

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Aronica Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 3/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2	11
Descrizione	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali	13
Patti	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17

Lotto 1	17
Lotto 2	18
Riserve e particolarità da segnalare	19
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 3/2022 del R.G.E.....	22
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 98.557,50	22
Lotto 2	22

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 14/06/2022, il sottoscritto Arch. Aronica Luigi, con studio in Viale della Regione, 54 - 93100 - Caltanissetta (CL), email architettoaronica@gmail.com, PEC luigi.aronica@archiworldpec.it, Tel. 392 2281382, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/06/2022 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) - CORSO UMBERTO I, 15, piano 2 (Coord. Geografiche: 37.4939537 14.0595395)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - CORSO UMBERTO I, 15, piano 3 (Coord. Geografiche: 37.4939537 14.0595395)

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - CORSO UMBERTO I, 15, piano 2

DESCRIZIONE

Il bene in oggetto, consiste in un appartamento per civile abitazione, posto al secondo piano senza ascensore, di un edificio ubicato alla periferia del centro storico. Il fabbricato fa parte di un complesso residenziale più ampio che si sviluppa su Corso Umberto. L'edificio è costituito da n. 4 piani fuori terra. Nella facciata principale e nel lato sx si presenta in buono stato di conservazione con finitura ad intonaco ben conservato, nel lato destro confina con altro fabbricato, nella parte retrostante le facciate sono per lo più lasciate allo stato grezzo, senza alcuna finitura. Nel retro é presente un piccolo cortile adibito a parcheggio auto ad uso condominiale. All'interno l'appartamento si presenta di discreto stato di conservazione, completo in ogni sua parte e privo di certificazione degli impianti, tantomeno di certificazione energetica. E' munito di impianto di riscaldamento con caldaia a gas alimentata dal gas di città.

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

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 Proprietaria **** Omissis **** non risulta sposata, si rende necessario l'aggiornamento catastale poichè le due zie **** Omissis **** (titolari del diritto di usufrutto) sono entrambe decedute.

CONFINI

l'immobile confina con un appartamento del sig. **** Omissis **** con il vano scala, con Corso Umberto I e con cortile **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

balcone	3,80 mq	3,80 mq	0,25	0,95 mq	0,00 m	
Abitazione	96,00 mq	115,00 mq	1,00	115,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				115,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,95 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/1989 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 126, Part. 512, Sub. 8 Categoria A3

i titolari catastali risultano i seguenti:

**** Omissis **** proprietaria per 1/1

**** Omissis **** Usufruttuaria per 1/2

**** Omissis **** Usufruttuaria per 1/2

in realtà **** Omissis **** risulta detenere la piena proprietà poichè **** Omissis **** risultano decedute.

Pertanto è necessario effettuare un adeguamento catastale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	126	512	8		A3	3		vani 6 mq	340,86 €	2	

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta internamente in buono stato di conservazione, si rileva una attenta ristrutturazione, a meno del tetto del cucinino che necessita di un intervento di tinteggiatura.

PARTI COMUNI

il fabbricato è privo di ascensore, e sia il vano scala che le facciate esterne necessitano di manutenzione non urgente, come meglio si può vedere dalla documentazione fotografica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un antico fabbricato ante 67, con struttura mista, come si può evincere sul lato posteriore dove non vi è nessun intonaco di protezione della muratura.

l'esposizione è su due lati, nord-est e sud-ovest.

i solai sono verosimilmente il laterocemento e non presentano alcun cedimento o alterazione apprezzabile da una prima indagine visiva.

Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera.

l'impianto elettrico non presenta particolari condizioni di usura anche se non provvisto di certificato di idoneità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla sola debitrice **** Omissis **** che risulta essere nubile e senza figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1986 al 11/10/2022	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/07/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La signora **** Omissis **** risulta proprietaria da oltre un ventennio

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di caltanissetta aggiornate al 11/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE del 22/03/2011 - Registro Particolare 461 Registro Generale 3545
Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 19786/8077 del 21/03/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 1409 del 02/12/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/11/2011.
Cancellazione totale eseguita in data 23/12/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
2. ISCRIZIONE del 07/08/2018 - Registro Particolare 681 Registro Generale 7102
Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 49653/10624 del 03/08/2018
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
3. TRASCRIZIONE del 18/02/2022 - Registro Particolare 1385 Registro Generale 1606
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI CALTANISSETTA Repertorio 1051 del 20/12/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 49653 del 03/08/2018
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 25/03/2022 - Registro Particolare 2728 Registro Generale 3140Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 49653 del 03/08/2018
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risale ad epoca antecedente al 1967 pertanto privo di concessione edilizia. Secondo la Variante Generale di Revisione del PRG approvata con D.Dir. n. 570de 19/07/2005, l'edificio ricade nella Zona A1, Classificata come "Area Feudale dell'800".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risale ad epoca antecedente al 1967 (periodo prima del quale non esistevano le concessioni edilizie) quindi in regolare situazione urbanistica. Anche dal punto di vista della planimetria catastale vi è conformità con lo stato dei luoghi. e' necessario soltanto effettuare un aggiornamento degli intestatari sulle visure, in quanto le usufruttuarie **** Omissis **** sono entrambe decedute.

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.

L'immobile non è provvisto di alcuna certificazione impiantistica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'esecutato risulta in regola con le quote condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - CORSO UMBERTO I, 15, piano 3

DESCRIZIONE

Il bene in oggetto, consiste in un appartamento per civile abitazione, posto al terzo piano senza ascensore, di un edificio ubicato alla periferia del centro storico. Il fabbricato fa parte di un complesso residenziale più ampio che si sviluppa su Corso Umberto. L'edificio è costituito da n. 4 piani fuori terra. Nella facciata principale e nel lato sx si presenta in buono stato di conservazione con finitura ad intonaco ben conservato, nel lato destro confina con altro fabbricato, nella parte retrostante le facciate sono per lo più lasciate allo stato grezzo, senza alcuna finitura. Nel retro é presente un piccolo cortile adibito a parcheggio auto ad uso condominiale. All'interno l'appartamento si presenta di discreto stato di conservazione, completo in ogni sua parte e privo di certificazione degli impianti, tantomeno di certificazione energetica. E' munito di impianto di riscaldamento con caldaia a gas alimentata dal gas di città. L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala, a mezzo di una prima porta, che conduce ad un ballatoio dal quale si accede ad una seconda porta che costituisce l'ingresso vero e proprio dello stesso.

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

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 Proprietaria è **** Omissis ****

CONFINI

l'immobile confina con un appartamento del sig. **** Omissis ****, con il vano scala, con Corso Umberto I e con cortile Cortese.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	----------------------------	---------	-------

balcone	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	
Abitazione	116,00 mq	143,00 mq	1,00	143,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				144,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				144,25 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/1989 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 126, Part. 512, Sub. 8 Categoria A3

i titolari catastali risultano i seguenti:

**** Omissis **** proprietaria per 1/1

La planimetria catastale risulta difforme allo stato dei luoghi, pertanto necessita di un adeguamento.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	126	512	10		A3	3		vani 6 mq	340,86 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale risulta difforme allo stato dei luoghi per diversa distribuzione interna. pertanto è necessario effettuare un adeguamento sia al Comune di Caltanissetta che al Catasto edilizio Urbano.

PATTI

L'appartamento al momento del sopralluogo risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis ****, che lo detiene dal 01/11/2019 in forza ad un contratto di locazione di anni tre, registrato il 23/10/2019 con protocollo **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta internamente in buono stato di conservazione, anche se con finitura di basso livello e molto vetuste, (risalenti agli anni 70).Non è provvisto di alcun certificato di conformità degli impianti.

PARTI COMUNI

il fabbricato è privo di ascensore, e sia il vano scala che le facciate esterne necessitano di manutenzione non urgente, come meglio si può vedere dalla documentazione fotografica. Le parti comuni sono il vano scala, le facciate esterne il tetto e il cortile retrostante.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un antico fabbricato ante 67, con struttura mista, come si può evincere sul lato posteriore dove non vi è nessun intonaco di protezione della muratura.

l'esposizione è su due lati, nord-est e sud-ovest.

i solai sono verosimilmente il laterocemento e non presentano alcun cedimento o alterazione apprezzabile da una prima indagine visiva.

Gli infissi sono alcuni in metallo con vetro singolo, altri in alluminio con vetrocamera senza taglio termico.

l'impianto elettrico non presenta particolari condizioni di usura anche se non provvisto di certificato di idoneità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/10/2019
- Scadenza contratto: 31/10/2022

Stato della causa in corso per il rilascio

L'appartamento al momento del sopralluogo risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis ****, che lo detiene dal 01/11/2019 in forza ad un contratto di locazione di anni tre, registrato il 23/10/2019 con protocollo **** Omissis ****. Da quanto dichiarato non è stata inviata alcuna richiesta di disdetta, pertanto l'inquilina di avvale del diritto di proroga biennale.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1986 al 11/10/2022	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/07/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La signora **** Omissis **** risulta proprietaria da oltre un ventennio

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caltanissetta aggiornate al 11/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

non è presente nessuna formalità pregiudizievole.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risale ad epoca antecedente al 1967 pertanto privo di concessione edilizia. Secondo la Variante Generale di Revisione del PRG approvata con D.Dir. n. 570 del 19/07/2005, l'edificio ricade nella Zona A1, Classificata come "Area Feudale dell'800".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risale ad epoca antecedente al 1967 (periodo prima del quale non esistevano le concessioni edilizie) quindi in regolare situazione urbanistica. Risulta una difformità sulla planimetria catastale da regolarizzare.

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.

L'immobile non è provvisto di alcuna certificazione impiantistica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'esecutato risulta in regola con le quote condominiali.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - CORSO UMBERTO I, 15, piano 2
Il bene in oggetto, consiste in un appartamento per civile abitazione, posto al secondo piano senza ascensore, di un edificio ubicato alla periferia del centro storico. Il fabbricato fa parte di un complesso residenziale più ampio che si sviluppa su Corso Umberto. L'edificio è costituito da n. 4 piani fuori terra. Nella facciata principale e nel lato sx si presenta in buono stato di conservazione con finitura ad intonaco ben conservato, nel lato destro confina con altro fabbricato, nella parte retrostante le facciate sono per lo più lasciate allo stato grezzo, senza alcuna finitura. Nel retro é presente un piccolo cortile adibito a parcheggio auto ad uso condominiale. All'interno l'appartamento si presenta di discreto stato di conservazione, completo in ogni sua parte e privo di certificazione degli impianti, tantomeno di certificazione energetica. E' munito di impianto di riscaldamento con caldaia a gas alimentata dal gas di città.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 126, Part. 512, Sub. 8, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 98.557,50
Valore di stima del bene: € 98.557,50
il risultato è scaturito dalla media dei seguenti metodi di stima:

STIMA ANALITICA

Con questo procedimento il probabile valore di mercato si ottiene per capitalizzazione del reddito netto del proprietario (Bf) annuo ordinario e continuativo applicando la formula:

$$V = Bf / r$$

V = valore medio ordinario

Bf = reddito netto medio annuo

R = saggio di capitalizzazione

STIMA SINTETICA PARAMETRICA A VALORE DI MERCATO:

Questo sistema si basa sulla sommatoria dei valori della unità immobiliari simili vendute nella zona, sulla sommatoria dei loro parametri e nell'applicazione di tali dati all'immobile da stimare.

Ed esattamente si basa sulla seguente formula

$$SV:Sp = Vx:p$$

SV = sommatoria dei prezzi di mercato recenti e di immobili simili
 Sp = sommatoria dei parametri (mq) relativi ai fabbricati simili presi a confronto
 Vx = valore del fabbricato oggetto di stima
 P = parametro (mq) del fabbricato oggetto di stima
 Il valore ordinario si ottiene :
 $Vx = (SV / Sp)$

NELLA STIMA SI E' TENUTO CONTO DEI COSTI PER L'AGGIORNAMENTO CATASTALE che ammonta a circa € 2000,00 (duemila)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Caltanissetta (CL) - CORSO UMBERTO I, 15, piano 2	115,95 mq	850,00 €/mq	€ 98.557,50	100,00%	€ 98.557,50
Valore di stima:					€ 98.557,50

Valore di stima: € 98.557,50

Valore finale di stima: € 98.557,50

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - CORSO UMBERTO I, 15, piano 3

Il bene in oggetto, consiste in un appartamento per civile abitazione, posto al terzo piano senza ascensore, di un edificio ubicato alla periferia del centro storico. Il fabbricato fa parte di un complesso residenziale più ampio che si sviluppa su Corso Umberto. L'edificio è costituito da n. 4 piani fuori terra. Nella facciata principale e nel lato sx si presenta in buono stato di conservazione con finitura ad intonaco ben conservato, nel lato destro confina con altro fabbricato, nella parte retrostante le facciate sono per lo più lasciate allo stato grezzo, senza alcuna finitura. Nel retro é presente un piccolo cortile adibito a parcheggio auto ad uso condominiale. All'interno l'appartamento si presente di discreto stato di conservazione, completo in ogni sua parte e privo di certificazione degli impianti, tantomeno di certificazione energetica. E' munito di impianto di riscaldamento con caldaia a gas alimentata dal gas di città. L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala, a mezzo di una prima porta, che conduce ad un ballatoio dal quale si accede ad una seconda porta che costituisce l'ingresso vero e proprio dello stesso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 126, Part. 512, Sub. 10, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 100.975,00

Valore di stima del bene: € 100.975,00 al netto delle spese per l'adeguamento della planimetria catastale che ammontano circa a € 2.000,00

il risultato è scaturito dalla media dei seguenti metodi di stima:

STIMA ANALITICA

Con questo procedimento il probabile valore di mercato si ottiene per capitalizzazione del reddito netto del proprietario (Bf) annuo ordinario e continuativo applicando la formula:

$$V = Bf / r$$

V = valore medio ordinario

Bf = reddito netto medio annuo

R = saggio di capitalizzazione

STIMA SINTETICA PARAMETRICA A VALORE DI MERCATO:

Questo sistema si basa sulla sommatoria dei valori della unità immobiliari simili vendute nella zona, sulla sommatoria dei loro parametri e nell'applicazione di tali dati all'immobile da stimare.

Ed esattamente si basa sulla seguente formula

$$SV:Sp = Vx:p$$

SV = sommatoria dei prezzi di mercato recenti e di immobili simili

Sp = sommatoria dei parametri (mq) relativi ai fabbricati simili presi a confronto

Vx = valore del fabbricato oggetto di stima

P = parametro (mq) del fabbricato oggetto di stima

Il valore ordinario si ottiene :

$$Vx = (SV / Sp)$$

NELLA STIMA SI E' TENUTO CONTO DEI COSTI PER L'AGGIORNAMENTO CATASTALE.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Caltanissetta (CL) - CORSO UMBERTO I, 15, piano 3	144,25 mq	700,00 €/mq	€ 100.975,00	100,00%	€ 100.975,00
Valore di stima:					€ 100.975,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

l'Immobile riale ad epoca di costruzione ante 1967, pertanto privo di concessione edilizia.

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Aronica Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato di morte di [REDACTED] (Aggiornamento al 11/10/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato di morte di [REDACTED] (Aggiornamento al 11/10/2022)
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica sub 8 (Aggiornamento al 11/10/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale sub 8 (Aggiornamento al 11/10/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale per soggetto (Aggiornamento al 11/10/2022)
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica sub 10 (Aggiornamento al 12/10/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale sub 10
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - successione (Aggiornamento al 12/10/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - registrazione contratto di locazione sub 10 (Aggiornamento al 12/10/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - richiesta di liquidazione (Aggiornamento al 12/10/2022)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - CORSO UMBERTO I, 15, piano 2
Il bene in oggetto, consiste in un appartamento per civile abitazione, posto al secondo piano senza ascensore, di un edificio ubicato alla periferia del centro storico. Il fabbricato fa parte di un complesso residenziale più ampio che si sviluppa su Corso Umberto. L'edificio è costituito da n. 4 piani fuori terra. Nella facciata principale e nel lato sx si presenta in buono stato di conservazione con finitura ad intonaco ben conservato, nel lato destro confina con altro fabbricato, nella parte retrostante le facciate sono per lo più lasciate allo stato grezzo, senza alcuna finitura. Nel retro é presente un piccolo cortile adibito a parcheggio auto ad uso condominiale. All'interno l'appartamento si presenta di discreto stato di conservazione, completo in ogni sua parte e privo di certificazione degli impianti, tantomeno di certificazione energetica. E' munito di impianto di riscaldamento con caldaia a gas alimentata dal gas di città.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 126, Part. 512, Sub. 8, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile risale ad epoca antecedente al 1967 pertanto privo di concessione edilizia. Secondo la Variante Generale di Revisione del PRG approvata con D.Dir. n. 570de 19/07/2005, l'edificio ricade nella Zona A1, Classificata come "Area Feudale dell'800".

Prezzo base d'asta: € 98.557,50

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - CORSO UMBERTO I, 15, piano 3
Il bene in oggetto, consiste in un appartamento per civile abitazione, posto al terzo piano senza ascensore, di un edificio ubicato alla periferia del centro storico. Il fabbricato fa parte di un complesso residenziale più ampio che si sviluppa su Corso Umberto. L'edificio è costituito da n. 4 piani fuori terra. Nella facciata principale e nel lato sx si presenta in buono stato di conservazione con finitura ad intonaco ben conservato, nel lato destro confina con altro fabbricato, nella parte retrostante le facciate sono per lo più lasciate allo stato grezzo, senza alcuna finitura. Nel retro é presente un piccolo cortile adibito a parcheggio auto ad uso condominiale. All'interno l'appartamento si presenta di discreto stato di conservazione, completo in ogni sua parte e privo di certificazione degli impianti, tantomeno di certificazione energetica. E' munito di impianto di riscaldamento con caldaia a gas alimentata dal gas di città. L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala, a mezzo di una prima porta, che conduce ad un ballatoio dal quale si accede ad una seconda porta che costituisce l'ingresso vero e proprio dello stesso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 126, Part. 512, Sub. 10, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile risale ad epoca antecedente al 1967 pertanto privo di concessione edilizia. Secondo la Variante Generale di Revisione del PRG approvata con D.Dir. n. 570de 19/07/2005, l'edificio ricade nella Zona A1, Classificata come "Area Feudale dell'800".

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 3/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 98.557,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Caltanissetta (CL) - CORSO UMBERTO I, 15, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 126, Part. 512, Sub. 8, Categoria A3	Superficie	115,95 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta internamente in buono stato di conservazione, si rileva una attenta ristrutturazione, a meno del tetto del cucinino che necessita di un intervento di tinteggiatura.		
Descrizione:	Il bene in oggetto, consiste in un appartamento per civile abitazione, posto al secondo piano senza ascensore, di un edificio ubicato alla periferia del centro storico. Il fabbricato fa parte di un complesso residenziale più ampio che si sviluppa su Corso Umberto. L'edificio è costituito da n. 4 piani fuori terra. Nella facciata principale e nel lato sx si presenta in buono stato di conservazione con finitura ad intonaco ben conservato, nel lato destro confina con altro fabbricato, nella parte retrostante le facciate sono per lo più lasciate allo stato grezzo, senza alcuna finitura. Nel retro è presente un piccolo cortile adibito a parcheggio auto ad uso condominiale. All'interno l'appartamento si presenta di discreto stato di conservazione, completo in ogni sua parte e privo di certificazione degli impianti, tantomeno di certificazione energetica. E' munito di impianto di riscaldamento con caldaia a gas alimentata dal gas di città.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla sola debitrice **** Omissis **** che risulta essere nubile e senza figli.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Caltanissetta (CL) - CORSO UMBERTO I, 15, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 126, Part. 512, Sub. 10, Categoria A3	Superficie	144,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta internamente in buono stato di conservazione, anche se con finitura di basso livello e molto vetuste, (risalenti agli anni 70). Non è provvisto di alcun certificato di conformità degli impianti.		
Descrizione:	Il bene in oggetto, consiste in un appartamento per civile abitazione, posto al terzo piano senza ascensore, di un edificio ubicato alla periferia del centro storico. Il fabbricato fa parte di un complesso residenziale più ampio che si sviluppa su Corso Umberto. L'edificio è costituito da n. 4 piani fuori terra. Nella facciata principale e nel lato sx si presenta in buono stato di conservazione con finitura ad intonaco ben conservato, nel lato destro confina con altro fabbricato, nella parte retrostante le facciate sono per lo più lasciate allo stato grezzo, senza alcuna finitura. Nel retro è presente un piccolo cortile adibito a parcheggio auto ad uso condominiale. All'interno l'appartamento si presenta di discreto stato di conservazione,		

	completo in ogni sua parte e privo di certificazione degli impianti, tantomeno di certificazione energetica. E' munito di impianto di riscaldamento con caldaia a gas alimentata dal gas di città. L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala, a mezzo di una prima porta, che conduce ad un ballatoio dal quale si accede ad una seconda porta che costituisce l'ingresso vero e proprio dello stesso.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile