

# TRIBUNALE DI GELA

**Esecuzione Immobiliare n. 42/2019**

## PERIZIA DI STIMA

*Unità immobiliare ad uso residenziale,  
ubicata nel Comune di Niscemi (CL) in Via Pasubio n.9*

**GIUDICE:** *Dott.ssa Patrizia Castellano*

**C.T.U.**

*Dott. Ing. Salvatore De Francisci*



## INDICE

### **A. Perizia di stima**

#### *Premessa*

1. Svolgimento delle operazioni peritali
2. Localizzazione e caratteristiche del sito
3. Caratterizzazione della zona
4. Dati catastali
5. Conformità della planimetria catastale
6. Proprietà
  - 6.1 Provenienza
  - 6.2 Continuità delle trascrizioni nel ventennio
  - 6.3 Confini
  - 6.4 Stato attuale d'uso e occupazione
  - 6.5 Atti pregiudizievoli e verifica di rispondenza con l'atto di pignoramento
  - 6.6 Regime fiscale
7. Grado di rifinitura e consistenza
8. Autorizzazioni, Concessioni Edilizie
9. Criterio di stima adottato
10. Conclusioni e descrizione
11. Descrizione di sintesi del fabbricato
12. Attestazione energetica
13. Elaborato fotografico



## **A. Perizia di stima**

### *Premessa*

Il sottoscritto Dott. Ing. Salvatore De Francisci, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Catania al n. A-8025, con studio in Caltagirone in Via Madonna della Via n. 5/C, con ordinanza pronunciata in data 25/05/2022, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare R.G. Es. n.42/2019 Tribunale di Gela, invitandomi a comparire all'udienza del 16/06/2022 per il prescritto giuramento e conferimento dell'incarico.

Al fine di adempiere all'incarico ricevuto, il sottoscritto, con richiesta del 27/01/2023, inviata per posta certificata, ha richiesto il rilascio in copia delle coordinate urbanistiche dell'immobile oggetto di esecuzione. Sono stati richiesti e rilasciati dall'ufficio anagrafe del comune di Niscemi il certificato di residenza del soggetto esecutato e certificato di Stato di famiglia.

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo dell'immobile, procedendo al rilievo planimetrico e fotografico, fasi essenziali per determinare l'esatta identificazione, stato di conservazione, manutenzione e consistenza dell'immobile.

I documenti reperiti e analizzati sono stati i seguenti:

- visure ipocatastali;
- aerofotogrammetria;
- planimetria catastale;
- Mappa catastale;
- Certificato di residenza del soggetto esecutato;
- Copia documenti delle coordinate urbanistiche.



E' stata inoltrata richiesta all'ufficio dell'agenzia delle entrate di Caltanissetta per la verifica della sussistenza di contratti di affitto.

Acquisiti tutti gli elementi necessari, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare con riferimento al mese di marzo dell'anno 2023.

### **1. Svolgimento delle operazioni peritali**

Le operazioni peritali hanno avuto inizio giorno 08/02/2023 alle ore 10.00 in Niscemi, via Pasubio n.9. Prima di procedere alla comunicazione di inizio delle operazioni peritali è stata accertata la residenza del soggetto esecutato, ovvero il fabbricato sito nel comune di Niscemi, in via Pasubio n.9, distinto in catasto fabbricati al foglio 51, particella 2385, subalterno 2, è la residenza della Sig.ra (omissis) , come da certificato di residenza rilasciato dall'ufficio anagrafe dal Comune di Niscemi **(Allegato 1)**.

La comunicazione di inizio delle operazioni peritali è stata comunicata alla parte esecutata con raccomandata n. 20047500675-6 inviata giorno 27/01/2023 **(Allegato 2)** ed alla parte attrice con posta certificata **(Allegato 3)**. In data 31/01/2023 la raccomandata n. 20047500675-6 viene restituita al mittente in quanto parte esecutata, risulta "irreperibile" all'indirizzo di residenza **(Allegato 4)**.

Presso il luogo indicato nella comunicazione inviata alle parti, ovvero in Niscemi, via Pasubio n.9, giorno 08/02/2023 alle ore 10.00 il sottoscritto CTU si è recato sui luoghi. Alle operazioni peritali, erano presenti oltre al sottoscritto CTU Dott. Ing. Salvatore De Francisci, il Sig. C..... L..... ( vedasi verbale di inizio operazioni peritali), il quale dichiara che non era a conoscenza della data di inizio delle operazioni peritali e pertanto non si trovava nelle condizioni di dare accesso all'immobile. Lo stesso si è reso disponibile ad un successivo sopralluogo nell'immobile oggetto di procedura esecutiva. Si è proceduto ad eseguire un rilievo esterno del fabbricato e si rinviavano le operazioni peritali al 14/02/2023 ore 10,00 sui luoghi. E' stato redatto verbale di sopralluogo allegato alla presente **(Allegato 5)**.

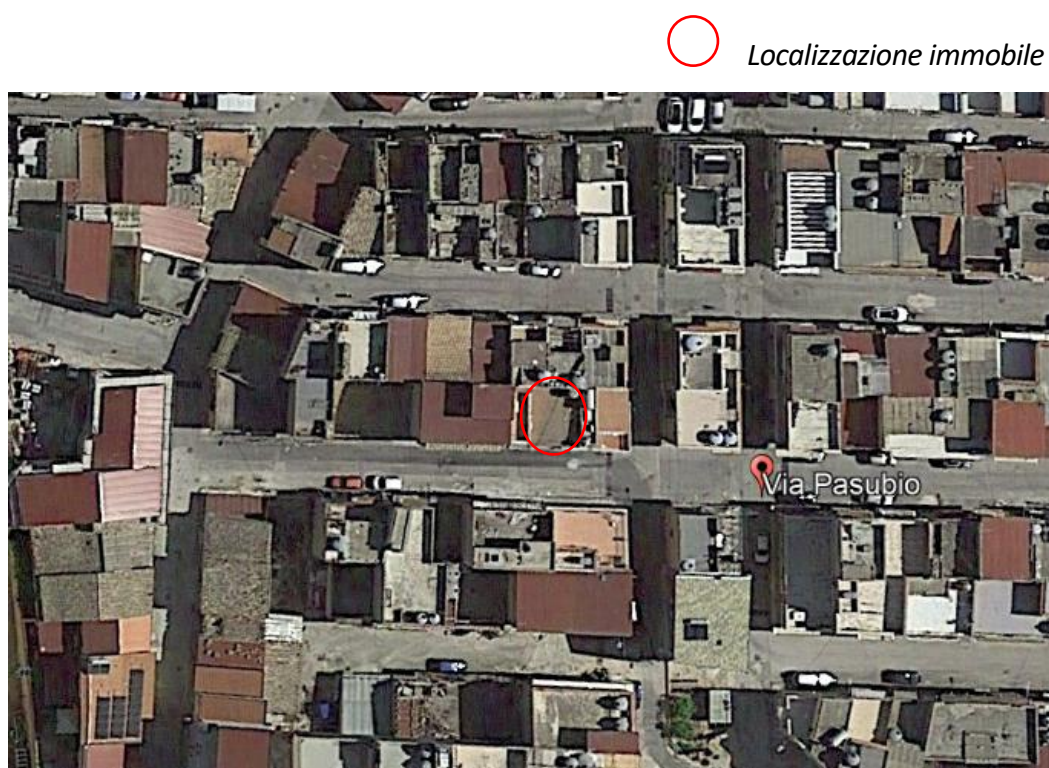
In data 14/02/2023, alle ore 10.00, presso i luoghi, ovvero in Niscemi, via Pasubio n.9, proseguivano le operazioni peritali, come da verbale allegato alla presente **(Allegato 6)**. Si è proceduto ad eseguire rilievo fotografico all'esterno del fabbricato ed alle ore 11.30 si accedeva all'interno del



fabbricato. Erano presenti oltre al sottoscritto Ing. Salvatore De Francisci, il Sig. C.....L....., il quale dichiarava di occupare il fabbricato, gentilmente concesso a titolo gratuito dalla parte esecutata. Il soggetto che occupava il fabbricato ha dichiarato di avere la residenza nell'immobile in oggetto e di non avere nessun contratto di locazione. Si è proceduto ad effettuare un accurato rilievo planimetrico, fotografico e le informazioni necessarie per la redazione dell'attestato di prestazione energetica. Alle ore 12.00 si concludevano le operazioni peritali.

### **Localizzazione e Caratteristiche del sito**

Il fabbricato in oggetto è ubicato nel comune di Niscemi (CL), in via Pasubio n. 9, distinto in catasto fabbricati al foglio 51, particella 2385, subalterno 2. L'unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale, è disposta su tre livelli fuori terra, composta da un piano terra, primo e secondo. L'immobile insiste su un'area in cui sono presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.



**Figura 1. Foto aerea con la localizzazione del fabbricato in oggetto**





**Figura 2. Foto prospetto su via Pasubio**

### **3. Caratterizzazione della zona**

L'unità immobiliare di tipologia casa unifamiliare a forma regolare, confina con la via Pasubio è situato nella zona semi-centrale della città. La zona, fornita di servizi urbani ed extraurbani, è caratterizzata da edifici destinati prevalentemente ad abitazione residenziale, la cui costruzione risale agli anni '70.

### **4. Dati catastali**

Lo stato di fatto dell'immobile oggetto di stima, alla luce delle condizioni riscontrate nel sopralluogo, risulta destinato ad uso residenziale, come indicato nella visura catastale.

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. e i dati catastali sono di seguito sintetizzati:

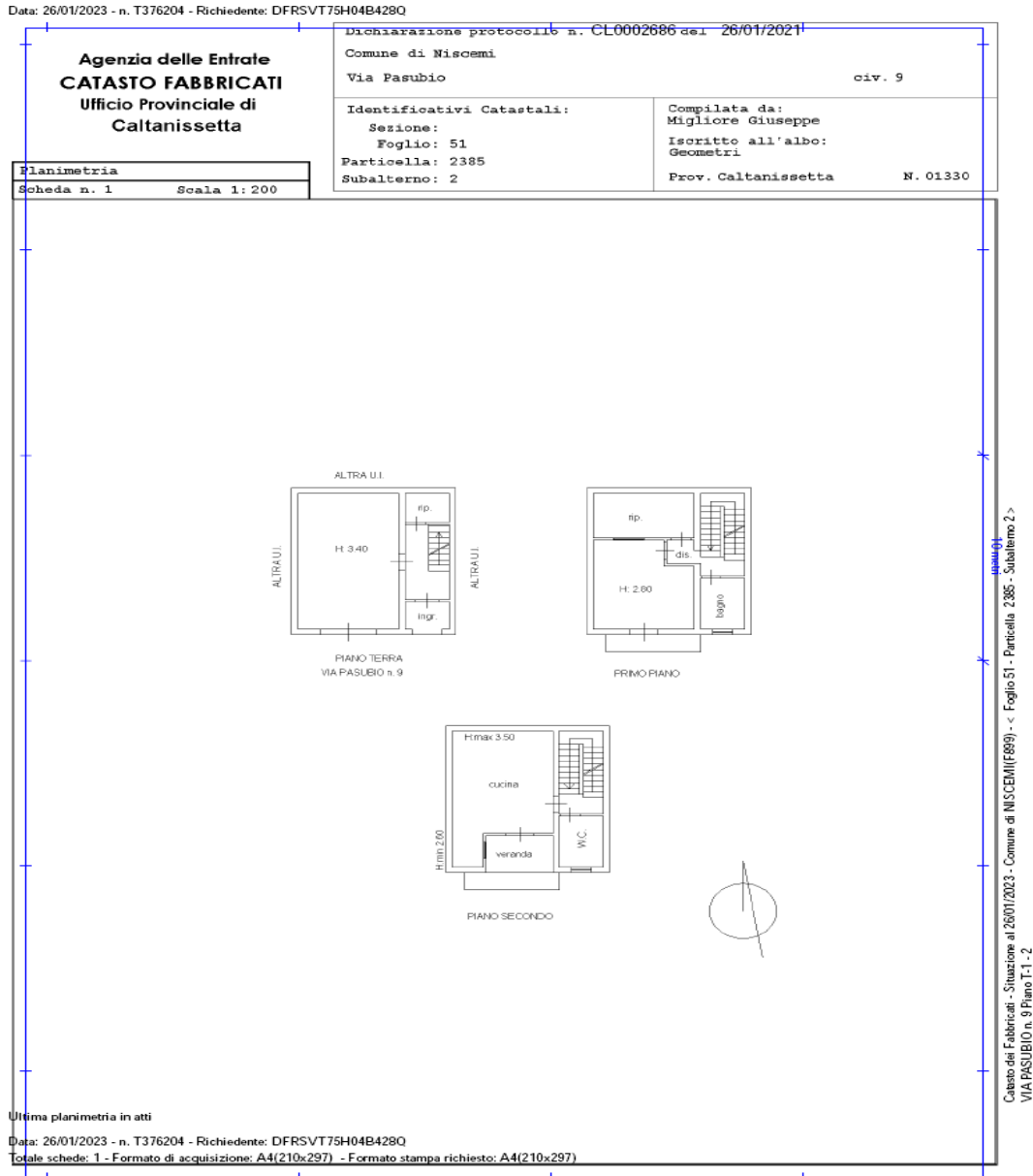


FOGLIO	PART.	Sub.	Categoria	CONSISTENZA	RENDITA
51	2385	2	A/4	5 vani	€ 137.89

Si allega visura catastale storica (**Allegato 7**) per la continuità storica dell'immobile.

### 5. Conformità della planimetria catastale

L'unità immobiliare è rappresentata dalla planimetria (**Allegato 8**) di seguito riportata:



**Figura 3. Planimetria catastale dell'abitazione**



Sono stati esaminati i seguenti documenti: mappa catastale (**Allegato 9**), visura catastale, planimetria catastale, ispezione ipotecaria (**Allegato 10**), certificazione notarile e l'istanza di vendita del bene pignorato, verificando che tutti i titoli riportano gli stessi identificativi catastali. Durante le fasi di sopralluogo è stata riscontrata la conformità catastale con lo stato dei luoghi.

## **6. Proprietà**

L'immobile oggetto di esecuzione è di proprietà della Sig.ra (omissis) indicata nell'atto di pignoramento immobiliare ed esattamente indicato nella visura catastale per la piena proprietà 1/1.

### **6.1 Provenienza**

Come da Certificazione Notarile (art. 567 2-comma C.P.C.) (**Allegato 11**), redatta dal Notaio Arianna Armenio, l'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto all'attuale proprietaria (omissis) per atto di donazione del 20/12/2004, ai rogiti del Notaio Pisa Gian Vincenzo da Niscemi, repertorio n.33827/18507, trascritto l'08/01/2005 ai nn.143/121.

### **6.2 Continuità delle trascrizioni nel ventennio**

L'unità immobiliare di cui trattasi appartiene dal 2004 all'attuale proprietaria in forza dell'atto di donazione sopra indicato da potere del Sig. (omissis), a cui era pervenuta per averla costruita unitamente al fabbricato di cui è parte, su un appezzamento di terreno censito con il foglio di mappa 51 particella 2385, originata dalla fusione delle particelle 2950 e 2951. A favore del Sig. (omissis) si rintracciano i seguenti titoli:

1) Atto di divisione del 20/08/1981 ai rogiti del Notaio Pisa Gian Vincenzo, repertorio n.11478/6143, trascritto il 12/09/1981 ai nn.10074/8534, con il quale si scioglieva la comunione con i signori (omissis). Detta comunione si era generata, in parte, giusta successione ereditaria apertasi il 20/02/1964 in morte della Sig.ra (omissis), denuncia di successione n.10 volume 20, trascritta il 01/02/1965 ai nn.1679/1564 e in parte mediante atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 20/08/1981 ai rogiti del Notaio Pisa Gian Vincenzo da Niscemi, repertori n.11478/6143,





atto che risulta trascritto il 12/09/1981 ai nn.10073/8533 da potere del Sig. (omissis), titoli in favore dei quali il Sig. (omissis) è divenuto proprietario della particella 5/a del Foglio 51;

2) Atto di compravendita del 03/10/1963 ai rogiti del notaio Costa, trascritto il 31/10/1963 ai nn. 15192/13783, da potere del Sig. (omissis) avente ad oggetto le originarie particelle 5/b e 2/b del foglio di mappa 51.

### 6.3 Confini

L'immobile confina a Sud con la Via Pasubio, a Nord, ad Est ed a Ovest confina con altre u.i..

### 6.4 Stato attuale d'uso e occupazione

Alla data del sopralluogo, l'immobile era occupato dal Sig. C.....L..... (vedasi verbale allegato 4) senza nessun contratto di locazione come dichiarato nel verbale di sopralluogo del 14/02/2023.

### 6.5 Atti pregiudizievoli e verifica di rispondenza con l'atto di pignoramento

Come da ispezione ipotecaria eseguita dal sottoscritto e da Certificazione Notarile del 06/09/2019 allegata agli atti risultano iscritte le seguenti formalità in capo all'immobile:

1 . **Ipoteca volontaria** iscritta il 23/01/2008 ai nn. 1005/224, a garanzia di mutuo fondiario del 14/01/2008, ai rogiti del Notaio Pisa Gian Vincenzo da Niscemi, repertorio n.39339/21902, a favore di Banca Antonveneta S.P.A., con sede in Padova codice fiscale 02691680280, (domicilio ipotecario eletto Filiale di Niscemi) e contro la signora (omissis) e contro il signor (omissis) *quest'ultimo in qualità di debitore non datore di ipoteca*, per un montante ipotecario di € 120.000, 00 (centoventimila/00) e un capitale di euro 60.000,00 (sessantamila/00), che grava su immobile censito nel catasto fabbricati di Niscemi al foglio 51 particella 2385 sub 2 per la piena ed intera proprietà.



2. **Pignoramento immobiliare** del 25/06/2019 UNEP Tribunale Di Gela, repertorio n.681/2019, trascritto il 09/08/2019 ai nn. 8862/7592, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L., con sede in Roma, codice fiscale 14535321005 e contro la signora (omissis) che grava su immobile censito nel catasto fabbricati di Niscemi al F. 51, particella 2385, sub 2 per la piena ed intera proprietà.

## 6.6 Regime fiscale

La vendita dell'immobile sarà soggetta ad imposta di registro o ad IVA, a seconda del regime fiscale vigente all'atto del trasferimento dei beni.

## 7. Grado di rifinitura e consistenza

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da 3 piani fuori terra, di tipologia casa unifamiliare, a forma regolare con destinazione d'uso residenziale. La struttura resistente è mista in muratura e c.a., le chiusure verticali sono in blocchi di tufo e le chiusure orizzontali sono in solai misti in c.a e laterizi gettati in opera.

Il piano terra è costituito da un unico vano, con ingresso al vano scala (foto 3 e 4 ). Il primo piano è formato da una camera da letto (foto 5), un bagno (foto 6) e un ripostiglio (foto 7), al secondo piano, da una cucina (foto 8, 9, 10 e 11) e da un bagno (foto 12).

Allo stato attuale, il fabbricato risulta non ultimato nelle rifiniture esterne (Foto 13), ovvero manca l'intonaco nelle chiusure verticali. L'interno del fabbricato è rifinito in tutte le sue parti, i pavimenti dei vani principali sono realizzati in gres porcellanato, risultano installati gli infissi interni in legno ed esterni in alluminio (foto 14) al piano primo, ed al piano secondo gli infissi interni ed esterni sono in alluminio (Foto 15), le pareti sono tinteggiate con pittura.



L'unità immobiliare è allacciata alle reti di fornitura pubbliche idrica, elettrica e smaltimento dei reflui, la stessa è dotata di n. 2 climatizzatori, uno nella zona giorno (foto 16) ed uno nella zona notte (Foto 17).

La misura della consistenza dell'unità immobiliare, indispensabile ai fini della stima, si determina in base alla superficie dell'immobile stesso. Le superfici prese in considerazione sono la superficie utile netta o abitabile e la superficie commerciale.

La superficie commerciale, indispensabile per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare, è stata determinata con i metodi di analisi basati su criteri di omogeneizzazione dei prezzi, ottenuti tramite coefficienti di ragguaglio, delle superfici principali e da quelle accessorie.

In particolare si sommano le superfici dei vani principali, comprensive della quota delle aree occupate dai muri interni e perimetrali e le superfici ragguagliate dei ballatoi scoperti. I coefficienti impiegati sono quelli stabiliti dalla norma UNI 10750:1998 punto 4.4.2.2. dove, i muri interni e quelli perimetrali esterni vanno computati per intero, i muri in comunione vanno computati al 50%, mentre i ballatoi scoperti vanno computati al 25%.

La consistenza dell'immobile è così riassunta:

<b>PIANO</b>	<b>DEST. D'USO</b>	<b>SUPERF. Lorda [MQ]</b>	<b>Coefficiente di ragguaglio</b>	<b>TOT. SUP. COMMERCIALE [MQ]</b>
Terra	Abitazione	47.250	100%	47.250
Primo	Abitazione	40.355	100%	40.355
Secondo	Abitazione	35.712	100%	35.712
Primo e secondo	Balconi	7.72	25%	1.93



Secondo	Terrazza	4.648	60%	2.788
---------	----------	-------	-----	-------

Pertanto la superficie complessiva commerciale dell'immobile risulta pari a **mq 128.03**.

### **8. Autorizzazioni e Concessioni Edilizie**

A seguito di accesso agli atti eseguito presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Niscemi è stato verificato che per l'immobile in oggetto, è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n.1599 del 05/10/2009 (**Allegato 12**). In fase di sopralluogo è stato accertato che lo stato attuale dell'immobile è conforme ai titoli urbanistici autorizzati.

### **9. Criterio di stima adottato**

Il metodo Marchet Comparison Approach (MCA), utilizzabile per tutti i tipi di immobili per i quali è disponibile un sufficiente confronto di transazioni attendibili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche rapportabili. Molti autori che hanno pubblicato diversi libri relativamente alle procedure estimative quali "Metodi di Stima Immobiliare, Standard Estimativi Internazionali, Mercato Immobiliare, Criteri di Stima, Highest and Best Use, ecc.), affermano che il procedimento del MCA è applicabile qualora si conoscano tre o quattro dati veridici tali da ottenere un risultato professionalmente accettabile. Il MCA si fonda su coerenti e puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento metodologico condotto sistematicamente e sulla dimostrazione dei risultati. Il professionista estimatore effettua una ricerca minuziosa per potere raffrontare, con maggiori dati possibili, il bene da stimare con altri aventi simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche applicando gli aggiustamenti sui prezzi unitari di mercato.

I dati presi in considerazione, sono riferiti a dati relativi ad immobili oggetto di transazione nell'ultimo semestre (comparabili), disponibili come si evince dalle ricerche effettuate. Inoltre sono state analizzate le seguenti fonti: Banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) nel sito dell'Agenzia del territorio, l'archivio personale delle perizie di stima e da transazioni commerciali avvenute, quotazioni immobiliari, Nonisma, si allega calcolo di stima.



	Immobile Comparabile 1	Immobile Comparabile 2	Immobile Comparabile 3	Immobile Comparabile 4	Immobile Comparabile 5	Soggetto
Provincia	CL	CL	CL			CL
Comune	NISCEMI	NISCEMI	NISCEMI			NISCEMI
Frazione / Località	Zona OMI: C1	Zona OMI: C1	Zona OMI: C1			
Indirizzo						Via Paubio n.9
Zona	Semiperiferica	Semiperiferica	Semiperiferica			Semiperiferica
Origine del dato	Altro	Altro	Altro			X
Fonte	Valori dichiarati AgE	Valori dichiarati AgE	Valori dichiarati AgE			
* Data (mesi) (n)	6	6	6			
Disponibilità	Abitato da proprietario	Abitato da proprietario	libero			
Anno di costr./ristruttur.	1970	1970	1970			1970
Qualità tipologica	Medio	Medio	Medio			Medio
Stato manutenz. fabbricato	Medio	Medio	Medio			Medio
* Stato manutenz. unità imm.	Minimo	Medio	Medio			Medio
* Dotazione impiantistica	Minimo	Minimo	Minimo			Medio
Livello finiture	Medio	Medio	Medio			Medio
* N° servizi igienici	1	1	1			2
* Livello piano (n)	1	1	1			0
* Ascensore	Non presente	Non presente	Non presente			Non presente
Efficienza energetica	G	G	G			G
Esposizione	Medio	medio	medio			Medio
Luminosità	Medio	medio	medio			Medio
Funzionalità	Medio	medio	medio			Medio
Panoramicità	Medio	medio	medio			Medio
* Box/posto auto coperto (n)	0	0	0			0
* Sup.commerciale (mq)	100	90	181			128,03
* Prezzo richiesto	€ 21.000	€ 17.000	€ 75.000			X
Prezzo scontato	€ 21.000	€ 17.000	€ 75.000			
<b>Tabella dei dati</b>						
Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Prezzo (€)	€ 21.000	€ 17.000	€ 75.000			X
Data (mesi) (n)	6	6	6			
Sup. comm. (mqe.)	100	90	181			
Dotazione impiantistica (n)	1	1	1			2
Servizi igienici (n)	1	1	1			2



Ascensore (0-1)	0	0	0			<b>0</b>
Livello Piano (n)	1	1	1			<b>0</b>
Stato manutenz. (n)	1	2	2			<b>2</b>
Box/posto auto coperto (n)	0	0	0			<b>0</b>
Prezzo marginale sup. com.	Minimo	€ 189		Data	Riv. annua	0,00%
Servizi Igienici	Costo (C)	€ 7.000		Dotazione impiantistica	Costo (C)	€ 10.000
	Vita utile (n)	25			Vita utile (n)	25
	Vetustà (t)	5			Vetustà (t)	
Livello piano	Coeff. piano	2,00%		Ascensore del soggetto		Non presente
Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	€ 250		Box / Posto auto	Valore	

### Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi) (n)	€ 0	€ 0	€ 0		
Sup. comm. (mqe.)	€ 210	€ 189	€ 414		
Dotazione impiantistica (n)	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000		
Servizi igienici (n)	€ 5.600	€ 5.600	€ 5.600		
Livello Piano (n)	€ 429	€ 347	€ 1.531		
Stato manutenz. (n)	€ 250	€ 250	€ 250		
Box/posto auto coperto (n)	€ 0	€ 0	€ 0		

### Aggiustamenti

Data (mesi) (n)	€ 0	€ 0	€ 0		
Sup. comm. (mqe.)	€ 5.295	€ 7.183	-€ 10.005		
Dotazione impiantistica (n)	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000		
Servizi igienici (n)	€ 5.600	€ 5.600	€ 5.600		
Livello Piano (n)	€ 429	€ 347	€ 1.531		
Stato manutenz. (n)	€ 32.008	€ 0	€ 0		
Box/posto auto coperto (n)	€ 0	€ 0	€ 0		
<b>Prezzi aggiustati finali</b>	<b>€ 74.331</b>	<b>€ 40.130</b>	<b>€ 82.125</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Peso dei comparabili</b>	<b>33%</b>	<b>33%</b>	<b>34%</b>		
Massimo	€ 82.125		<b>100%</b>		
Minimo	€ 40.130				

<b>Valore del soggetto (€)</b>	<b>65.695</b>
<b>Valore di mercato unitario (€/mq)</b>	<b>513</b>

*Foglio di calcolo metodo MCA*

Nel caso in esame, considerando la localizzazione dell'immobile (Comune di Niscemi, Via Pasubio n.9, sono stati individuati tre immobili da comparare, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche



ragguagliabili, che rapportati alla superficie e alle caratteristiche dell'unità immobiliare si ottiene un valore di € 65.695,00.

### Analisi delle fonti indirette

A supporto del giudizio di stima del MCA si è tenuto conto, in qualità di fonti indirette, delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio (fig 4). Per la zona omogenea a cui appartiene l'unità immobiliare ad uso residenziale oggetto di stima, si sono considerate le seguenti quotazioni minime e massime (relative al 1° semestre 2022), riferite al mq commerciale.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: NISCEMI

Fascia/zona: Semicentrale/VIE: SAMPERI (PARTE), PONTE OLIVO, A.MORO, M. GORI (PARTE)

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	480	690	L	1,7	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	360	520	L	1,4	2,1	L
Box	NORMALE	450	600	L	1	1,4	L

**Figura 4. OMI**

Si è considerato il valore unitario massimo del range  $Vu_{max}$  e ad esso si sono applicati dei coefficienti di merito/demerito, in modo da tenere conto delle caratteristiche estrinseche, delle caratteristiche intrinseche, delle caratteristiche costruttive dell'edificio e dell'unità immobiliare.

Sommando, algebricamente, i valori percentuali di merito/demerito relative alla caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima, rapportati all'immobile in oggetto si è ottenuto il seguente valore:



Abitazione residenziale €/mq 500,00

che rapportato alla consistenza si ottiene:

mq 128.03\* € 500,00 = € 64.015,00

Pertanto alla luce della risultanze dei due valori ottenuti si stima che il valore dell'abitazione in oggetto è di € 65.000,00 (sessantacinquemila,00).

## 10. Conclusioni e descrizione

Per quanto sopra esposto, si ritiene che il più probabile valore di mercato da attribuirsi all'attualità dell'abitazione ubicata nel Comune di Niscemi in Via Pasubio n. 9 al piano T-1-2, in cifra tonda è di € 65.000,00 (sessantacinquemila,00).

## 11. Descrizione di sintesi del fabbricato

Unità immobiliare di tipologia casa unifamiliare a pianta regolare, disposta su tre livelli fuori terra, composta da un piano terra, primo e secondo con destinazione d'uso residenziale, ubicata nel comune di Niscemi in Via Pasubio n. 9, in catasto al foglio 51, Part.2385, sub.2, categoria A/4, consistenza 5 vani, R.C. € 137,89

## 12. Attestazione energetica

Infine, è stato estratto il certificato di attestazione energetica dell'immobile, da dove si evince che appartiene alla classe energetica **G** (Certificato APE (**Allegato 13**)).

## B. Elenco degli allegati

1. Certificato di residenza;
2. Raccomandata n.20047500675, Comunicazione inizio operaz. peritali;
3. Ricevute di consegna pec, Comunicazione inizio operaz. Peritali;
4. Ricevuta racc. restituita la mittente il 31/01/2023;
5. Verbale di sopralluogo del 08/02/2023;





6. Verbale di sopralluogo del 14/02/2023;
7. Visura catastale;
8. Planimetria catastale rilasciata dall'agenzia del territorio di Caltanissetta;
9. Mappa catastale;
10. Certificazione Notarile;
11. Ispezione ipotecaria;
12. C.E. in sanatoria n.1599 del 05/10/2009;
13. Certificato di attestato di prestazione energetica;
14. Rilievo fotografico;
15. Pec Age Caltanissetta e ricevuta di consegna.
16. RR.RR alla parte eseguita con allegata una copia della relazione di stima completa degli allegati;
17. Perizia di stima redatta per il trattamento dei dati personali

Caltagirone 07/03/2023

Il CTU

Ing. Salvatore De Francisci

