



# TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTANISSETTA

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

### ASTE GIUDIZIARIE Perizia di stima



Esecuzione immobiliare n. 20/2023 Reg. Gen. Esec. Imm.

Promossa da

[REDACTED]

Mandataria di

[REDACTED]

Contro

# [REDACTED] #

\*\*\*\*\*

*Giudice dott.ssa Ester Rita Difrancesco*

\*\*\*\*\*

*Caltanissetta, 21.12.2023*

**Allegati:**

- a. la planimetria architettonica del bene;
- b. la visura catastale attuale;
- c. copia della licenza di costruzione edilizia;
- d. del titolo legittimante la detenzione;
- e. del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- f. documentazione fotografica.
- g. attestato di prestazione energetica (APE);

Tribunale di Caltanissetta: Perizia di stima nella esecuzione immobiliare N° 20/2023

Firmato Da: CIAPPA MARIA CONCETTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1ca639

## 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°20/2023 Reg. Gen. Esec. Imm., promossa da [REDACTED] mandataria di [REDACTED].

## 2. LA NOMINA ED IL MANDATO

Con ordinanza del 18/10/2023 il Giudice della Sezione Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Ester Rita Difrancesco nominava la Dott. Arch. Maria Concetta Ciappa quale esperto nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto, 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;
  - **O.k. 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;
  - **O.K. aggiornate le visure presso l'Ufficio del Catasto accertando 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; atti di provenienza....**
- 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;

- O.K.

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);

- **Entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni sono esecutati.**

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.);

- Si veda: **Descrizione dell'immobile...**

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: **Accertata la conformità.**

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;

- O.K.....accertata la conformità

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;

- lo stato attuale dei luoghi per quanto attiene alla distribuzione degli ambienti interni è difforme alla planimetria architettonica presente all'atto di compravendita tra lo IACP ed il primo assegnatario dell'immobile. Differisce dallo stato attuale poiché mancano le tramezzature che creavano una lavanderia tra il bagno e la cucina, oggi ambiente unico.

- Un tramezzo è stato spostato per creare un ambiente ingresso- soggiorno più grande.

- Manca l'elaborato planimetrico all'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate.

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....

12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o **manca 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;

**Manca l'elaborato planimetrico in Catasto. Esiste una planimetria architettonica allegata al primo atto di trasferimento, avuta dall'IACP, che differisce dallo stato attuale del bene per una diversa distribuzione interna. È stata richiesta autorizzazione alla S.V. di presentazione di planimetria mancante in data 20/12/2023.**

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;

- **In allegato Licenza di Costruzione Edilizia.**

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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- **No, non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti. LOTTO di vendita UNICO**

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; - **Immobile non divisibile.**

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** dagli attuali proprietari.....

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);

- **Entrambi i coniugi esecutati abitano l'immobile insieme ad altro familiare (la figlia).**

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;

- **Non ci sono vincoli di nessuna natura. Si ricorda che lo spazio esterno circostante l'edificio su cui si trova l'immobile oggetto di perizia, appartiene all'Istituto Autonomo Case Popolari che si è riservato un possibile ampliamento in verticale sopra l'attuale copertura piana.**

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;

- **in corso di redazione.**

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](http://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; -O.K.

- **VALORE DELL'IMMOBILE € 80.730,00 (diconsi in lettere ottantamilasettecentoeuro/00)**

Maria Concetta Ciappa Architetto\_ via La Cittadella n.3\_ 93100 Caltanissetta\_093421303\_ 3396235348\_

ASTE  
GIUDIZIARIE®

mariacconcetta.ciappa@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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;

#### ONERI DI NATURA CONDOMINIALI

già assolte le spese mensili € 37,00 pagamento fino a dicembre 2023.

Tranne quanto di seguito:

26/12/2023 10:45

Re: POSTA CERTIFICATA Estratto Conto Posizione Contabile a tutto dicembre 2023, Condomini [REDACTED]

Mariaconcetta.ciappa@archiworldpec.it

In risposta alla presente comunico i dati da voi richiesti relativi al sigg. [REDACTED] del Catasto:

Foglio 119, zona 1, piano 4, classe 2 rendita 317,23  
Cat. A/3, uso abitazione, part. 494, sub 12 vani 6,5 sup. mq. 113, mm di proprietà 62,81  
Nello stesso pianerottolo abitano i sigg. [REDACTED]

Situazione debitoria:

anno 2000 straordinario: ricaricatura impianto idrico	€ 21,00
lavori straordinari: ripristino fogna	416,03
2021 straordinario: sanificazione	9,00
messa in sicurezza	174,00
straord. ascensore	98,00
2022 straordinaria solai	88,00
*****	
Totale debito € 798,00 (settecentonovantotto/00) s50	

Dovranno essere calcolati eventuali saldi quando avremo approvato i bilanci  
Tanto dovuto per come richiesto.

Per la disposizione per eventuali chiarimenti, colgo l'occasione per distintamente salutare  
l'Amministratore pt  
Damiano (ag) Lauretta

Lauretta Damiano NO

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 di locazione.

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 procedenti 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; - O.K.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

25) depositi il suo elaborato peritale almeno **sette** giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita; - O.K.

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.** - O.K.

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; - O.K.

28) **alleggi** 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); - O.K.

**alleggi** 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 l'accettazione dell'incarico con lo studio della documentazione presente negli atti.

A seguito di raccomandata A/R, alle parti esegutate e tramite PEC al creditore procedente, è stato fissato il sopralluogo che è avvenuto giorno 29/11/2023 alle ore 10,00 presso l'immobile oggetto di stima in via Filippo Turati n. 147 a Caltanissetta.

L'appartamento è abitato dai signori [REDACTED], insieme [REDACTED], quali, ad oggi, proprietari.

### 4. STIMA DELL' IMMOBILE

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 e sono stati fatti gli aggiustamenti dopo il confronto con la stima per la Compravendita di immobili in zona da parte di Agenzie Immobiliari.

**LOTTO UNICO: APPARTAMENTO SITO IN VIA FILIPPO TURATI N° 147 CALTANISSETTA -  
4° PIANO, SALENDO LE SCALE SULLA DX.**

#### Dati catastali e confini.

Confermando quanto è riportato nel fascicolo del creditore procedente, l'unità immobiliare in oggetto risulta censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al fg.119, p.lla 494 sub. 12, Zona Cens. 1 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani, Rendita € 341,64. Confina con proprietà [REDACTED]. La corte esterna su cui insiste l'edificio con nove elevazioni fuori terra, è rimasta di proprietà dello I.A.C.P. Così anche la possibilità di sopraelevazione.



**Quadro sinottico della provenienza.**

L'appartamento è pervenuto ai signori coniugi [REDACTED] per atto del 02/03/2005 del notaio Mazzara Gaspare sede MUSSOMELI (CL) Repertorio n. 14687 – COMPRAVENDITA.

Diritto di proprietà per ½ in regime di separazione dei beni [REDACTED] e Diritto di proprietà per ½ in regime di separazione dei beni [REDACTED].

I signori [REDACTED] hanno comprato dagli eredi di [REDACTED] quest'ultimo era stato detentore dell'intera proprietà, prima come affittuario e poi come proprietario. Infatti la proprietà era pervenuta con atto di compravendita dallo I.A.C. P. di Caltanissetta del 02/07/1999.

Detto immobile è pervenuto all'Istituto per costruzione fattane su terreno acquistato in epoca antecedente al 1963. Costruito con Licenza di Costruzione edilizia del 21/01/1967.

Si vuole riportare che: " *In ogni caso e fin d'ora non costituiscono parti condominiali, per esplicita riserva che l'Istituto ne fa e concorde rinuncia della parte acquirente, tutte le aree esterne circostanti e quelle sovrastanti l'edificio occupato o comunque interessate da costruzioni, con espressa facoltà dell'Ente venditore di annetterle anche frazionate e per porzioni distinte e separate a singole unità immobiliari, trasferendole a terzi in proprietà ad uso esclusivi.*"

Ai precedenti atti non sarà mai allegata la planimetria catastale ma solo una planimetria architettonica.

**In Catasto ad oggi, non risulta nessun allegato planimetrico.**

**Regolarità edilizia.**

**LICENZA DI COSTRUZIONE EDILIZIA** rilasciata dal Sindaco del Comune di Caltanissetta All'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Caltanissetta.

**Caltanissetta, lì, 21 Gen 1967 n° 11111/1746 – V<sup>^</sup>**

**Vincoli o locazioni.** L'unità immobiliare è occupata dalla famiglia degli attuali proprietari signori [REDACTED] insieme [REDACTED]

**Descrizione.**

La consistenza del bene da stimare si riferisce all'appartamento per civile abitazione, facente parte di un edificio condominiale di 16 alloggi già di proprietà dell'I. A. C. P. di Caltanissetta, la cui costruzione risale alla fine degli anni '60, sito nel Comune di Caltanissetta in via Filippo Turati.

Entrando dal civico n.147, un discreto androne con pavimentazione in marmo di Carrara, porta al vano scala rivestito in marmo ed a un piccolo e vetusto ascensore; il portone di ingresso capiscala si trova al quarto piano sulla destra, salendo le scale.

L'edificio strutturalmente composto da una struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato e finito in sommità da una copertura piana.

Da un pianerottolo che serve due appartamenti simmetrici rispetto alla scala, si accede all'immobile di che trattasi, composto da un ingresso - soggiorno, tre camere, cucina abitabile, bagno e ripostiglio. Presenti due balconi che si affacciano, l'uno sul prospetto laterale e serve una camera, l'altro si affaccia su un'area condominiale, retrostante al prospetto dove è ubicato l'ingresso. In quest'ultimo che si accede dalla cucina ed illumina ed arieggia il bagno, vi è collocata la caldaia, per l'acqua calda sanitaria ed il riscaldamento autonomo. Capaci finestre illuminano l'ingresso-soggiorno e le altre due camere. Gli infissi sono metallici risalenti all'epoca di costruzione dell'immobile e corredati di avvolgibili.

Il pavimento in origine era in marmette di cemento e seminato di marmo, ciò si evidenzia ancora nel rivestimento dei balconi e nel pavimento del ripostiglio, mentre la cucina ed il bagno sono stati rifatti con gres porcellanato le pareti in piastrelle di ceramica.

L'ingresso - soggiorno è rivestito in parquet, così come il corridoio e due camere. La camera con balcone ha il pavimento ricoperto in laminato plastico. Le pareti finite con pittura lavabile.

Confinante l'interno con vano scala e ascensore condominiali, con proprietà già di [REDACTED], oggi abitata dai signori: [REDACTED] con la predetta via Filippo Turati e con area libera condominiale circostante di proprietà dallo I.A.C.P che si è riservato anche la possibile sopraelevazione. L'immobile, presenta una buona luminosità, tutti gli ambienti sono illuminati e areati da capaci finestre e una discreta panoramicità dovuta all'ubicazione sulla via Filippo Turati, nonché silenziosità nella parte opposta al prospetto principale, prospiciente su corte circostante che funge anche da parcheggio, con la presenza di pochi alberi d'alto fusto.

L'appartamento si sviluppa per una superficie coperta lorda di circa Mq 117. Totale escluse le aree scoperte Mq 115.

**ANAGRAFICA EDIFICIO**COMUNE: **Caltanissetta**INDIRIZZO: **Via Filippo Turati n° 147**DATI CATASTALI: **NCEU** Partita 1017371 - foglio 119, particella 494 sub 12 - z 1- A/3 - CI 2PIANO: **Quarto** - salendo le scale dx

INGRESSO

**DATI GENERALI**

Destinazione d'uso: residenziale

Anno di costruzione: 1967

Ultima ristrutturazione: 1999

Superficie lorda: appartamento mq (117,00) = mq 115,00 escluse aree scoperte

Attestato di certificazione energetica: CLASSE G

Probabile Valore di Mercato dell'unità immobiliare **€ 80.730,00**

Maria Concetta Ciappa Architetto\_ via La Cittadella n.3\_ 93100 Caltanissetta\_ 093421303\_ 3396235348\_

ASTE  
GIUDIZIARIE®

mariaconcetta.ciappa@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**METODO DI STIMA    COMPARAZIONE**

• **CONSULTAZIONI AGENZIE IMMOBILIARI PREZZI VENDITA STESSA ZONA.**

Appartamento in vendita tramite Agenzia Cavour Immobiliare, stima del 2023, ottavo piano soprastante e nello stesso lato di quello oggetto di perizia.

Appartamento totalmente ristrutturato porta un valore di

**€ 130.000,00**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

• **BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI**

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**

**Provincia: CALTANISSETTA    Comune: CALTANISSETTA**

**Fascia/zona Periferica/ QUARTIERE VIA FILIPPO TURATI**

**Codice di zona: D13**

**Microzona catastale n.: 4**

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Immobile di via Filippo Turati 147 - stato conservativo: discreto

valore di mercato = €/mq 580,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### STIMA ATTUALE

Sono stati acquisiti i dati puntuali riferiti alle quotazioni contenute nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Ufficio del Territorio di Caltanissetta e comparazione del primo semestre del 2023 con i valori delle quotazioni del mercato libero, Compravendita tramite Agenzia Immobiliare.

Tali valori in tabella indicano uno stato manutentivo normale.

Per la quotazione della vendita dell'immobile da parte dell'Agenzia immobiliare, invece, siamo in presenza di una ristrutturazione totale e recentissima che ne spiega il valore superiore alla valutazione media in zona € 130.000,00.

Lo stato conservativo intero dell'appartamento di che trattasi da stimare, da quanto si evince anche dalla documentazione fotografica, è discreto.

L'immobile è stato riscattato con atto di Compravendita tra L'Istituto Autonomo Case Popolari ed il precedente assegnatario, i cui eredi hanno venduto agli attuali signori proprietari [REDACTED].

La zona che all'Agenzia delle Entrate figura come "Fascia/Area: **Periferica** Quartiere Via Filippo Turati", in realtà ad oggi è il quartiere a più alta concentrazione di edifici abitati e con buone caratteristiche di posizione, luminosità, servizi, quali Scuole, Posta, Supermercati, e adeguate distanze tra gli edifici, le cui corti, in realtà slarghi, e le ampie strade si prestano a zone di parcheggio.

Per queste ragioni si prende la valutazione dell'OMI che riguarda le **abitazioni di tipo civile** e non quelle di tipo economico €/mq 580,00, la cui fascia più alta ci dà il **valore di €/mq 690,00**.

LA SUPERFICIE LORDA DEL BENE STIMATO AMMONTA A MQ 117,00

$$\text{MQ } 117,00 \times \text{€}/\text{MQ } 690,00 = \text{€ } 80.730,00.$$

IN LETTERE DICONSÌ EURO OTTANTAMILASETTECENTOTRENTA/00.

**PIANO DI VENDITA E CONCLUSIONI****Piano di vendita**

Per quanto concerne l'opportunità di procedere alla vendita, il bene presenta **un solo ingresso**,  
**l'appartamento non è frazionabile.**

Lotto unico

- APPARTAMENTO SITO IN VIA FILIPPO TURATI N° 147, 4° Piano, salendo le scale DX;  
 Comune di Caltanissetta, foglio 119 particella 429, sub 12.

**I. Valore stimato dell'appartamento € 80.730,00 (ottantamilasettecentotrenta/00 euro)**

**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 € 80.730,00**

**La piena proprietà è in testa** [REDACTED]

Ritenendo di aver espletato, in ogni sua parte, quanto richiesto nel mandato, la sottoscritta Arch. Maria 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.

Si ricorda che all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio non risulta nessun elaborato planimetrico, pertanto è stata richiesta alla S.V. in data 20/12/2023 l'autorizzazione di predisporre tale elaborato e di essere coadiuvata da un ausiliario. In attesa di riscontro si inviano distinti saluti.

Con Osservanza,

Il C.T.U.

Dott. Arch. Maria Concetta Ciappa

Caltanissetta 29/12/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

AL G.E.

Dott.ssa Ester Rita Di Francesco

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Oggetto: Risposta ai quesiti del G.E. del 19/02/2024, Esec. Imm. N.R.G. 20/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## RELAZIONE

In riferimento al bene stimato Esec. Imm. N.20/2023, come già comunicato in perizia di stima, al momento del sopralluogo e del rilievo planimetrico sono stati riscontrati interventi edilizi all'interno dell'appartamento che differiscono dal progetto architettonico a suo tempo approvato.

Questi ultimi, consistono in una nuova organizzazione degli spazi interni, rimozione di alcuni tramezzi e la creazione di nuovi con l'apertura di porte interne e chiusure di altre che immettevano anche nelle verande.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Interventi edilizi in difformità con quanto autorizzato con LICENZA DI COSTRUZIONE EDILIZIA rilasciata dal Sindaco del Comune di Caltanissetta all'I.A.C.P. il 21/01/1967 n° 11111/1746- V^.

**Questi lavori edilizi, costruiti in difformità, necessitano di regolarizzazione.**

La loro realizzazione ha consentito la creazione di uno spazio aperto tra ingresso e soggiorno, la rimozione dell'ambiente lavanderia per la creazione di una cucina pranzo più grande ed abitabile.

Considerato che non sono state toccate le strutture portanti e che la destinazione catastale è rimasta invariata ma variata la planimetria catastale, per regolarizzare quanto difforme al progetto approvato, necessita la presentazione di:

- CILA (Comunicazione di inizio lavori Asseverata) in sanatoria;
- Aggiornamento catastale tramite pratica DOCFA;
- SCA (Segnalazione Certificata per l'Agibilità).

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®




### COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE

Da versare al Comune di Caltanissetta per Sanzione la somma di	€ 1000
Per Diritti di Segreteria CILA + SCA CAP 1720	2 x € 10 = € 20
Per Diritti Tecnici ed Istruttori CILA + SCA CAP 1641	€ (25 + 30) = € 55
<b>Sommano</b>	<b>€ 1075</b>

A tali costi bisogna aggiungere quelli per il Professionista.



1) – Presentazione CILA in Sanatoria,

€ 1000

2) – Aggiornamento Catastale tramite Pratica DOCFA

€ 600

3) – Presentazione SCA,

€ 400

<b>In totale</b>	<b>Sommano</b>	<b>€ 2000</b>
		<b>€ 3.075</b>




#### Bene stimato:

Appartamento sito a Caltanissetta in Via Filippo Turati n. 147, 4° piano, salendo le scale sulla destra.



All'Agenzia del territorio. Comune di Caltanissetta, foglio 119, particella 429, sub 12.



Al valore del bene stimato bisogna sottrarre i costi per la regolarizzazione.

€ (80.730,00 – 3.075,00) = € 77.655,00 (settantasettemilaseicentocinquantacinque/00 euro).

Con Osservanza,




IL C.T.U

Arch. Maria Concetta Ciappa



Caltanissetta, 28.02.2024



