

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Iannello Isabella, nell'Esecuzione Immobiliare 97/2017 del R.G.E.

promossa da

Banca Nuova Spa

Codice fiscale: 00058890815

Palermo (PA)

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 97/2017 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 73.444,00	15

All'udienza del 08/11/2017, il sottoscritto Arch. Iannello Isabella, con studio in Via G. Romita, 58/B3 - 93100 - Caltanissetta (CL), email arch.iannello@alice.it, PEC isabella.iannello@archiworldpec.it, Tel. 328 34 20 481, Fax 0934 554 933, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/11/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Filippo Turati n.28, interno 2, piano Primo (Coord. Geografiche: 37,485937; 14,045625)

DESCRIZIONE

L'immobile di che trattasi è costituito da un appartamento sito in una palazzina di 7 piani, ha una superficie(catastale) di 130 mq circa e costa di 7,5 vani con accessori. Il portone d'ingresso è posto nel retro rispetto la via Filippo Turati e l'accesso all'alloggio si trova al primo piano salendo le scale a sinistra.

Sono presenti due balconi: uno in cucina e uno in salone.

Planimetricamente l'appartamento è di forma pressoché quadrata e gli ambienti sono distribuiti ai due lati del corridoio. Dall'ingresso partendo da sinistra: soggiorno, cucina, bagno, camera, ripostiglio, camera, camera, salone.

Inserito in un contesto urbanistico semiperiferico della città di Caltanissetta l'appartamento è sito in un edificio costruito ad opera dell'Istituto Autonomo Casa Popolare nell'ambito del piano di edilizia economica e popolare nei primi anni sessanta; anni in cui assistiamo all'espansione della città verso la periferia.

La via Filippo Turati, dove è ubicato il nostro bene, è infatti un asse all'interno di "Contrada Balate" che collegava la campagna alla città antica attorno al quale si è costruito fino agli anni ottanta in forza del vecchio Piano Regolatore Generale che ha permesso l'intensificarsi di costruzioni anche ad opera di privati.

Il contesto urbanistico in cui è inserito l'immobile può definirsi appetibile per la presenza di parcheggi, di servizi commerciali, scolastici e ricreativi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Filippo Turati n.28, interno 2, piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Mediante l'esame della documentazione atti, la stessa risulta completa. tuttavia si allega copie dell'elenco delle trascrizioni e mappa aggiornata.

TITOLARITÀ

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

-



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

I confini dell'immobile sono i seguenti: Via Portella delle Ginestra, lotto part. 714, edificio part. 1086

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	118,00 mq	131,00 mq	0,00	118,00 mq	3,00 m	primo
Balcone scoperto	4,80 mq	4,80 mq	0,25	1,20 mq	3,00 m	primo
Balcone scoperto	4,80 mq	4,80 mq	0,25	1,20 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				120,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urbia	119	757	9	1	A3	3	7,5	131	426,08	Primo	

Dal sopralluogo effettuato in data 11/01/2018, si è potuto constatare che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Unica irrilevante difformità è stata riscontrata nell'apposizione del numero civico che risulta essere n. 28 e non n 1 come da visura.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'appartamento risulta discreto nonostante molte rifiniture risalgano all'epoca di costruzione dell'edificio. Non sono state apportate rilevanti modifiche nel corso degli anni, pertanto la qualità delle finiture interne risalendo all'epoca di costruzione, risultano sufficienti. L'immobile è attualmente abitato pertanto risulta funzionante in ogni sua parte.

Nell'edificio in cui è ubicato è stato ristrutturato l'androne che si avvale di tetto ribassato con cornici e decoro in vetro colorato. Le pareti ed il pavimento sono stati rivestiti in marmo tipo Botticino levigato.

L'esterno dell'edificio invece si presenta piuttosto vetusto, in corrispondenza degli ultimi piani, sul lato NE, l'intonaco risulta mancante fino al rinvenimento della muratura. (cfr. foto allegate).

PARTI COMUNI

Dispositivo dell'art. 1117 Codice civile

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, quanto disposto nell'art. 1117 Codice Civile:

1) " tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i pilastri e le travi portanti, i tetti, le scale, i portoni di ingresso, i portici, i cortili e le facciate;

2) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento presenta un asse di orientamento, rispetto la via Filippo Turati, NE-SO; le facciate con i balconi sono esposte l'una a SE e l'altra a NO.

Ha struttura portante in travi e pilastri in c.a. Le strutture murarie verticali sono in laterizio forato con intonaco di tipo Livigno per esterni e per interni di tipo civile con traversato e finitura liscia. L'altezza

dei vani interni è di metri 3. La pavimentazione è mista: ceramica nel corridoio e nel bagno(ristrutturato), mentre il resto dell'appartamento è pavimentato con mattoni in cemento in graniglia di marmo a pezzatura piccola, risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato, così come gli infissi esterni in ferro (finestre e portefinestre) e le porte interne in legno compensato tinteggiate a vernice marrone scuro. Le pareti interne sono tinteggiate con idropittura. Sono presenti e funzionanti gli impianti idrico-elettrico e riscaldamento autonomo con elementi radianti e caldaia a gas-metano. L'impianto elettrico è dotato di interruttore differenziale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/1967 al 16/11/1999	IACP, Istituto Autonomo per la Casa popolare, C.F. 00050460856, Caltanissetta	Concessione Edilizia n.40689/5829 Comune di caltanissetta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/1999 al 16/04/2004		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Spanò Vita	16/11/1999	3400	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			29/11/1999	11939	9943
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 16/04/2004 al 14/07/2004		Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/08/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/04/2005	4752	3192
		Registrazione			
Dal 14/07/2004 al 31/05/2010		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Caltanissetta	16/04/2004	414	290
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alfredo Grasso	14/07/2004	11966/4614	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 31/05/2010 al 05/03/2018			16/07/2004	10869	8043
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		omologazione di condizioni di separazione consensuale dei coniugi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/05/2010	2382	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Tribunale di Caltanissetta	06/06/2010	8491	6033
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 22/12/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caltanissetta il 16/07/2004
Reg. gen. 10870 - Reg. part. 2285
Importo: € 230.000,00
A favore di Banca Nuova Spa
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 115.000,00
Rogante: Grasso Alfredo
Data: 14/07/2004
N° repertorio: 11967

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Caltanissetta il 14/03/2016
Reg. gen. 2978 - Reg. part. 2503
A favore di Banca Nuova Spa
[REDACTED]
- **Atto Esec.-Verbale di pignoramento**
Trascritto a Caltanissetta il 03/08/2017
Reg. gen. 8031 - Reg. part. 6879
A favore di Banca Nuova Spa
[REDACTED]

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

La palazzina in cui è ubicato l'appartamento pignorato è stato costruito dallo IACP in forza della "Licenza Edilizia"

N° 40689/5829 del 26 APR. 1967. Tale concessione autorizzava lo IACP a costruire n.2 palazzine in contrada Balate. (via Filippo Turati nello specifico). Si allega copia della licenza edilizia.

- 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.

La certificazione energetica viene redatta e allegata alla presente relazione di perizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 336,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.510,50

Importo spese straordinarie già deliberate: € 13.944,43

In riferimento alle spese condominiali sopra specificate, si rappresenta che sono state comunicate alla sottoscritta previa richiesta, dal signor [REDACTED] amministratore pro-tempore del condominio di via F. Turati 28, il quale dichiara che la signora [REDACTED] ha un debito di € 1510,50 per quote condominiali e piccoli lavori, mentre € 13944,43 è la somma che si deve versare entro il mese di Giugno per il rifacimento del prospetto i cui lavori sono stati deliberati con assemblea condominiale del 23.05.2017.

Si allega richiesta, dichiarazione dell'amministratore e prospetto ripartizione 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 n.28, interno 2, piano Primo

L'immobile di che trattasi è costituito da un appartamento sito in una palazzina di 7 piani, ha una superficie(catastale) di 130 mq circa e costa di 7,5 vani con accessori. Il portone d'ingresso è posto nel retro rispetto la via Filippo Turati e l'accesso all'alloggio si trova al primo piano salendo le scale a sinistra. Sono presenti due balconi: uno in cucina e uno in salone. Planimetricamente l'appartamento è di forma pressoché quadrata e gli ambienti sono distribuiti ai due lati del corridoio. Dall'ingresso partendo da sinistra:soggiorno,cucina, bagno,camera,ripostiglio, camera, camera, salone. Inserito in un contesto urbanistico semiperiferico della città di Caltanissetta l'appartamento è sito in un edificio costruito ad opera dell'Istituto Autonomo Casa Popolare nell'ambito del piano di edilizia economica e popolare nei primi anni sessanta; anni in cui assistiamo all'espansione della città verso la periferia. La via Filippo Turati, dove è ubicato il nostro bene, è infatti un asse all'interno di "Contrada Balate" che collegava la campagna alla città antica attorno al quale si è costruito fino agli anni ottanta in forza del vecchio Piano Regolatore Generale che ha permesso l'intensificarsi di costruzioni anche ad opera di privati. Il contesto urbanistico in cui è inserito l'immobile può definirsi appetibile per la presenza di parcheggi, di servizi commerciali, scolastici e ricreativi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 119, Part. 757, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 73.444,00

La valutazione del bene è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Le caratteristiche considerate per il calcolo DEI PREZZI MARGINALI riferite alla nostra stima sono:

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "Data"- caratteristica "superficie"-panoramicità - Manutenzione(del bene e dell'edificio)- qualità finiture - servizi - impianti.

Dalle indagini di mercato e dalle formule applicate si è determinato il prezzo medio al mq di superficie del nostro subject che corrisponde verisimilmente ad € 680 /mq.

La caratteristica "panoramicità" ha determinato un deprezzamento in quanto il nostro bene si colloca al primo piano; così come la caratteristica "manutenzione" e "qualità finiture" in quanto i comparabili in zona si presentano in un migliore stato di manutenzione e migliori rifiniture a parità di superficie. Benché l'immobile si presenti in condizioni accettabili all'interno dell'appartamento, il degrado delle facciate ha inciso negativamente sulla determinazione del valore finale al quale verrà applicato un deprezzamento che tiene conto della spesa effettiva da sostenere per il ripristino. Avremo quindi un valore al mq pari ad € 610.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Caltanissetta (CL) - Via Filippo Turati n.28, interno 2, piano Primo	120,40 mq	610,00 €/mq	€ 73.444,00	100,00	€ 73.444,00
Valore di stima:					€ 73.444,00

Valore finale di stima: € 73.444,00

La valutazione del bene è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "Data"

$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i/12)$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in assenza di area esterna e di area condominiale

$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area condominiale

$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$

essendo

P' = prezzo medio dell'area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

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

Caltanissetta, li 25/03/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Iannello Isabella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di Sopralluogo
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Licenza di Costruzione Edilizia
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa fg 119 part. 757 (Aggiornamento al 11/12/2017)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura Fg.119, Part.757 sub 9 (Aggiornamento al 06/12/2017)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria Appartamento Fg 119, Part. 757, sub 9
- ✓ N° 6 Altri allegati - Elenco sintetico delle Formalità (Aggiornamento al 22/12/2017)
- ✓ N° 7 Foto - Rilievo fotografico immobile via F. Turati n.28
- ✓ N° 8 Altri allegati - Richiesta situazione contabile condominio
- ✓ N° 9 Altri allegati - Risposta Amministratore situazione contabile- ripartizione spese-



- ✓ N° 10 Altri allegati - Certificato di residenza
- ✓ N° 11 Altri allegati - Atto di separazione
- ✓ N° 12 Altri allegati - Documentazione spese sostenute
- ✓ N° 13 Altri allegati - Proposta Onorario
- ✓ N° 14 Altri allegati - APE- Attestazione prestazione energetica
- ✓ N° 15 Altri allegati - Attestazione invio Perizia alle parti



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Filippo Turati n.28, interno 2, piano Primo

L'immobile di che trattasi è costituito da un appartamento sito in una palazzina di 7 piani, ha una superficie(catastale) di 130 mq circa e costa di 7,5 vani con accessori. Il portone d'ingresso è posto nel retro rispetto la via Filippo Turati e l'accesso all'alloggio si trova al primo piano salendo le scale a sinistra. Sono presenti due balconi: uno in cucina e uno in salone. Planimetricamente l'appartamento è di forma pressoché quadrata e gli ambienti sono distribuiti ai due lati del corridoio. Dall'ingresso partendo da sinistra:soggiorno,cucina, bagno,camera,ripostiglio, camera, camera, salone. Inserito in un contesto urbanistico semiperiferico della città di Caltanissetta l'appartamento è sito in un edificio costruito ad opera dell'Istituto Autonomo Casa Popolare nell'ambito del piano di edilizia economica e popolare nei primi anni sessanta; anni in cui assistiamo all'espansione della città verso la periferia. La via Filippo Turati, dove è ubicato il nostro bene, è infatti un asse all'interno di "Contrada Balate" che collegava la campagna alla città antica attorno al quale si è costruito fino agli anni ottanta in forza del vecchio Piano Regolatore Generale che ha permesso l'intensificarsi di costruzioni anche ad opera di privati. Il contesto urbanistico in cui è inserito l'immobile può definirsi appetibile per la presenza di parcheggi, di servizi commerciali, scolastici e ricreativi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 119, Part. 757, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A3

Prezzo base d'asta: € 73.444,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 97/2017 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.444,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Caltanissetta (CL) - Via Filippo Turati n.28, interno 2, piano Primo		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 119, Part. 757, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	120,40 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'appartamento risulta discreto nonostante molte rifiniture risalgano all'epoca di costruzione dell'edificio. Non sono state apportate rilevanti modifiche nel corso degli anni, pertanto la qualità delle finiture interne risalendo all'epoca di costruzione, risultano sufficienti. L'immobile è attualmente abitato pertanto risulta funzionante in ogni sua parte. Nell'edificio in cui è ubicato è stato ristrutturato l'androne che si avvale di tetto ribassato con cornici e decoro in vetro colorato. Le pareti ed il pavimento sono stati rivestiti in marmo tipo Botticino levigato. L'esterno dell'edificio invece si presenta piuttosto vetusto, in corrispondenza degli ultimi piani, sul lato NE, l'intonaco risulta mancante fino al rinvenimento della muratura. (cfr. foto allegate).		
Descrizione:	L'immobile di che trattasi è costituito da un appartamento sito in una palazzina di 7 piani, ha una superficie(catastale) di 130 mq circa e costa di 7,5 vani con accessori. Il portone d'ingresso è posto nel retro rispetto la via Filippo Turati e l'accesso all'alloggio si trova al primo piano salendo le scale a sinistra. Sono presenti due balconi: uno in cucina e uno in salone. Planimetricamente l'appartamento è di forma pressoché quadrata e gli ambienti sono distribuiti ai due lati del corridoio. Dall'ingresso partendo da sinistra: soggiorno, cucina, bagno, camera, ripostiglio, camera, camera, salone. Inserito in un contesto urbanistico semiperiferico della città di Caltanissetta l'appartamento è sito in un edificio costruito ad opera dell'Istituto Autonomo Casa Popolare nell'ambito del piano di edilizia economica e popolare nei primi anni sessanta; anni in cui assistiamo all'espansione della città verso la periferia. La via Filippo Turati, dove è ubicato il nostro bene, è infatti un asse all'interno di "Contrada Balate" che collegava la campagna alla città antica attorno al quale si è costruito fino agli anni ottanta in forza del vecchio Piano Regolatore Generale che ha permesso l'intensificarsi di costruzioni anche ad opera di privati. Il contesto urbanistico in cui è inserito l'immobile può definirsi appetibile per la presenza di parcheggi, di servizi commerciali, scolastici e ricreativi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.		