

TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTANISSETTA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Perizia di stima

Esecuzione immobiliare n. 144/2017 Reg. Gen. Esec. Imm.



Promossa da

████████████████████

Mandataria di

████████████████████

Contro

Giudice dott.ssa Rossetta Vittorini

Caltanissetta, 16.04.2018



Allegati:

- a) Planimetria catastale del bene;
- b) Visura catastale attuale;
- c) Copia del certificato di agibilità;
- d) Ricevuta Raccomandata A/R di avviso di inizio operazioni peritali alle parti;
- e) Verbale d'accesso, con resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- f) Documentazione fotografica;
- g) Planimetria dello stato di fatto;
- h) Attestato di prestazione energetica (APE);
- i) Resoconto pagamento quote condominiali e prospetto 2017



INCARICO

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

1. OGGETTO

Perizia di stima dell'Arch. Maria Concetta Ciappa, iscritta all'albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Caltanissetta al numero d'ordine 149, nell'esecuzione immobiliare N°144/2017 Reg.Gen.Esec.Imm., promossa da [REDACTED] mandataria di [REDACTED]

2. LA NOMINA ED IL MANDATO

Con ordinanza del 10/01/2018 il Giudice della Sezione Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Rossella Vittorini nominava la Dott. Arch. Maria Concetta Ciappa quale esperto nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto, affidandole il mandato di:

1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567,

2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) -, mediante l'esame della documentazione in atti;

- **Verificata la completezza della documentazione mediante l'esame dei documenti in atti.**

2) Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

- **Aggiornate le visure presso l'Ufficio del Catasto (all.b) ed accertato gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento etc.**

3) **consulti** i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

-**Atto già presente in fascicolo;**

4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

.....

6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

....

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

- pag.15

8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

- **Conforme**

9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo occorrente;

- **Per quanto attiene alla organizzazione degli spazi interni la planimetria catastale differisce dallo stato attuale per la presenza, oggi, di un tramezzo che ricava dal precedente ampio soggiorno una camera. In planimetria dello stato di fatto, entrando nell'immobile subito a destra (All. g.)**

10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

- NO

11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

- NO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

- **Presenza di un tramezzo di soli cm 8, facilmente rimovibile, (all.g).**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

- **Utilizzazione abitativa**

14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso;

- **Conforme, presente la dichiarazione di agibilità e abitabilità (all. c.)**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

16) **dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

.....

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

- **IMMOBILE OCCUPATO**

18) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

- **Immobile occupato dal coniuge separato: moglie, entrambi debitori esecutati, provvedimento di assegnazione della casa coniugale, documentazione ricevuta durante il sopralluogo.**
- Verbale di Separazione Consensuale con assegnazione Beni (n. 6521. 1/2008). Istrumento (atto pubblico) del 12/04/2007. Trascrizione in atti dal 24/07/2008, Repertorio n.: 2112 Rogante: GIUDICE DEL TRIBUNALE sede: Caltanissetta.
- **Allegato al Verbale di sopralluogo, (all.e)**

19) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censo, livello o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

- **Nessun vincolo artistico...**
- **Presenti ONERI DI NATURA CONDOMINIALI (all.i)**
- **ONERI PER LO SMALTIMENTO Di Un SERBATOIO IN AMIANTO**
Piano di sicurezza € 400,00 + smaltimento 1x € 180,00
per smaltimento recipiente in amianto **€ 580,00**

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

- **PREDISPOSTO Attestato di Prestazione Energetica (all.h)**

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

- **VALORE DELL'IMMOBILE**

Superficie commerciale 115,00 mq x 900,00€/mq = 103.500,00 €

(diconsi cento tre mila cinquecento/00 euro)

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

- **Spese di gestione annue € 839,51 dati del 2017**

Spese vantate dalla precedente Amministrazione € 4.125,87 (all.i)

spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio € 1813,00

23) **segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

-**Nessun contratto.**

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

25) depositi il suo elaborato peritale almeno **sette** giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per il giorno 16/05/2018 per l'emissione dell'ordinanza di vendita;

DEPOSITO 09/05/2018

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

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

.....inserire sul sito.....etc.

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

- **Documentazione fotografica All.f**

alleghi alla relazione

- a. la planimetria del bene,
- b. la visura catastale attuale,
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- e. attestato di prestazione energetica (APE), ove previsto dalla normativa vigente;
- f. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

3. LE OPERAZIONI PERITALI

Cronistoria

Le operazioni peritali di consulenza tecnica sono iniziate subito, dopo il giuramento del 16/01/2018, con lo studio della documentazione presente negli atti.

A seguito di raccomandata A/R è stato fissato il sopralluogo che è avvenuto giorno 05/03/2018 alle ore 10,00 con appuntamento innanzi al portone di ingresso dell'edificio di via Leonardo da Vinci n. 24/D a Caltanissetta.

L'appartamento di cui si chiede di valutare il valore attuale è abitato dalla signora alla quale è stato assegnato in seguito a separazione, come si evince dal Verbale di separazione, insieme ai due figli (all.e).

Verbale di Separazione Consensuale con assegnazione Beni (n. 6521. 1/2008). Istrumento (atto pubblico) del 12/04/2007. Trascrizione in atti dal 24/07/2008, Repertorio n.: 2112 Rogante: GIUDICE DEL TRIBUNALE sede: Caltanissetta.

4. STIMA DELL' IMMOBILE

L'immobile da stimare, ubicato nella città di Caltanissetta, fa parte di un complesso edilizio, formato da quattro edifici serviti da scale, ascensori, corridoi all'aperto (ballatoi), parcheggi esterni (posti auto assegnati a ciascuna unità abitativa e trimestralmente sorteggiati), ed autorimesse private.

L'appartamento, collegato da una scala interna privata, si sviluppa su due piani, primo e secondo, la superficie commerciale è di mq 115,00 ed altezza 2.90 m. Appartiene alla palazzina D, in zona con caratteristiche ambientali buone in posizione semiperiferica, con un unico affaccio ma tutte le stanze, compresi i servizi sono ad esso prospicienti, esposto ad est.

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

Le metodologie seguite per la determinazione del più probabile valore di mercato dei fabbricati sono state:

1. la stima sintetica per coefficienti di merito;
2. la stima sintetica per confronto.

In ultimo, per l'aggiornamento della stima degli immobili sono stati acquisiti i dati puntuali dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

RICERCA DI MERCATO



- Agenzia delle Entrate OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: CALTANISSETTA

Fascia/zona: Periferica/QUARTIERE S. LUCA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 3 (così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998).

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	660	900	L

- Agenzie immobiliari del territorio.

Ricalcano quasi valori dell'OMI con Valore di Mercato ed oscillano da 700 a 1000 €/mq.

- RETECASA _____ 900 a 1000 €/mq.
- COCO IMMOBILIARE _____ 700 a 1000 €/mq.



Fonti:

- aste pubbliche vendite forzate:

non sono stati trovate tipologie simili nella zona di San Luca

- Studi notarili locali

- Da Contratti di compravendita presso Notai locali, in zone e con caratteristiche simili, si sono registrati valori che oscillano da 730 a 1.045,00 €/mq in media 900€/mq

NOTAIO

- Rep. N.5073 Racc. n. 3175 redatto il **19 dicembre 2017**

Compravendita di unità immobiliare ad uso abitativo in Caltanissetta via Raffaello Sanzio n.5

Classe 2 vani 7 superficie catastale mq 135 rend. 506,13 € 120.000,00 - **Risulta al mq 889,00***

- Risulta pertinente ed attendibile, per la valutazione dell'immobile da stimare, il valore di circa 900/mq. Stessa zona, strada adiacente, simili caratteristiche ed anno di costruzione. Ed ancora la data di stipulazione dell'atto recentissima.

NOTAIO

- Rep. N.1597 Racc. n. 1044 redatto il **13 maggio 2010**

Compravendita di unità immobiliare ad uso abitativo in Caltanissetta via Leonardo da Vinci n.24 Edificio A

- Foglio 171 particella 411 sub 10, p.2 cat/2, cl.2, vani 4.0, rc. Euro 289,22
 - Prezzo convenuto € 104.500,00----superf.catastale non presente, si presumono mq 100
- Risulta 1.045,00 €/mq circa**

- Rep. N.2687 Racc. n. 2038 redatto il **02 aprile 2014**

Compravendita di unità immobiliare ad uso abitativo in Caltanissetta via Leonardo da Vinci n.24 Edificio D più box auto di mq 31

- Foglio 171 particella 411 sub 79, p.5 mansarda cat/2, cl.2, vani 6.0, rc. Euro 433,82
- Prezzo convenuto € 131.500,00*

* il prezzo è comprensivo dell'acquisto di un vano terrano adibito a box di mq 31, il valore di quest'ultimo si deduce dall'acquisto di un altro box della stessa acquirente, come da compravendita seguente del 20/11/2015 con il valore di € 14.000,00

Pertanto € (131.500,00 - 14.000,00) = € 117.500

€117.500----superf.catastale non presente, si presumono 125,00 mq

- Risulta 940,00 €/mq

- Rep. N.3375 Racc. n. 2643 redatto il **20 novembre 2015**

Compravendita di un locale autorimessa in Caltanissetta via Leonardo da Vinci n.24 Edificio D

- Foglio 171 particella 411 sub 54, p.T cat/6, cl.2, mq31 rc. Euro 116,87
 - Prezzo convenuto € 14.000,00----

- Rep. N.3521 Racc. n. 2767 redatto il **23 febbraio 2016**

Compravendita di unità immobiliare ad uso abitativo in Caltanissetta via Leonardo da Vinci n.24 Edificio C

- Foglio 171 particella 411 sub 50, p.4 cat/2, cl.2, vani 5.0, sup. mq 115, rc. Euro 361,52
- Prezzo convenuto a corpo € 84.000,00*

- Risulta 730,00 €/mq

- Gli atti di compravendita redatti dal notaio Romano sono da considerare pertinenti ed attendibili per la valutazione dell'immobile da stimare, in quanto redatti per unità immobiliari che insistono nello stesso complesso residenziale edilizio di quello da stimare, uno nell'edificio A, uno nell'edificio C ed un altro nel medesimo edificio D.

Le ricerche di cui sopra e i trasferimenti registrati in questi ultimi anni, ci riconducono ad un valore che si aggira intorno ai **900,00 €/mq, che si ritiene congruo per la valutazione del bene in esame.**



ANAGRAFICA EDIFICIO

COMUNE: Caltanissetta

INDIRIZZO: Via Leonardo da Vinci n.24

DATI CATASTALI: NCEU - foglio 171 particella 411 sub 70 – z 3- A/2 – CI 2-

5,5 vani – 119 m² Totale escluse aree scoperte: 111 m².

EDIFICIO D: Appartamento Duplex (due livelli) – Accesso dal primo piano



DATI GENERALI

Destinazione d'uso: residenziale Anno di costruzione: 1990/92 Cert. Abitabilità 09/06/1993

Superficie lorda: appartamento + superfici ponderate: balconi scoperti e coperti (25% +35%)

Totale della superficie commerciale mq 115

Attestato di certificazione energetica: In allegato - Classe "F" - 170,36KWh/m²anno.

Raccomandazioni per migliorare la prestazione energetica:

per raggiungere la classe "C" 80,65 KWh/m²anno

- Coibentazione pareti disperdenti
- Rimozione dei vecchi infissi esterni con la collocazione di nuovi a taglio termico.
- Sostituzione con caldaia a biomassa.

Immobili simili a questo, se nuovi, avrebbero la seguente classificazione: B 68,13 KWh/m²

Probabile Valore di Mercato dell'unità immobiliare

€ 103.500,00



PIANO DI VENDITA E CONCLUSIONI

Possibile divisione

Una divisione dell'immobile, che si sviluppa già su due livelli, sarebbe possibile con una ristrutturazione importante, che a partire dal disimpegnare i due livelli, ora collegati da scala interna, comporterebbe il rifacimento degli impianti: elettrico; idrico sanitario, del gas e ad una diversa organizzazione dello spazio interno, **con la creazione di due unità immobiliari.**

A tali oneri, per opere murarie e per il rifacimento degli impianti, bisogna aggiungere oneri tecnici per la presentazione del frazionamento al Comune ed al Catasto.

Piano di vendita

Per quanto concerne l'opportunità di procedere alla vendita e per le difficoltà appena prospettate, ed ancora considerato la presenza di un unico ingresso, si ritiene il bene, al momento, non facilmente divisibile e pertanto si considera **un unico lotto di vendita.**

Il bene è organizzato su due livelli, primo piano, zona giorno, e secondo piano, zona notte; a quest'ultima si accede da una scala privata interna. La planimetria, del primo livello, presente in catasto, (all. a) si diversifica da quella del rilievo, planimetria stato di fatto di fatto (all.g), solo per la presenza, in quest'ultima, di un tramezzo realizzato dopo l'ultimo trasferimento del bene, ciò ha creato un vano in più ma riduzione della superficie del soggiorno. Tale opera realizzata con un tramezzo dello spessore di 8 cm, all'occorrenza, facilmente rimovibile così come è stato realizzato.

Spese che si dovrà accollare il compratore o sottrarre al valore dell'immobile.

Al secondo livello, zona notte, poggiato a terra sulla pavimentazione del balcone è presente un recipiente in amianto, attualmente non in uso, necessita lo smaltimento come rifiuto speciale.

- Si calcolano 400 € piano di sicurezza+ 180 € per recipiente, per un totale di **580,00 €.**

Spese pagamento quote condominiali etc.

Durante il sopralluogo la signora occupante ha presentato una ricevuta di € 70 per una quota versata della Caltacqua alla precedente amministrazione, così come si evince dal prospetto.

Da pochi mesi è cambiata la gestione dell'amministrazione condominiale, pertanto si è dovuto aspettare il passaggio delle consegne dalla precedente "██████████" della rag. Gaetana alla nuova dello ██████████ Amministrazioni condominiali del rag. Salvatore . La precedente amministrazione condominiale era stata da tempo sollecitata ad inviare il resoconto degli oneri condominiali insoluti, ma senza sortire in nessun effetto, dichiarava che era difficile reperire quanto richiesto perché tutto dentro un faldone che doveva consegnare al nuovo amministratore.

Quest'ultimo, il rag. Salvatore , solo di recente, ha inviato alla scrivente il "Resoconto di pagamento quote condominiali" insieme al "Prospetto del saldo degli esercizi precedenti" della ██████████ con un "Conguaglio esercizio anno 2017".

Spese condominiali vantate dalla precedente amministrazione condominiale in conguaglio € 4.125,87.

Dal prospetto della "██████████ (all.i) si può evincere il totale delle spese del 2017 che ammontano ad € 839,51, totale versato dalla signora ██████████ € 70,00.

Ed andando a ritroso, maggio 2018 a due anni precedenti, bisogna conteggiare i sette mesi del 2016, pertanto $839,51/12 \text{ mesi} = 69,75 \times 7 \text{ mesi del 2016} = 489,71$

Resta da dare alla nuova amministrazione condominiale rappresentata dal rag. ██████████ :

- Anno 2016 spese condominiali per sette mesi da giugno a dicembre	€ 489,71
- Anno 2017 tutto l'anno € 839,51 - €70,00 =	€ 769,51
- Anno 2018 da marzo a maggio, quote 3 x €40,00	€ 120,00
- Anno 2017 quota acqua ordinaria per il 4° trimestre	€ 97,00
- Anno 2018 quota acqua ordinaria	€ 122,00
- Anno 2018 Quota straordinaria per spese legali e giudiziarie	
per la causa in merito al vuoto tecnico di	€ 215,00
Sommano	€ 1813,22

Sommano le spese:

per smaltimento recipiente in amianto

€ 580,00

spese condominiali nell'ultimo biennio

€ 1813,00

TOTALE

€ 2393,00

Lotto unico di vendita

- APPARTAMENTO DUPLEX SITO IN VIA LEONARDO DA VINCI, 24, Edificio D, accesso dal 1° Piano, dal ballatoio, collegato da scala esterna ed ascensore, presenti nel cortile interno del Complesso Residenziale denominato: "Biancucci", vedasi foto: (all. f);

Presente all'Agenzia del Territorio nel

Comune di Caltanissetta, foglio 171 part. 411 sub 70, Zona Cens.2 Micro zona 3 Categoria A/2 Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 119 m² totale escluse aree scoperte: 111 m²

Rendita Euro 397,67, Visura (all. b).

Superficie commerciale mq 115,00.

superficie coperta con calcolo delle superfici ponderate:

balconi 25% balconi coperti 35% e ripostiglio calcolata la superf. con altezza > di ml 1.50.

L'immobile di stima consiste in un appartamento duplex. Primo livello con accesso dal ballatoio del primo piano, composto da ingresso-soggiorno, camera, ripostiglio, cucina con annessa lavanderia w.c.; secondo livello, zona notte, con accesso da una scala interna privata dal primo livello, composto da disimpegno due camera da letto, con impianto di climatizzazione per la zona notte, ampio servizio igienico con vasca da bagno; due lunghi (ml 12,00) e capienti balconi, in parte coperti. Presenza di posto auto assegnato nel cortile interno. Compresi i diritti di condominio delle parti comuni, Androne di ingresso, Scala, Ascensore, Impianto centralizzato di autoclave, e di tutte le altre parti dell'edificio comuni per legge.

Provenienza e formalità

...Nel ventennio preso in esame e fino alla data del 23/11/2017 si rilevano:

Agli esecutati ed , l'immobile è pervenuto per acquisto fattone in regime di comunione legale con atto del 12/11/98 notaio [REDACTED] rep 169615, trascritto il 04/12/1998 ai nn. 11100/9482 da potere di Vincenzo. A quest'ultimo era pervenuto per acquisto fattone con atto del 25/01/1991, notaio [REDACTED] in Caltanissetta, da potere della [REDACTED]

Con verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del Tribunale di C/ssetta in data 12/04/2007, rep. 2112, trascritto il 24/07/2008 il diritto di abitazione per la quota di ½ sull'immobile in oggetto è stato trasferito in favore di

Superficie commerciale di mq 115,00

Probabile prezzo di mercato 900€/mq

Spese condominiali insolute, dovute nell' ultimo biennio compreso lo smaltimento di un recipiente in amianto € 2393,00

Valore stimato dell'appartamento in lettere (cento tremila cinquecento /00 euro) € 103.500,00

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

Conclusioni.

La valutazione attuale dell'appartamento è di € 103.500,00 (cento tre mila cinquecento /00 euro)

Spese condominiali insolute, dovute nell' ultimo biennio compreso lo smaltimento di un recipiente in amianto € 2.393,00

La piena proprietà è in testa al signor _____ e _____

L'appartamento è occupato, abitato dalla signora _____ insieme ai suoi due figli. Quest'ultima, separata dal marito con atto pubblico del 12/04/2007, verbale di separazione consensuale con assegnazione del bene, Rogante Giudice del Tribunale di Caltanissetta allegato al verbale di accesso insieme ad altra documentazione medica fornita dalla residente, (all. e).

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

Con Osservanza,

Il C.T.U.

Dott. Arch. Maria Concetta Ciappa

Caltanissetta 16/04/2018