

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. La Magna Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 20/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Caltanissetta (CL) - via Rochester, 37	4
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Caltanissetta (CL) - via Rochester, 35	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità	13
Confini.....	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	14
Precisazioni.....	15
Patti.....	15
Stato conservativo	15
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	22
Riserve e particolarità da segnalare.....	24
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto 1	26
Lotto 2	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 20/2024 del R.G.E.....	28
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 144.663,74	28
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 135.944,64	28



All'udienza del 17/06/2024, il sottoscritto Arch. La Magna Salvatore, con studio in Via Kennedy, 115 - 93017 - San Cataldo (CL), email slam20@inwind.it, PEC salvatore.lamagna@archiworldpec.it, Tel. 3203069419, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Caltanissetta (CL) - via Rochester, 37 (Coord. Geografiche: 37.476569°, 14.049444°)
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Caltanissetta (CL) - via Rochester, 35 (Coord. Geografiche: 37.476370°, 14.049845°)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CALTANISSETTA (CL) - VIA ROCHESTER, 37

Casa unifamiliare, sita in via Rochester 37, a Caltanissetta censito al N.C.E.U. del Comune di Caltanissetta al foglio 118, particella 68. L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra (T, 1, 2), comprende una grande corte che corre tutta intorno di circa 1700 mq; è stato costruito nel 1977 giusta Concessione Edilizia in Sanatoria n. 36441 del 29/12/1978; successivamente sono state rilasciate le Concessioni Edilizie in Sanatoria, presentate in data 30/09/1986 con prot. n. 36788 e in data 03/04/1995 prot. n. 16877 e prot. n. 16875. L'immobile, come detto è una casa unifamiliare, sita nella zona periferica di Caltanissetta in zona residenziale.

Esso trova affaccio su quattro lati su di una corte comune (giardino).

Costruito con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, internamente si compone di 8 vani più un garage, locale caldaia e accessori. Esternamente presenta una copertura a due falde inclinate e terrazzini. Lo stato di conservazione è ottimo.

Il quartiere dove sorge il fabbricato è per lo più urbanizzato con villette unifamiliari circondate da un appezzamento di terreno che funge da corte. Nelle vicinanze troviamo esercizi commerciali e altre strutture quali una chiesa e la Posta. La strada che serve il lotto è la via Rochester, arteria importante per il Comune di Caltanissetta.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'immobile, da quanto riferito, dal sig. **** Omissis **** è stato oggetto di riqualificazione energetica, che hanno riguardato la sostituzione della caldaia con pompa di calore e la sistemazione di pannelli fotovoltaici per circa 6 kW, batterie di accumulo e colonnina di ricarica per veicoli elettrici per un importo di circa euro 65.788 (v. Dichiarazione Sostitutiva dell'Atto di Notorietà "Asseverazione" allegata) ai sensi dell'articolo 119 del decreto



legge n.34 del 2020 (cd. decreto Rilancio) che ha introdotto una detrazione pari al 110% delle spese relative a specifici interventi di efficienza energetica (anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione).

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CALTANISSETTA (CL) - VIA ROCHESTER, 35

Casa unifamiliare, sita in via Rochester 35, a Caltanissetta censito al N.C.E.U. del Comune di Caltanissetta al foglio 118, particella 331. L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra (T, 1, 2), comprende una grande corte che corre tutta intorno di circa 1760 mq; è stato costruito nel 1977 giusta Concessione Edilizia in Sanatoria n. 36442 del 29/12/1978; successivamente sono state rilasciate le Concessioni Edilizie in Sanatoria, presentate in data 30/09/1986 con prot. n. 36788 e in data 03/04/1995 prot. n. 16877 e prot. n. 16875. L'immobile, come detto è una casa unifamiliare, sita nella zona periferica di Caltanissetta in zona residenziale. Esso trova affaccio su quattro lati su di una corte comune (giardino).

Costruito con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, internamente si compone di 8 vani più un garage e accessori. Esternamente presenta una copertura a due falde inclinate e terrazzini. Lo stato di conservazione è ottimo.

Il quartiere dove sorge il fabbricato è per lo più urbanizzato con villette unifamiliari circondate da un appezzamento di terreno che funge da corte. Nelle vicinanze troviamo esercizi commerciali e altre strutture quali una chiesa e la Posta. La strada che serve il lotto è la via Rochester, arteria importante per il Comune di Caltanissetta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'immobile, da quanto riferito, dal sig. **** Omissis **** è stato oggetto di riqualificazione energetica, che hanno riguardato la sostituzione della caldaia con pompa di calore e la sistemazione di pannelli fotovoltaici per circa 6 kW, batterie di accumulo e colonnina di ricarica per veicoli elettrici per un importo di circa euro 65.813 (v. Dichiarazione Sostitutiva dell'Atto di Notorietà "Asseverazione" allegata) ai sensi dell'articolo 119 del decreto legge n.34 del 2020 (cd. decreto Rilancio) che ha introdotto una detrazione pari al 110% delle spese relative a specifici interventi di efficienza energetica (anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione).

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Villetta ubicata a Caltanissetta (CL) - via Rochester, 37**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da verifiche effettuate presso gli uffici anagrafe del Comune di Caltanissetta, è risultato che: il sig. **** Omissis ****.

Successivamente con atto del 25/02/1988 del notaio Giuseppe Ielo del distretto notarile di Caltanissetta, i signori **** Omissis **** hanno stipulato convenzioni matrimoniali.

CONFINI

L'immobile confina a Nord, a Sud, Est ed Ovest con una corte di proprietà ad uso esclusivo di circa 1700 mq sistemata a giardino e parcheggio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	76,00 mq	81,00 mq	1	81,00 mq	2,90 m	Terra
Autorimessa	50,00 mq	56,00 mq	0,50	28,00 mq	2,90 m	Terra
Vano scala	5,00 mq	5,90 mq	1	5,90 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	110,00 mq	121,00 mq	1	121,00 mq	2,70 m	Primo
Vano scala	9,00 mq	9,80 mq	1	9,80 mq	0,00 m	Primo
Terrazzo coperto	35,00 mq	35,00 mq	0,35	12,25 mq	0,00 m	Primo
Terrazzo coperto	10,00 mq	10,00 mq	0,10	1,00 mq	0,00 m	Primo
Sottotetto abitabile	25,00 mq	27,16 mq	0,75	20,37 mq	2,40 m	Secondo

Sottotetto (h minore di 2,40 m)	38,00 mq	42,68 mq	0,35	14,94 mq	1,95 m	Secondo
Terrazzo scoperto	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	Secondo
Terrazzo scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,10	1,20 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				301,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				301,71 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/03/1996 al 24/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 118, Part. 68, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 13 vani Rendita € 772,10 Piano T-1-2
Dal 24/04/2007 al 28/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 118, Part. 68, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 12,5 vani Rendita € 742,41 Piano T-1-2
Dal 28/08/2007 al 06/08/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 118, Part. 68, Zc. 1 Categoria A7 Cl.U, Cons. 12,5 vani Rendita € 1.000,64 Piano T-1-2
Dal 06/08/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 118, Part. 68, Zc. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 12,5 vani Rendita € 1.000,64 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 02/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 118, Part. 68, Zc. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 12,5 vani Superficie catastale 330 mq Rendita € 1.000,64 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	118	68		1	A7	1	12,5 vani	330 mq	1000,64 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, la planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi dell'appartamento.

Sono state effettuate opere interne, quali:

- al piano terra il garage è stato diviso con un tramezzo per creare una divisione; il tramezzo del locale caldaia è stato spostato per ingrandire lo stesso, sul prospetto laterale sinistro è stata aperta una finestra.
- al piano primo: il wc salendo dalla scala a chiocciola a destra è stato ingrandito spostando il tramezzo, mentre nel soggiorno è stato eliminato un tramezzo e sono state aperte due porte; risultano spostate (rispetto alla planimetria catastale) tre finestre nel prospetto laterale sinistro, nel prospetto principale e nel prospetto laterale destro; risulta inesistente la finestra di ridotte dimensioni nel prospetto posteriore.
- al piano secondo: il sottotetto abitabile è stato diviso con un tramezzo così da ottenere un'altra stanza; risulta spostata una finestra nel prospetto principale, mentre è inesistente una finestra nel prospetto posteriore.

Per gli spostamenti dei tramezzi, così come lo spostamento o l'annullamento di qualche finestra non è stato richiesto alcun provvedimento autorizzativo (SCIA in Sanatoria) al comune di Caltanissetta. Non è stata, di conseguenza aggiornata la planimetria catastale, secondo la nuova disposizione interna.

PRECISAZIONI

Ai sensi dell'articolo ex 567 c.p.c. comma secondo, gli atti relativi al presente procedimento risultano completi. Al momento del pignoramento non sono state rilevate incongruenze tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Da verifiche effettuate presso gli uffici anagrafe del Comune di Caltanissetta, è risultato che: il sig. **** Omissis ****.

Successivamente con atto del 25/02/1988 del notaio Giuseppe Ielo del distretto notarile di Caltanissetta, i signori **** Omissis **** hanno stipulato convenzioni matrimoniali.

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Alla data odierna l'immobile, internamente ed esternamente risulta in ottime condizioni d'uso. Risulta rifinito in ogni sua parte.

PARTI COMUNI

Trattandosi di un fabbricato unifamiliare all'interno di una corte ad uso esclusivo, non vi sono parti comuni con altri proprietari. Tale corte è a servizio dell'abitazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche e strutturali; trattasi di struttura intelaiata in calcestruzzo armato. Lo stato di manutenzione è ottimo.

Fondazioni: non accertate.

Esposizione: l'immobile confina a Nord, a Sud, Est ed Ovest con una corte di proprietà ad uso esclusivo di circa 1700 mq sistemata a giardino e parcheggio.

Altezza interna utile: l'altezza dell'abitazione posta al piano terra è di 2,90 m, al piano primo è di 2,70 m; l'altezza del locale sottotetto, posto al piano secondo è di 2,10 (media tra 2,70 e 1,50 m).

Strutture verticali: pilastri in calcestruzzo armato

Solai: solai in laterocemento.

Copertura: a due falde in laterocemento.

Manto di copertura: tegole in cotto.

Pareti esterne e interne: le pareti esterne sono in mattoni forati intonacata civile, le pareti interne con tramezzi in laterizio anch'essi intonacate civile e tinteggiate con pittura lavabile.

Pavimentazione interna: al piano terra, primo e secondo la pavimentazione è costituita da gres porcellanato;

Infissi esterni ed interni: gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in alluminio semplice preverniciato e doppio vetro con camera; le porte interne, alcune sono in mdf (medium density fiber), altre in legno tamburato.

Volte: assenti

Scale: struttura in calcestruzzo armato.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'impianto elettrico trovasi sottotraccia a tensione 220V a norma di legge; troviamo anche l'impianto idrico, termico con la presenza di una caldaia a pompa di calore che serve per il riscaldamento ed il raffrescamento degli ambienti.

Terreno esclusivo: corte esclusiva di 1700 mq.

Posto auto: scoperto e coperto nel garage posto al piano terra.

Soffitta, cantine o simili: sottotetto posto al piano secondo utilizzato come abitazione.

Dotazioni condominiali: assenti.

Altro: presenza di impianto fotovoltaico di 6 kW posto sulla falda orientata a Sud-Ovest.

STATO DI OCCUPAZIONE

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/1979 al 02/09/2024	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Ielo	13/09/1979	115811	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caltanissetta	02/10/1979	10627	9093
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caltanissetta aggiornate al 01/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Caltanissetta il 03/12/2014
Reg. gen. 13725 - Reg. part. 979
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 43.548,49

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Caltanissetta il 27/11/2015

Reg. gen. 12133 - Reg. part. 1093

Importo: € 920.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caltanissetta il 25/03/2024

Reg. gen. 3620 - Reg. part. 2965

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Visionati gli atti del fascicolo, presso l'ufficio tecnico del Comune di Caltanissetta, è stata acquisita la certificazione relativa alla normativa urbanistica sotto cui ricade l'immobile oggetto di esecuzione. Secondo il P.R.G. l'immobile ricade in zona C1 denominata "zona di edilizia rada esistente da completare". Dal punto di vista paesaggistico la particella ricade nel paesaggio locale n.8 senza alcun vincolo di tutela. In ogni caso non sono consentiti interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste dal Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Visionati gli atti del fascicolo, presso l'ufficio tecnico del Comune di Caltanissetta, è emerso quanto di seguito descritto: l'immobile è stato costruito nel 1977 giusta Concessione Edilizia in Sanatoria n. 36441 del 29/12/1978; successivamente è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria, presentata in data 30/09/1986 con prot. n. 36788 con la quale sono state sanate: un ampliamento della superficie utile rispetto al progetto approvato, la realizzazione di un piano seminterrato (attuale piano terra) destinato a garage e locale di sgombero e il locale di sgombero sottotetto.

In ultimo sono state rilasciate le Concessioni Edilizie sempre in Sanatoria in data 03/04/1995 prot. n. 16877 e prot. n. 16875 che riguardano la trasformazione della superficie non residenziale del piano seminterrato (ora piano terra) in superficie residenziale, con l'esclusione del locale caldaia e garage.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In relazione alla corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione edilizia consistente nella Concessione edilizia in Sanatoria sopraccitata e da attento sopralluogo effettuato, si evidenzia che lo stato dei luoghi non risulta conforme al progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Sono state effettuate opere interne, quali:

- al piano terra il garage è stato diviso con un tramezzo per creare una divisione; il tramezzo del locale caldaia è stato spostato per ingrandire lo stesso, sul prospetto laterale sinistro è stata aperta una finestra.
- al piano primo: il wc salendo dalla scala a chiocciola a destra è stato ingrandito spostando il tramezzo, mentre nel soggiorno è stato eliminato un tramezzo e sono state aperte due porte; risultano spostate (rispetto alla planimetria catastale) tre finestre nel prospetto laterale sinistro, nel prospetto principale e nel prospetto laterale destro; risulta inesistente la finestra di ridotte dimensioni nel prospetto posteriore.
- al piano secondo: il sottotetto abitabile è stato diviso con un tramezzo così da ottenere un'altra stanza; risulta spostata una finestra nel prospetto principale, mentre è inesistente una finestra nel prospetto posteriore.

Per gli spostamenti dei tramezzi, così come lo spostamento o l'annullamento di qualche finestra di cui non è stato richiesto alcun provvedimento autorizzativo (SCIA in Sanatoria) al comune di Caltanissetta. Non è stata, di conseguenza aggiornata la planimetria catastale, secondo la nuova disposizione interna.

Ne consegue che per regolarizzare l'abuso dell'immobile bisogna richiedere al Comune di Caltanissetta un'autorizzazione che di fatto si concretizza presentando un S.C.I.A. in sanatoria (Segnalazione Certificata Inizio Attività) che col D.L. 69/2024 "Salva Casa" è stata traslata con modifiche rilevanti dall'articolo 37 comma 4 al nuovo 36-bis del D.P.R. 380/01. In questi casi l'intervento è soggetto al pagamento della sanzione di euro 1.032 (mille trentadue) ed oneri relativi a diritti di segreteria e marche da bollo.

Successivamente bisogna regolarizzare la nuova planimetria presentando la stessa all'Agenzia del Territorio, con il conseguente pagamento delle spese (euro 50) e spese dovute ad un tecnico.

Infine si dovrà richiedere la S.C.A (Segnalazione Certificata per l'Agibilità) che certificherà che l'immobile risulta abitabile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Caltanissetta (CL) - via Rochester, 35

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da verifiche effettuate presso gli uffici anagrafe del Comune di Caltanissetta, è risultato che: il sig. **** Omissis ****.

Successivamente con atto del 25/02/1988 del notaio Giuseppe Ielo del distretto notarile di Caltanissetta, i signori **** Omissis **** hanno stipulato convenzioni matrimoniali.

CONFINI

L'immobile confina a Nord, a Sud, Est ed Ovest con una corte di proprietà ad uso esclusivo di circa 1760 mq sistemata a giardino e parcheggio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	46,00 mq	48,61 mq	0,50	24,30 mq	2,90 m	Terra
Abitazione	72,00 mq	77,82 mq	1	77,82 mq	2,90 m	Terra
Abitazione	115,00 mq	121,00 mq	1	121,00 mq	2,70 m	Primo
Terrazzo coperto	27,17 mq	27,17 mq	0,35	9,51 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	9,12 mq	9,12 mq	0,25	2,28 mq	0,00 m	Primo
Sottotetto abitabile	26,00 mq	33,33 mq	0,75	25,00 mq	2,75 m	Secondo
Sottotetto (h minore di 2,40 m)	53,00 mq	59,66 mq	0,35	20,88 mq	1,95 m	Secondo
Terrazzo scoperto	13,07 mq	13,07 mq	0,25	3,27 mq	0,00 m	Secondo

Totale superficie convenzionale:	284,06 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	284,06 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/03/1996 al 24/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 118, Part. 331, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 475,14 Piano S1-T-1
Dal 24/04/2007 al 28/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 118, Part. 331, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 11,5 vani Rendita € 683,01 Piano T-1-2
Dal 28/08/2007 al 06/08/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 118, Part. 331, Zc. 1 Categoria A7 Cl.U, Cons. 12 vani Rendita € 960,61 Piano T-1-2
Dal 06/08/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 118, Part. 331, Zc. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 12 vani Rendita € 960,61 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 02/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 118, Part. 331, Zc. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 12 vani Superficie catastale 330 mq Rendita € 960,61 Piano T-1-2

Indicare se i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	

				Cens.	a	nza	catastal			
	118	331		1	A7	1	12 vani	330 mq	960,71 €	T-1-2

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, la planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi dell'appartamento.

Sono state effettuate opere interne, quali:

- al piano terra il garage è stato messo in collegamento col soggiorno tramite una porta; il tramezzo del locale cucina è stato spostato per ingrandire lo stesso; la rappresentazione del vano scala è stata scambiata (si suppone per mero errore del tecnico compilatore del docfa) con la rappresentazione del vano scala del piano primo.

- al piano primo: è stato creato un disimpegno, spostando i tramezzi del wc e lavanderia, che serve gli stessi e due camere da letto; la rappresentazione del vano scala è stata scambiata (si suppone per mero errore del tecnico compilatore del docfa) con la rappresentazione del vano scala del piano terra.

- al piano secondo: sono stati eliminate due porzioni di tramezzi nel disimpegno.

Per gli spostamenti dei tramezzi, così come lo spostamento o l'annullamento di qualche finestra non è stato richiesto alcun provvedimento autorizzativo (SCIA in sanatoria) al comune di Caltanissetta. Non è stata, di conseguenza aggiornata la planimetria catastale, secondo la nuova disposizione interna.

PRECISAZIONI

Ai sensi dell'articolo ex 567 c.p.c. comma secondo, gli atti relativi al presente procedimento risultano completi. Al momento del pignoramento non sono state rilevate incongruenze tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Da verifiche effettuate presso gli uffici anagrafe del Comune di Caltanissetta, è risultato che: il sig. **** Omissis ****.

Successivamente con atto del 25/02/1988 del notaio Giuseppe Ielo del distretto notarile di Caltanissetta, i signori **** Omissis **** hanno stipulato convenzioni matrimoniali.

PATTI

Dai documenti in possesso dal sottoscritto risulta che in data 13/11/2014 è stato registrato all'Agenzia delle Entrate un contratto di Comodato d'uso gratuito a tempo indeterminato, a favore della figlia dell'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

Alla data odierna l'immobile, internamente ed esternamente risulta in ottime condizioni d'uso. Risulta rifinito in ogni sua parte.

PARTI COMUNI

Trattandosi di un fabbricato unifamiliare all'interno di una corte ad uso esclusivo, non vi sono parti comuni con altri proprietari. Tale corte è a servizio dell'abitazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche e strutturali; trattasi di struttura intelaiata in calcestruzzo armato. Lo stato di manutenzione è ottimo.

Fondazioni: non accertate.

Esposizione: l'immobile confina a Nord, a Sud, Est ed Ovest con una corte di proprietà ad uso esclusivo di circa 1760 mq sistemata a giardino e parcheggio.

Altezza interna utile: l'altezza dell'abitazione posta al piano terra è di 2,90 m, al piano primo è di 2,70 m; l'altezza del locale sottotetto, posto al piano secondo è di 2,30 (media tra 3,10 e 1,50 m).

Strutture verticali: pilastri in calcestruzzo armato

Solai: solai in laterocemento.

Copertura: a due falde in laterocemento.

Manto di copertura: tegole in cotto.

Pareti esterne e interne: le pareti esterne sono in mattoni forati intonacata civile, le pareti interne con tramezzi in laterizio anch'essi intonacate civile e tinteggiate con pittura lavabile.

Pavimentazione interna: al piano terra, primo e secondo la pavimentazione è costituita da gres porcellanato;

Infissi esterni ed interni: gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in alluminio semplice preverniciato e doppio vetro con camera; le porte interne, alcune sono in mdf (medium density fiber), altre in legno tamburato.

Volte: assenti

Scale: struttura in calcestruzzo armato.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'impianto elettrico trovasi sottotraccia a tensione 220V a norma di legge; troviamo anche l'impianto idrico, termico con la presenza di una caldaia a pompa di calore che serve per il riscaldamento ed il raffrescamento degli ambienti.

Terreno esclusivo: corte esclusiva di 1760 mq.

Posto auto: scoperto e coperto nel garage posto al piano terra.

Soffitta, cantine o simili: sottotetto posto al piano secondo utilizzato come abitazione.

Dotazioni condominiali: assenti.

Altro: presenza di impianto fotovoltaico di 6 kW posto sulla falda orientata a Sud-Ovest.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/11/2014

Dai documenti in possesso dal sottoscritto risulta che in data 13/11/2014 è stato registrato all'Agenzia delle Entrate un contratto di Comodato d'uso gratuito a tempo indeterminato in cui i coniugi **** Omissis ****, concedono in comodato d'uso gratuito in favore della propria figlia **** Omissis ****, l'immobile oggetto di perizia, affinché ne faccia la sede del proprio nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/1979 al 02/09/2024	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Ielo	13/09/1979	115811	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caltanissetta	02/10/1979	10627	9093
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caltanissetta aggiornate al 01/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Caltanissetta il 03/12/2014
Reg. gen. 13725 - Reg. part. 979
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 43.548,49
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Caltanissetta il 27/11/2015
Reg. gen. 12133 - Reg. part. 1093
Importo: € 920.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caltanissetta il 25/03/2024
Reg. gen. 3620 - Reg. part. 2965
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Visionati gli atti del fascicolo, presso l'ufficio tecnico del Comune di Caltanissetta, è stata acquisita la certificazione relativa alla normativa urbanistica sotto cui ricade l'immobile oggetto di esecuzione. Secondo il P.R.G. l'immobile ricade in zona C1 denominata "zona di edilizia rada esistente da completare". Dal punto di vista paesaggistico la particella ricade nel paesaggio locale n.8 senza alcun vincolo di tutela. In ogni caso non sono consentiti interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste dal Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Visionati gli atti del fascicolo, presso l'ufficio tecnico del Comune di Caltanissetta, è emerso quanto di seguito descritto: l'immobile è stato costruito nel 1977 giusta Concessione Edilizia in Sanatoria n. 36442 del 29/12/1978; successivamente è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria, presentata in data 30/09/1986 con prot. n. 36788 con la quale sono state sanate: un ampliamento della superficie utile rispetto al progetto approvato, la realizzazione di un piano seminterrato (attuale piano terra) destinato a garage e locale di sgombero e il locale di sgombero sottotetto.

In ultimo sono state rilasciate le Concessioni Edilizie sempre in Sanatoria in data 03/04/1995 prot. n. 16877 e prot. n. 16875 che riguardano la trasformazione della superficie non residenziale del piano seminterrato (ora

piano terra) in superficie residenziale, con l'esclusione del locale caldaia e garage.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In relazione alla corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione edilizia consistente nella Concessione edilizia in Sanatoria sopracitata e da attento sopralluogo effettuato, si evidenzia che lo stato dei luoghi non risulta conforme al progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Sono state effettuate opere interne, quali:

- al piano terra il garage è stato messo in collegamento col soggiorno tramite una porta; il tramezzo del locale cucina è stato spostato per ingrandire lo stesso; la rappresentazione del vano scala è stata scambiata (si suppone per mero errore del tecnico compilatore del docfa) con la rappresentazione del vano scala del piano primo.

- al piano primo: è stato creato un disimpegno, spostando i tramezzi del wc e lavanderia, che serve gli stessi e due camere da letto; la rappresentazione del vano scala è stata scambiata (si suppone per mero errore del tecnico compilatore del docfa) con la rappresentazione del vano scala del piano terra.

- al piano secondo: sono state eliminate due porzioni di tramezzi nel disimpegno.

Per gli spostamenti dei tramezzi, così come lo spostamento o l'annullamento di qualche finestra di cui non è stato richiesto alcun provvedimento autorizzativo (SCIA in sanatoria) al comune di Caltanissetta. Non è stata, di conseguenza aggiornata la planimetria catastale, secondo la nuova disposizione interna.

Ne consegue che per regolarizzare l'abuso dell'immobile bisogna richiedere al Comune di Caltanissetta un'autorizzazione che di fatto si concretizza presentando un S.C.I.A. in sanatoria (Segnalazione Certificata Inizio Attività) che col D.L. 69/2024 "Salva Casa" è stata traslata con modifiche rilevanti dall'articolo 37 comma 4 al nuovo 36-bis del D.P.R. 380/01. In questi casi l'intervento è soggetto al pagamento della sanzione di euro 1.032 (mille trentadue) ed oneri relativi a diritti di segreteria e marche da bollo.

Successivamente bisogna regolarizzare la nuova planimetria presentando la stessa all'Agenzia del Territorio, con il conseguente pagamento delle spese (euro 50) e spese dovute ad un tecnico.

Infine si dovrà richiedere la S.C.A. (Segnalazione Certificata per l'Agibilità) che certificherà che l'immobile risulta abitabile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Caltanissetta (CL) - via Rochester, 37

Casa unifamiliare, sita in via Rochester 37, a Caltanissetta censito al N.C.E.U. del Comune di Caltanissetta al foglio 118, particella 68. L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra (T, 1, 2), comprende una grande corte che corre tutta intorno di circa 1700 mq; è stato costruito nel 1977 giusta Concessione Edilizia in Sanatoria n. 36441 del 29/12/1978; successivamente sono state rilasciate le Concessioni Edilizie in Sanatoria, presentate in data 30/09/1986 con prot. n. 36788 e in data 03/04/1995 prot. n. 16877 e prot. n. 16875. L'immobile, come detto è una casa unifamiliare, sita nella zona periferica di Caltanissetta in zona residenziale. Esso trova affaccio su quattro lati su di una corte comune (giardino). Costruito con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, internamente si compone di 8 vani più un garage, locale caldaia e accessori. Esternamente presenta una copertura a due falde inclinate e terrazzini. Lo stato di conservazione è ottimo. Il quartiere dove sorge il fabbricato è per lo più urbanizzato con villette unifamiliari circondate da un appezzamento di terreno che funge da corte. Nelle vicinanze troviamo esercizi commerciali e altre strutture quali una chiesa e la Posta. La strada che serve il lotto è la via Rochester, arteria importante per il Comune di Caltanissetta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 68, Zc. 1, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 149.044,74

Per la valutazione del suddetto immobile si è utilizzato il metodo di stima per comparazione, consistente nella ricerca di immobili simili in vendita nelle zone adiacenti, e nella determinazione del valore unitario si è altresì tenuto conto dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per la zona di ubicazione dell'immobile.

Sulla base d'informazioni assunte, tecnicamente attendibili, si è accertato che il prezzo medio di mercato, riferito a metro quadrato di superficie commerciale, praticato per compravendite di case unifamiliari di nuova costruzione, nella zona in oggetto ascende a € 1.200,00 circa.

Tenendo come base tale prezzo unitario si sono eseguite le comparazioni del caso col bene da valutare rapportando e moltiplicando fra loro i relativi coefficienti di merito col prezzo stesso. Nell'allegata scheda per la determinazione dei coefficienti di merito sono riportati i conteggi relativi ai coefficienti applicati, in considerazione di quegli elementi che influiscono sul valore del bene, suggeriti dai comuni testi di estimo immobiliare.

Il risultato così ottenuto identifica il probabile prezzo unitario da applicare al bene da valutare. Pertanto il valore unitario ascende:

Valore unitario di riferimento	Coefficienti di merito	Valore unitario del bene
€ 1.200,00	0,9047	€ 1.085,71

Ottenuto il valore unitario del bene per comparazione con similari si è fatta la media col valore indicato dall'Osservatorio Immobiliare che nella fattispecie è:

Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: CALTANISSETTA

Fascia/zona: Periferica/QUARTIERE S.LUCA; VIA DEGLI ORTI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valore di mercato: 890 euro/mq.

La media è uguale a $(1.085,71 + 890)/2 = 987,85$ euro/mq = 988 euro/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Caltanissetta (CL) - via Rochester, 37	301,71 mq	988,00 €/mq	€ 298.089,48	50,00%	€ 149.044,74
				Valore di stima:	€ 149.044,74

Valore di stima: € 149.044,74

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4381,00	€

Valore finale di stima: € 144.663,74

Per il calcolo del valore di deprezzamento si è tenuto conto del valore di Stima del ripristino della regolarità urbanistica.

Ne consegue che per regolarizzare l'abuso dell'immobile bisogna richiedere al Comune di Caltanissetta un'autorizzazione che di fatto si concretizza presentando un S.C.I.A. in sanatoria (Segnalazione Certificata Inizio Attività) che col D.L. 69/2024 "Salva Casa" è stata traslata con modifiche rilevanti dall'articolo 37 comma 4 al nuovo 36-bis del D.P.R. 380/01. In questi casi l'intervento è soggetto al pagamento della sanzione di euro 1.032 (mille trentadue) ed oneri relativi a diritti di segreteria e marche da bollo.

Successivamente bisogna regolarizzare la nuova planimetria presentando la stessa all'Agenzia del Territorio, con il conseguente pagamento delle spese (euro 50) e spese dovute ad un tecnico.

Infine si dovrà richiedere la S.C.A (Segnalazione Certificata per l'Agibilità) che certificherà che l'immobile risulta abitabile.

Nella fattispecie per la S.C.I.A.

- Sanzione ai sensi dell'articolo 37 comma 4 ora 36-bis del D.P.R. 380/01: euro 1.032

- oneri relativi a diritti di segreteria: euro 25,00
- oneri relativi a diritti di istruttoria: euro 150,00
- marche da bollo: euro 16,00 x 2 = 32,00

Per S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità):

- oneri relativi a diritti di segreteria: euro 10,00
- oneri relativi a diritti di istruttoria: euro 50,00
- marche da bollo: euro 16,00 x 2 = 32,00

Per regolarizzare la nuova planimetria all'Agenzia del Territorio:

- oneri relativi a diritti di segreteria: euro 50,00

Oneri relativi al lavoro del Tecnico:

- euro 3.000 (compresi IVA e cassa)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Caltanissetta (CL) - via Rochester, 35

Casa unifamiliare, sita in via Rochester 35, a Caltanissetta censito al N.C.E.U. del Comune di Caltanissetta al foglio 118, particella 331. L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra (T, 1, 2), comprende una grande corte che corre tutta intorno di circa 1760 mq; è stato costruito nel 1977 giusta Concessione Edilizia in Sanatoria n. 36442 del 29/12/1978; successivamente sono state rilasciate le Concessioni Edilizie in Sanatoria, presentate in data 30/09/1986 con prot. n. 36788 e in data 03/04/1995 prot. n. 16877 e prot. n. 16875. L'immobile, come detto è una casa unifamiliare, sita nella zona periferica di Caltanissetta in zona residenziale. Esso trova affaccio su quattro lati su di una corte comune (giardino). Costruito con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, internamente si compone di 8 vani più un garage e accessori. Esternamente presenta una copertura a due falde inclinate e terrazzini. Lo stato di conservazione è ottimo. Il quartiere dove sorge il fabbricato è per lo più urbanizzato con villette unifamiliari circondate da un appezzamento di terreno che funge da corte. Nelle vicinanze troviamo esercizi commerciali e altre strutture quali una chiesa e la Posta. La strada che serve il lotto è la via Rochester, arteria importante per il Comune di Caltanissetta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 331, Zc. 1, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 140.325,64

Per la valutazione del suddetto immobile si è utilizzato il metodo di stima per comparazione, consistente nella ricerca di immobili simili in vendita nelle zone adiacenti, e nella determinazione del valore unitario si è altresì tenuto conto dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per la zona di ubicazione dell'immobile.

Sulla base d'informazioni assunte, tecnicamente attendibili, si è accertato che il prezzo medio di mercato, riferito a metro quadrato di superficie commerciale, praticato per compravendite di case unifamiliari di nuova costruzione, nella zona in oggetto ascende a € 1.200,00 circa.

Tenendo come base tale prezzo unitario si sono eseguite le comparazioni del caso col bene da valutare rapportando e moltiplicando fra loro i relativi coefficienti di merito col prezzo stesso. Nell'allegata scheda per la determinazione dei coefficienti di merito sono riportati i conteggi relativi ai coefficienti applicati, in considerazione di quegli elementi che influiscono sul valore del bene, suggeriti dai comuni testi di estimo immobiliare.

Il risultato così ottenuto identifica il probabile prezzo unitario da applicare al bene da valutare. Pertanto il valore unitario ascende:

Valore unitario di riferimento	Coefficienti di merito	Valore unitario del bene
€ 1.200,00	0,9047	€ 1.085,71

Ottenuto il valore unitario del bene per comparazione con similari si è fatta la media col valore indicato dall'Osservatorio Immobiliare che nella fattispecie è:

Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: CALTANISSETTA

Fascia/zona: Periferica/QUARTIERE S.LUCA; VIA DEGLI ORTI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valore di mercato: 890 euro/mq.

La media è uguale a $(1.085,71 + 890)/2 = 987,85$ euro/mq = 988 euro/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Caltanissetta (CL) - via Rochester, 35	284,06 mq	988,00 €/mq	€ 280.651,28	50,00%	€ 140.325,64
				Valore di stima:	€ 140.325,64

Valore di stima: € 140.325,64

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4381,00	€

Valore finale di stima: € 135.944,64

Per il calcolo del valore di deprezzamento si è tenuto conto del valore di Stima del ripristino della regolarità urbanistica.

Ne consegue che per regolarizzare l'abuso dell'immobile bisogna richiedere al Comune di Caltanissetta un'autorizzazione che di fatto si concretizza presentando un S.C.I.A. in sanatoria (Segnalazione Certificata Inizio Attività) che col D.L. 69/2024 "Salva Casa" è stata traslata con modifiche rilevanti dall'articolo 37 comma 4 al nuovo 36-bis del D.P.R. 380/01. In questi casi l'intervento è soggetto al pagamento della sanzione di euro 1.032 (mille trentadue) ed oneri relativi a diritti di segreteria e marche da bollo.

Successivamente bisogna regolarizzare la nuova planimetria presentando la stessa all'Agenzia del Territorio, con il conseguente pagamento delle spese (euro 50) e spese dovute ad un tecnico.

Infine si dovrà richiedere la S.C.A (Segnalazione Certificata per l'Agibilità) che certificherà che l'immobile risulta abitabile.

Nella fattispecie per la S.C.I.A.

- Sanzione ai sensi dell'articolo 37 comma 4 ora 36-bis del D.P.R. 380/01: euro 1.032
- oneri relativi a diritti di segreteria: euro 25,00
- oneri relativi a diritti di istruttoria: euro 150,00
- marche da bollo: euro 16,00 x 2 = 32,00

Per S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità):

- oneri relativi a diritti di segreteria: euro 10,00
- oneri relativi a diritti di istruttoria: euro 50,00
- marche da bollo: euro 16,00 x 2 = 32,00

Per regolarizzare la nuova planimetria all'Agenzia del Territorio:

- oneri relativi a diritti di segreteria: euro 50,00

Oneri relativi al lavoro del Tecnico:

- euro 3.000 (compresi IVA e cassa)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Tra le riserve da segnalare vi è quella che la documentazione fotografica risulta manchevole di riprese fotografiche degli interni dei due immobili. Ciò è dovuto al fatto che l'esecutato nonché proprietario per 1/2, **** Omissis ****, pur permettendo al sottoscritto di effettuare il sopralluogo degli immobili in ogni sua parte (interni ed esterni) chiedeva di non effettuare riprese fotografiche degli interni per motivi non precisati (v. verbale di sopralluogo).

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.

San Cataldo, li 01/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. La Magna Salvatore

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di provenienza, Atto di divisione (Aggiornamento al 11/09/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 11/09/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali degli immobili (Aggiornamento al 11/09/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure catastali e visure storiche (Aggiornamento al 11/09/2024)
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica degli esterni (Aggiornamento al 11/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 11/09/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto di matrimonio e certificato di residenza (Aggiornamento al 11/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 11/09/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Ultima concessione in sanatoria (Aggiornamento al 11/09/2024)



- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato Abitabilità (Aggiornamento al 11/09/2024)
- ✓ N° 2 Ortofoto - Ortofoto con indicazione degli immobili (Aggiornamento al 11/09/2024)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Progetto relativo all'ultima concessione edilizia in sanatoria (Aggiornamento al 11/09/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Dichiarazione Sostitutiva dell'Atto di Notorietà "Asseverazione Super Bonus 110" (Aggiornamento al 11/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di comodato di uso gratuito per il lotto 2 (Aggiornamento al 12/09/2024)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Caltanissetta (CL) - via Rochester, 37
Casa unifamiliare, sita in via Rochester 37, a Caltanissetta censito al N.C.E.U. del Comune di Caltanissetta al foglio 118, particella 68. L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra (T, 1, 2), comprende una grande corte che corre tutta intorno di circa 1700 mq; è stato costruito nel 1977 giusta Concessione Edilizia in Sanatoria n. 36441 del 29/12/1978; successivamente sono state rilasciate le Concessioni Edilizie in Sanatoria, presentate in data 30/09/1986 con prot. n. 36788 e in data 03/04/1995 prot. n. 16877 e prot. n. 16875. L'immobile, come detto è una casa unifamiliare, sita nella zona periferica di Caltanissetta in zona residenziale. Esso trova affaccio su quattro lati su di una corte comune (giardino). Costruito con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, internamente si compone di 8 vani più un garage, locale caldaia e accessori. Esternamente presenta una copertura a due falde inclinate e terrazzini. Lo stato di conservazione è ottimo. Il quartiere dove sorge il fabbricato è per lo più urbanizzato con villette unifamiliari circondate da un appezzamento di terreno che funge da corte. Nelle vicinanze troviamo esercizi commerciali e altre strutture quali una chiesa e la Posta. La strada che serve il lotto è la via Rochester, arteria importante per il Comune di Caltanissetta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 68, Zc. 1, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Visionati gli atti del fascicolo, presso l'ufficio tecnico del Comune di Caltanissetta, è stata acquisita la certificazione relativa alla normativa urbanistica sotto cui ricade l'immobile oggetto di esecuzione. Secondo il P.R.G. l'immobile ricade in zona C1 denominata "zona di edilizia rada esistente da completare". Dal punto di vista paesaggistico la particella ricade nel paesaggio locale n.8 senza alcun vincolo di tutela. In ogni caso non sono consentiti interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste dal Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta.

Prezzo base d'asta: € 144.663,74

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Caltanissetta (CL) - via Rochester, 35
Casa unifamiliare, sita in via Rochester 35, a Caltanissetta censito al N.C.E.U. del Comune di Caltanissetta al foglio 118, particella 331. L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra (T, 1, 2), comprende una grande corte che corre tutta intorno di circa 1760 mq; è stato costruito nel 1977 giusta Concessione Edilizia in Sanatoria n. 36442 del 29/12/1978; successivamente sono state rilasciate le Concessioni Edilizie in Sanatoria, presentate in data 30/09/1986 con prot. n. 36788 e in data 03/04/1995 prot. n. 16877 e prot. n. 16875. L'immobile, come detto è una casa unifamiliare, sita nella zona periferica di Caltanissetta in zona residenziale. Esso trova affaccio su quattro lati su di una corte comune (giardino). Costruito con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, internamente si compone di 8 vani più un garage e accessori. Esternamente presenta una copertura a due falde inclinate e terrazzini. Lo stato di conservazione è ottimo. Il quartiere dove sorge il fabbricato è per lo più urbanizzato con villette unifamiliari circondate da un appezzamento di terreno che funge da corte. Nelle vicinanze troviamo esercizi commerciali e altre strutture quali una chiesa e la Posta. La strada che serve il lotto è la via Rochester, arteria importante per il Comune di Caltanissetta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 331, Zc. 1, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Visionati gli atti del fascicolo, presso l'ufficio tecnico del Comune di Caltanissetta, è stata acquisita la certificazione relativa alla normativa urbanistica sotto cui ricade l'immobile oggetto di esecuzione. Secondo il P.R.G. l'immobile ricade in zona C1 denominata "zona di

edilizia rada esistente da completare". Dal punto di vista paesaggistico la particella ricade nel paesaggio locale n.8 senza alcun vincolo di tutela. In ogni caso non sono consentiti interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste dal Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta.

Prezzo base d'asta: € 135.944,64




SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 20/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 144.663,74

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Caltanissetta (CL) - via Rochester, 37		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 68, Zc. 1, Categoria A7	Superficie	301,71 mq
Stato conservativo:	Alla data odierna l'immobile, internamente ed esternamente risulta in ottime condizioni d'uso. Risulta rifinito in ogni sua parte.		
Descrizione:	Casa unifamiliare, sita in via Rochester 37, a Caltanissetta censito al N.C.E.U. del Comune di Caltanissetta al foglio 118, particella 68. L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra (T, 1, 2), comprende una grande corte che corre tutta intorno di circa 1700 mq; è stato costruito nel 1977 giusta Concessione Edilizia in Sanatoria n. 36441 del 29/12/1978; successivamente sono state rilasciate le Concessioni Edilizie in Sanatoria, presentate in data 30/09/1986 con prot. n. 36788 e in data 03/04/1995 prot. n. 16877 e prot. n. 16875. L'immobile, come detto è una casa unifamiliare, sita nella zona periferica di Caltanissetta in zona residenziale. Esso trova affaccio su quattro lati su di una corte comune (giardino). Costruito con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, internamente si compone di 8 vani più un garage, locale caldaia e accessori. Esternamente presenta una copertura a due falde inclinate e terrazzini. Lo stato di conservazione è ottimo. Il quartiere dove sorge il fabbricato è per lo più urbanizzato con villette unifamiliari circondate da un appezzamento di terreno che funge da corte. Nelle vicinanze troviamo esercizi commerciali e altre strutture quali una chiesa e la Posta. La strada che serve il lotto è la via Rochester, arteria importante per il Comune di Caltanissetta.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai signori **** Omissis ****.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 135.944,64

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	Caltanissetta (CL) - via Rochester, 35		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 331, Zc. 1, Categoria A7	Superficie	284,06 mq
Stato conservativo:	Alla data odierna l'immobile, internamente ed esternamente risulta in ottime condizioni d'uso. Risulta rifinito in ogni sua parte.		
Descrizione:	Casa unifamiliare, sita in via Rochester 35, a Caltanissetta censito al N.C.E.U. del Comune di Caltanissetta al foglio 118, particella 331. L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra (T, 1, 2), comprende una grande corte che corre tutta intorno di circa 1760 mq; è stato costruito nel 1977 giusta Concessione Edilizia in Sanatoria n. 36442 del 29/12/1978; successivamente sono state rilasciate le Concessioni Edilizie in		

	<p>Sanatoria, presentate in data 30/09/1986 con prot. n. 36788 e in data 03/04/1995 prot. n. 16877 e prot. n. 16875. L'immobile, come detto è una casa unifamiliare, sita nella zona periferica di Caltanissetta in zona residenziale. Esso trova affaccio su quattro lati su di una corte comune (giardino). Costruito con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, internamente si compone di 8 vani più un garage e accessori. Esternamente presenta una copertura a due falde inclinate e terrazzini. Lo stato di conservazione è ottimo. Il quartiere dove sorge il fabbricato è per lo più urbanizzato con villette unifamiliari circondate da un appezzamento di terreno che funge da corte. Nelle vicinanze troviamo esercizi commerciali e altre strutture quali una chiesa e la Posta. La strada che serve il lotto è la via Rochester, arteria importante per il Comune di Caltanissetta.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito

