobile, ubicato al sesto piano, salendo le scale a destra, si presenta in buone condizioni statiche e strutturali; trattasi di struttura intelaiata in calcestruzzo armato.

Lo stato di manutenzione è sufficiente.

Fondazioni: travi rovesce in calcestruzzo armato

Esposizione: l'immobile presenta la principale esposizione e Nord Ovest sulla via F. Paladini; sviluppandosi su tre lati è altresì esposto a Sud Est su cortile condominiale e a Nord e Sud su spazi esterni di pertinenza.

Altezza interna utile: l'altezza dell'abitazione posta al piano quinto è di 3,00 m.

Str. verticali: pilastri in calcestruzzo armato

Solai: solai in laterocemento.

Copertura: piana a terrazzo.

Pareti esterne e interne: le pareti esterne sono in muratura di mattoni forati in laterizio intonacata civile, le pareti interne con tramezzi in laterizio anch'essi intonacate civile e tinteggiate con pittura lavabile.

Pavimentazione interna: pavimentazione prevalente con marmettoni pressati di cemento con scaglie di marmo e pavimentazione con piastrelle in gres porcellanato.

Infissi esterni ed interni: gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in alluminio anodizzato e vetro camera; le porte interne sono in legno massello con un inserto in vetro.

Volte: assenti

Scale: struttura in calcestruzzo armato.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'impianto elettrico trovasi sottotraccia a tensione 220V a norma di legge; troviamo anche l'impianto idrico, termico con la presenza di una caldaia a gas non funzionante e elementi radianti (radiatori in alluminio).

Terreno esclusivo: assente

Posto auto: scoperto su bene comune

Soffitta, cantine o simili: assente

Dotazioni condominiali: vano scala, vano ascensore, terrazza comune per il posizionamento di recipienti d'acqua per riserva idrica, locale caldaia su cortile condominiale e corte comune adibita a parcheggio e verde.

Altro: assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 15/01/2002	**** Omissis ****	Atto di Compravendita

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Candura Laura	15/01/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caltanissetta	18/01/2002	500	461
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In data 14/04/2002 si segnala il ricongiungimento dell'usufrutto a favore della signora **** Omissis **** registrato all'Agenzia del Territorio con voltura n.5250.1/2007 Pratica n. CL0105271 in atti dal 21/06/2007.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caltanissetta aggiornate al 06/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Caltanissetta il 21/12/2015
Reg. gen. 12923 - Reg. part. 1202
Quota: 1/1
Importo: € 98.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 49.000,00
Rogante: CANDURA LAURA
Data: 18/12/2015
N° repertorio: 15142/4069

Trascrizioni

• ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Caltanissetta il 31/03/2025

Reg. gen. 3543 - Reg. part. 2967

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.R.G. del Comune di Caltanissetta, l'immobile ricade in zona B1 "Zone B1 - Ambiti di edilizia intensiva esistente".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Visionati gli atti del fascicolo, presso l'ufficio tecnico del Comune di Caltanissetta in data 19/09/2025, è emerso quanto di seguito descritto: in data 19/01/1971 veniva rilasciata, dal Comune di Caltanissetta, la Concessione edilizia n.46810/6778 intestata alla ditta Curatolo Francesco su parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 17/12/1969, verbale n.777. In data 22/12/1971 veniva emessa una nuova Concessione Edilizia n. 6459/982 per eseguire lavori in variante alla precedente Concessione, relativa a modifiche del vano caldaia, alla distribuzione interna dei piani tipo ed ai prospetti laterali per l'aggiunta di balconi.

E' stato rilasciato certificato di agibilità n.11496/1496 del 20/03/1972.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito ad un'attenta disamina, dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale non sono emerse difformità.

Non sono, altresì, emerse difformità di natura urbanistica tra la planimetria di progetto, allegata alla Concessione edilizia n.6459/982 e lo stato dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 580,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.118,81

In data 10/11/2025, Studio A.I.CO. s.r.l.s., con sede in via Lazio 19 a Caltanissetta inviava al sottoscritto il rendiconto 2024 e il preventivo 2025 (v. allegato) dai quali si sono ricavati gli oneri condominiali e le spese.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - via Filippo Turati 126, piano 6
Appartamento posto al sesto piano di un edificio costituito da sette elevazioni fuori terra, di proprietà della signora **** Omissis ****. Il fabbricato tutto consta di un piano terra destinato ad attività commerciali e di successivi piani destinati a civile abitazione. L'immobile, in oggetto, è sito in Via Filippo Turati 126 a Caltanissetta, censito al N.C.E.U. di Caltanissetta al foglio 119 particella 692 sub. 29, adibito ad uso residenziale è ubicato nella zona semicentrale di Caltanissetta. Internamente si compone di n. 5 vani, n.2 bagni, un ripostiglio e un grande corridoio che funge da disimpegno. Esternamente troviamo ampi spazi per il parcheggio ed essendo una zona residenziale, sono presenti servizi e locali commerciali. Lo stato di conservazione e di manutenzione interna dell'immobile risulta buono così come lo stato di conservazione e di manutenzione dell'intero edificio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 119, Part. 692, Sub. 29, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 89.186,00
Per la valutazione del suddetto immobile si è utilizzato il metodo di stima per comparazione, consistente nella ricerca di immobili simili in vendita nelle zone adiacenti, e nella determinazione del valore unitario si è altresì tenuto conto dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per la zona di ubicazione dell'immobile.
Sulla base d'informazioni assunte, tecnicamente attendibili, si è accertato che il prezzo medio di

mercato, riferito a metro quadrato di superficie commerciale, praticato per compravendite di abitazioni di tipo economico in edifici plurifamiliari dello stesso periodo di costruzione nella zona in oggetto ascende a € 1.000,00 circa.

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

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

Valore unitario di riferimento	Coefficienti di merito	Valore unitario del bene
€ 1.000,00	0,80	€ 800,00

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

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: CALTANISSETTA

Fascia/zona: Periferica/QUARTIERE BALATE, QUARTIERE CALCARE, C/DA PINZELLI

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valore di mercato: Abitazioni di tipo economico NORMALE da 480 a 720

La media è uguale a $(800,00+720,00)/2 = 760,000$ euro/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Caltanissetta (CL) - via Filippo Turati 126, piano 6	117,35 mq	760,00 €/mq	€ 89.186,00	100,00%	€ 89.186,00
Valore di stima:					€ 89.186,00

Valore di stima: € 89.186,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	1.515,00	€

Valore finale di stima: € 87.671,00

In data 15/10/2025 perviene allo scrivente la segnalazione, da parte del custode, di un allagamento degli appartamenti sottostanti per un probabile guasto all'impianto idrico del locale bagno.

Lo stesso insieme al custode effettuavano in data 17/10/2025 un ulteriore sopralluogo per appurare la causa delle infiltrazioni d'acqua negli appartamenti sottostanti, verosimilmente provenienti da una rottura dell'impianto idrico dell'appartamento oggetto di perizia.

In data 04/12/2025 il giudice chiedeva al sottoscritto di:

- accertare e riferire se i danni lamentati dai condomini provengano o meno dall'immobile oggetto di pignoramento e, in caso affermativo, se la causa di detti danni sia tale da alterare l'integrità del bene ovvero provocare danni alla sua struttura;
- determinare il valore di vendita del bene immobile pignorato anche tenendo conto delle spese eventualmente occorrenti per ripristinare la funzionalità degli impianti.

In questa sezione si è determinato il valore di vendita detraendo dal valore del bene le spese per ripristinare la funzionalità degli impianti (vedi Computo Metrico Estimativo Allegato per i lavori di riparazione del guasto della tubazione di scarico).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per quanto riguarda le riserve da segnalare bisogna precisare che in data 15/10/2025 perviene allo scrivente la segnalazione, da parte del custode, di un allagamento degli appartamenti sottostanti per un probabile guasto all'impianto idrico del locale bagno.

Lo stesso insieme al custode effettuavano in data 17/10/2025 un ulteriore sopralluogo per appurare la causa delle infiltrazioni d'acqua negli appartamenti sottostanti, verosimilmente provenienti da una rottura delle tubazioni dell'impianto idrico dell'appartamento oggetto di perizia.

In data 04/12/2025 il giudice chiedeva al sottoscritto di:

- accertare e riferire se i danni lamentati dai condomini provengano o meno dall'immobile oggetto di pignoramento e, in caso affermativo, se la causa di detti danni sia tale da alterare l'integrità del bene ovvero provocare danni alla sua struttura;
- determinare il valore di vendita del bene immobile pignorato anche tenendo conto delle spese eventualmente occorrenti per ripristinare la funzionalità degli impianti.

A tal proposito, da un esame puramente visivo, si può affermare quanto segue:

- 1) I danni lamentati dai condomini, proprietari dei due appartamenti sottostanti, sono da attribuire alla rottura di una parte dell'impianto idrico (verosimilmente dallo scarico del wc).
- 2) La causa di tali danni non è tale da alterare la struttura del bene e quindi la sua integrità, per cui l'intervento rientrerebbe tra le spese "non necessarie", ossia spese di manutenzione e di gestione (sia ordinaria che straordinaria).
- 3) Il valore di vendita è stato così determinato detraendo dal valore del bene le spese per ripristinare la funzionalità degli impianti.

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Comprendita (Aggiornamento al 18/11/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 18/11/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 18/11/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura catastale e visura storica (Aggiornamento al 18/11/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 18/11/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezione ipotecaria e nota (Aggiornamento al 18/11/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Decreto nomina curatore e giuramento dello stesso (Aggiornamento al 18/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 18/11/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto con indicazione immobile (Aggiornamento al 18/11/2025)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Concessione edilizia e concessione edilizia in variante (Aggiornamento al 18/11/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di agibilità (Aggiornamento al 18/11/2025)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Elaborati grafici della Concessione edilizia e della variante (Aggiornamento al 18/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rendiconto ordinario condominio 2024 e preventivo 2025 (Aggiornamento al 18/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Notifica dell'atto peritale al curatore (Aggiornamento al 11/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Computo metrico estimativo dei lavori di riparazione di tubazione di scarico del wc (Aggiornamento al 11/12/2025)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - via Filippo Turati 126, piano 6
Appartamento posto al sesto piano di un edificio costituito da sette elevazioni fuori terra, di proprietà della signora **** Omissis ****. Il fabbricato tutto consta di un piano terra destinato ad attività commerciali e di successivi piani destinati a civile abitazione. L'immobile, in oggetto, è sito in Via Filippo Turati 126 a Caltanissetta, censito al N.C.E.U. di Caltanissetta al foglio 119 particella 692 sub. 29, adibito ad uso residenziale è ubicato nella zona semicentrale di Caltanissetta. Internamente si compone di n. 5 vani, n.2 bagni, un ripostiglio e un grande corridoio che funge da disimpegno. Esternamente troviamo ampi spazi per il parcheggio ed essendo una zona residenziale, sono presenti servizi e locali commerciali. Lo stato di conservazione e di manutenzione interna dell'immobile risulta buono così come lo stato di conservazione e di manutenzione dell'intero edificio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 119, Part. 692, Sub. 29, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. del Comune di Caltanissetta, l'immobile ricade in zona B1 "Zone B1 - Ambiti di edilizia intensiva esistente".

Prezzo base d'asta: € 87.671,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 24/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.671,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Caltanissetta (CL) - via Filippo Turati 126, piano 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 119, Part. 692, Sub. 29, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	117,35 mq
Stato conservativo:	Alla data odierna, l'immobile risulta in sufficienti condizioni d'uso. Gli infissi, di alluminio anodizzato con vetro semplice non sono sufficienti a garantire una buona coibentazione e impermeabilizzazione. L'impianto idrico nei due bagni risulta obsoleto così come l'impianto elettrico e termico. Tra l'altro in data 15/10/2025 perviene allo scrivente la segnalazione, da parte del custode, di un allagamento degli appartamenti sottostanti per un probabile guasto all'impianto idrico del locale bagno.		
Descrizione:	Appartamento posto al sesto piano di un edificio costituito da sette elevazioni fuori terra, di proprietà della signora **** Omissis ****. Il fabbricato tutto consta di un piano terra destinato ad attività commerciali e di successivi piani destinati a civile abitazione. L'immobile, in oggetto, è sito in Via Filippo Turati 126 a Caltanissetta, censito al N.C.E.U. di Caltanissetta al foglio 119 particella 692 sub. 29, adibito ad uso residenziale è ubicato nella zona semicentrale di Caltanissetta. Internamente si compone di n. 5 vani, n.2 bagni, un ripostiglio e un grande corridoio che funge da disimpegno. Esternamente troviamo ampi spazi per il parcheggio ed essendo una zona residenziale, sono presenti servizi e locali commerciali. Lo stato di conservazione e di manutenzione interna dell'immobile risulta buono così come lo stato di conservazione e di manutenzione dell'intero edificio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		