



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Aronica Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2022 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Avvento s.n.c., piano 2.....	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Avvento s.n.c., piano s1	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Lotto 2.....	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	10
Confini.....	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	12
Patti.....	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	13

Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti	16
Lotto 1	16
Lotto 2	18
Riserve e particolarità da segnalare	19
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto 1	20
Lotto 2	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 13/2022 del R.G.E.	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21

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



INCARICO



All'udienza del 18/06/2023, il sottoscritto Arch. Aronica Luigi, con studio in Viale della Regione, 54 - 93100 - Caltanissetta (CL), email architettoaronica@gmail.com, PEC luigi.aronica@archiworldpec.it, Tel. 392 2281382, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Avvento s.n.c., piano 2 (Coord. Geografiche: 37.496949, 14.094593)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Avvento s.n.c., piano s1 (Coord. Geografiche: 37.496949, 14.094593)



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA AVVENTO S.N.C., PIANO 2

Appartamento sito in C/da Avvento s.n.c., posto al secondo piano di una piccola palazzina con n. 7 u.i.. l'appartamento si trova in stato di abbandono e privo di ogni utenza. Urbanisticamente risulta privo di Licenza Edilizia, ma è presente una richiesta di Sanatoria ancora in corso di istruttoria, pertanto privo di certificato di Agibilità.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA AVVENTO S.N.C., PIANO S1

magazzino sito in C/da Avvento s.n.c., posto al piano seminterrato di una piccola palazzina con n. 7 u.i.. Urbanisticamente risulta privo di Licenza Edilizia, ma è presente una richiesta di Sanatoria ancora in corso di istruttoria.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Avvento s.n.c., piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

E stata prodotta certificazione notarile sulla situazione del ventennio precedente, Pertanto la documentazione di cui all'ex art. 567 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento oggetto della presente stima, si trova al secondo piano di un edificio composto da n. due appartamenti per piano con n. 3 piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato destinato a magazzino. L'appartamento confina a Est, in parte con il vano scala e in parte con una u.i. di proprietà dei fratelli della sig.ra **** Omissis ****, esattamente **** Omissis **** Al piano inferiore confina con un appartamento di proprietà di **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,66 mq	96,00 mq	1	96,00 mq	2,34 m	2
Totale superficie convenzionale:				96,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,16	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,15 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/04/1993 al 17/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 143, Sub. 9 Categoria F3

Dal 17/07/2007 al 29/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 143, Sub. 12 Categoria A3
Dal 29/02/2008 al 02/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 143, Sub. 12 Categoria A3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	134	143	12		A3							

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova al secondo piano di una piccola palazzina di tipo familiare, al secondo piano senza ascensore. L'u.i. si trova in stato di abbandono, con finiture di tipo economico risalenti agli anni 70. Si fa presente che l'appartamento è privo di allacci di tutte le utenze, e privo di riserva idrica. Si tratta di un appartamento mansardato con tutta la zona perimetrale di altezza 1,77 m e nella zona centrale si arriva ad una altezza di 2,92 m. Si è rilevata la mancanza di parte dei rivestimenti del vano cucina, oltre a varie zone ammalorate da umidità e infiltrazioni provenienti dal tetto, infine anche l'impianto elettrico risulta fuori norma.

PARTI COMUNI

L'edificio di cui fa parte l'appartamento, ricade in un lotto di terreno dove vi sono delle parti comuni come il cancello d'ingresso, e un piazzale per parcheggiare le auto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un edificio in struttura mista, in c.a. e muratura, considerato il buono stato di conservazione strutturale (poichè privo di segnali di assestamenti o cedimenti) si ritiene che verosimilmente possano essere state realizzate fondazioni in c.a. adeguate al carico sovrastante. l'edificio è esposto secondo l'asse nord-sud con la zona giorno esposta dal lato ovest e la cucina lato sud e il soggiorno lato nord. l'altezza interna varia, essendo un appartamento mansardato, da 1,77m ad un massimo di 2,92m. la copertura è a falde, e si evidenzia un pregresso problema di infiltrazioni di acqua piovana, poichè insistono delle macchie tipiche di tale problema. L'appartamento è rifinito in ogni sua parte poichè è stato abitato, seppur allo stato attuale necessita di alcune ristrutturazioni e di adeguamenti secondo le vigenti normative in relazione agli impianti tecnologici. Gli infissi sono in alluminio tipo anni 70, totalmente inadeguati alle attuali norme sul risparmio energetico. E' presente impianto di riscaldamento autonomo con radiatori alimentati da una caldaia a gas totalmente fuori funzione e in stato di abbandono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta disabitato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/04/1993 al 17/07/2007	**** Omissis ****	COSTITUZIONE in atti dal 27/04/1993			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 29/02/2008	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfredo Grasso	29/02/2008	16177	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

TRASCRIZIONE NN. 3968/3337 del 13/05/2015 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 16/04/2015 Numero di repertorio 5294/2015 emesso da TRIBUNALE ORDINARIO Sede LUCCA

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

**** Omissis ****

contro **** Omissis ****

Volta a revocare l'atto pubblico di donazione per Notaio**** Omissis **** di Caltanissetta del 29,02.2008 trascritto il 19/03/2008 nn. 3754/2688

Grava su Caltanissetta Foglio 134 Particella 143 Sub. 12, Caltanissetta Foglio 134 Particella 143 Sub. 4

ISCRIZIONE NN. 10336/1136 del 14/11/2016 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 14/09/2016 Numero di repertorio 1739 emesso da TRIBUNALE Sede LUCCA

A favore di BANCA MONTE DBI PASCHI DI SIBNA SPA Sede SIENA Codice fiscale 00884060526

contro **** Omissis ****

Omissis **** **** Omissis **** Nato

il capitale € 302,941,55 Totale € 339.000,00

Grava su Caltanissetta Foglio 134 Particella 143 Sub. 12, Caltanissetta Foglio 134 Particella 143 Sub. 4, Caltanissetta

Foglio 297 Particella 134 Sub. 1

TRASCRIZIONE NN. 2285/1981 del 07/03/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 21/01/2022 Numero di repertorio 1142 emesso da U.N.B.P. Sede CALTANISSETTA

A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14535321005 (Richiedente: **** Omissis ****

VIA DRLE FORNACETTE 1 55100 LUCCA (LU)),

contro **** Omissis ****

Omissis ****

Grava su Caltanissetta Foglio 297 Particella 134 Sub. 1, Caltanissetta Foglio 134 Particella 143 Sub. 4, Caltanissetta

Foglio 134 Particella 143 Sub. 12

NORMATIVA URBANISTICA

E' stata richiesta sanatoria 47/85 del 29/04/1986 n. 16875

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

Il sottoscritto, ha effettuato una ricerca presso gli archivi comunali, interrogando le varie banche dati disponibili presso l'ente, e ha riscontrato che sull'immobile oggetto della presente stima, è stata rilasciata una prima concessione edilizia n. 29633 del 29/12/1978, con la quale si autorizzava alla costruzione di un piano terra parzialmente destinato a magazzino e la restante parte a portici, oltre ad un primo piano con destinazione residenziale.

L'ultimo titolo che ne dà la conformità alla situazione attuale è relativo alla richiesta di sanatoria del 29/04/1986 n. 16875, con la quale si chiede di sanare delle opere a risalenti, abusive risalenti al 1983 (come da autocertificazione allegata alla pratica di sanatoria).

Da una nota, redatta dall'Ing. **** Omissis ****, (Funzionario dell'UTC di Caltanissetta) in occasione di una denuncia da parte di terzi, su delle opere abusive non riguardanti il bene oggetto di stima, si evince che nella suddetta sanatoria, viene richiesta di sanare la situazione come la vediamo oggi. Inoltre Dichiaro che il calcolo autodeterminato ammonta a Lire 14.642.00,00 ed è correttamente determinato, ma che al momento della redazione di tale atto ne risultano pagati solamente Lire 4.880.700,00.

Alla data del 30/08/2008, il tecnico istruttore incaricato, **** Omissis ****, certifica l'avvenuto pagamento della parte residua a conguaglio, con i relativi bollettini di pagamento, di cui si allega copia.

Pertanto le oblazioni dovute risultano pagate ed anche una parte relativamente agli interessi maturati. Eventuali conguagli di interessi andranno determinati al momento della fine dell'istruttoria, ai tempi decorsi fino a quel momento.

Si rileva altresì che nella pratica di sanatoria di cui sopra, è presente un certificato di autorizzazione paesaggistica che prescrive degli adeguamenti da fare prima del rilascio della c.e. in sanatoria, ed esattamente la finitura dell'intonaco del prospetto (attualmente non presente) e l'adeguamento del colore degli infissi. tali prescrizioni sono propedeutiche al rilascio della c.e.

Inoltre come si evince dal nulla-osta del vincolo idrogeologico, rilasciato dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Caltanissetta con n.480 del 23/03/2009, tale ente prescrive una situazione di rischio nella località dove è ubicato l'immobile oggetto di perizia, sospendendo di fatto ogni possibilità di rilascio della Concessione edilizia. Tale sospensione venne adottata a seguito dell'eruzione dei vulcanelli di S. Barbara. Lo scrivente recatosi presso L'ispettorato Ripartimentale delle Foreste, ha rilevato che a seguito dell'aggiornamento del piano di bacino (P.A.I.) del 09/11/2021, l'area su cui ricade l'immobile oggetto di stima rimane appena fuori dalla perimetrazione della zona di rischio. Pertanto con la produzione di una relazione geologica specifica, l'Ente rilascerebbe il nulla-osta necessario per il completamento della pratica di sanatoria. A tal punto l'u.i. risulta sanabile. Si precisa che la pratica di sanatoria riguarda l'intero fabbricato e dunque anche le prescrizioni della Soprintendenza dei Beni Culturali sono relative all'intero fabbricato, quindi se il prospetto e gli infissi non vengo adeguati nella totalità dell'edificio, la concessione edilizia in sanatoria non potrà essere rilasciata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

I Fratelli della Sig.ra **** Omissis ****, nonchè proprietari degli immobili che costituiscono il piccolo condominio dove ricade l'u.i. oggetto di stima, hanno fornito al momento del sopralluogo, una nota con le spese condominiali sostenute dal momento del pignoramento ad oggi come di seguito riportato:

- mensilità condominiali di € 50,00 per il periodo dal pignoramento in poi
- manutenzione spazi circostanti e diserbamento periodico € 1500,00
- messa in opera cancello in ferro € 450,00
- installazione motori cancello automatico, € 600,00
- ripristino e manutenzione stradella di accesso, € 375,00
- messa in opera pavimentazione area parcheggio, € 2500
- illuminazione esterna, € 250
- fornitura e collocazione ringhiera vano scala, € 1250,00

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Avvento s.n.c., piano s1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E stata prodotta certificazione notarile sulla situazione del ventennio precedente, Pertanto la documentazione di cui all'ex art. 567 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

[REDACTED]
##

CONFINI

L'immobile oggetto della presente stima, fa parte di un edificio composto da n. due appartamenti per piano con n. 3 piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato destinato a magazzino. Il Locale confina su tre lati con terrapieno, e a nord sul cortile di pertinenza da cui vi sono n. 4 accessi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino	217,00 mq	245,00 mq	0,50	122,50 mq	5,00 m	s1
Totale superficie convenzionale:				122,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,16	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,70 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/1991 al 27/04/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 143, Sub. 4 Categoria C2
Dal 27/04/1993 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 143, Sub. 4 Categoria C2
Dal 01/01/1994 al 29/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 143, Sub. 4 Categoria C2
Dal 29/02/2008 al 02/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 143, Sub. 4

Categoria C2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	134	143	4		C2						

PATTI

I fratelli della sig.ra**** Omissis ****, hanno prodotto in sede di sopralluogo una scrittura privata, con la quale dichiarano di dividere il magazzino in quattro parti uguali e assegnarsi una porzione di esso per ogni intestatario.

Sulla base di tale accordo, il magazzino è stato suddiviso in porzioni corrispondenti agli ingressi dello stesso, al fine di poterne beneficiare in maniera libera e autonoma. Pertanto le varie porzioni divise con strutture rimovibili, sono attualmente occupate dai tre fratelli **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

il magazzino essendo stato suddiviso in diverse porzioni, presenta livelli di finitura diversi tra loro in relazione all'uso che ogni destinatario ne ha fatto nel tempo, come meglio si può evincere dalla documentazione fotografica.

PARTI COMUNI

L'edificio di cui fa parte il magazzino, ricade in un lotto di terreno dove vi sono delle parti comuni come il cancello d'ingresso, e un piazzale per parcheggiare le auto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un edificio in struttura mista, in c.a. e muratura, considerato il buono stato di conservazione strutturale (poichè privo di segnali di assestamenti o cedimenti) si ritiene che verosimilmente possano essere state realizzate fondazioni in c.a. adeguate al carico sovrastante. l'edificio è esposto secondo l'asse nord-sud

l'altezza interna è di 5,00 m. Alcune parti risultano rifinite e altre allo stato grezzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta occupato dai signori

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/04/1993 al 17/07/2007	**** Omissis ****	COSTITUZIONE in atti dal 27/04/1993			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/02/2008	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfredo Grasso	29/02/2008	16177	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

TRASCRIZIONE NN. 3968/3337 del 13/05/2015 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 16/04/2015 Numero di repertorio 5294/2015 emesso da TRIBUNALE ORDINARIO Sede LUCCA

A favore di **** Omissis **** Nato il 27/01/1947 a VALLELUNGA PRATAMBNO (CL) Codice fiscale **** Omissis **** Nata il 27/11/1948 a CALTANISSETTA Codice fiscale ****

contro **** Omissis ****

Volta a revocare l'atto pubblico di donazione per Notaio**** Omissis **** di Caltanissetta del 29.02.2008 trascritto il 19/03/2008 nn. 3754/2688

Grava su Caltanissetta Foglio 134 Particella 143 Sub. 12, Caltanissetta Foglio 134 Particella 143 Sub. 4

ISCRIZIONE NN. 10336/1136 del 14/11/2016 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 14/09/2016 Numero di repertorio 1739 emesso da TRIBUNALE Sede LUCCA

A favore di BANCA MONTE DBI PASCHI DI SIBNA SPA Sede SIENA Codice fiscale 00884060526

contro **** Omissis ****

Omissis **** capitale € 302,941,55 Totale € 339.000,00

Grava su Caltanissetta Foglio 134 Particella 143 Sub. 12, Caltanissetta Foglio 134 Particella 143 Sub. 4, Caltanissetta

Foglio 297 Particella 134 Sub. 1

TRASCRIZIONE NN. 2285/1981 del 07/03/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/01/2022 Numero di repertorio 1142 emesso da U.N.B.P. Sede CALTANISSETTA

A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14535321005 (Richiedente: **** Omissis **** VIA DRLLE FORNACETTE 1 55100 LUCCA (LU)),

contro **** Omissis ****

Omissis **** Grava su Caltanissetta Foglio 297 Particella 134 Sub. 1, Caltanissetta Foglio 134 Particella 143 Sub. 4, Caltanissetta

Foglio 134 Particella 143 Sub. 12

NORMATIVA URBANISTICA

E' stata richiesta sanatoria 47/85 del 29/04/1986 n. 16875

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Il sottoscritto, ha effettuato una ricerca presso gli archivi comunali, interrogando le varie banche dati disponibili presso l'ente, e ha riscontrato che sull'immobile oggetto della presente stima, è stata rilasciata una prima concessione edilizia n. 29633 del 29/12/1978, con la quale si autorizzava alla costruzione di un piano terra parzialmente destinato a magazzino e la restante parte a portici, oltre ad un primo piano con destinazione residenziale.

L'ultimo titolo che ne dà la conformità alla situazione attuale è relativo alla richiesta di sanatoria del 29/04/1986 n. 16875, con la quale si chiede di sanare delle opere a risalenti, abusive risalenti al 1983 (come da autocertificazione allegata alla pratica di sanatoria).

Da una nota, redatta dall'Ing. Vincenzo Bonsangue, (Funzionario dell'UTC di Caltanissetta) in occasione di una denuncia da parte di terzi, su delle opere abusive non riguardanti il bene oggetto di stima, si evince che nella suddetta sanatoria, viene richiesta di sanare la situazione come la vediamo oggi. Inoltre Dichiaro che il calcolo autodeterminato ammonta a Lire 14.642.00,00 ed è correttamente determinato, ma che al momento della redazione di tale atto ne risultano pagati solamente Lire 4.880.700,00.

Alla data del 30/08/2008, il tecnico istruttore incaricato, (Arch. Carlo Lo Magno), certifica l'avvenuto pagamento della parte residua a conguaglio, con i relativi bollettini di pagamento, di cui si allega copia.

Pertanto le oblazioni dovute risultano pagate ed anche una parte relativamente agli interessi maturati. Eventuali conguagli di interessi andranno determinati al momento della fine dell'istruttoria, ai tempi decorsi fino a quel momento.

Si rileva altresì che nella pratica di sanatoria di cui sopra, è presente un certificato di autorizzazione paesaggistica che prescrive degli adeguamenti da fare prima del rilascio della c.e. in sanatoria, ed esattamente la finitura dell'intonaco del prospetto (attualmente non presente) e l'adeguamento del colore degli infissi. tali prescrizioni sono propedeutiche al rilascio della c.e.

Inoltre come si evince dal nulla-osta del vincolo idrogeologico, rilasciato dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Caltanissetta con n.480 del 23/03/2009, tale ente prescrive una situazione di rischio nella località dove è ubicato l'immobile oggetto di perizia, sospendendo di fatto ogni possibilità di rilascio della Concessione edilizia. Tale sospensione venne adottata a seguito dell'eruzione dei vulcanelli di S. Barbara. Lo scrivente recatosi presso L'ispettorato Ripartimentale delle Foreste, ha rilevato che a seguito dell'aggiornamento del piano di bacino (P.A.I.) del 09/11/2021, l'area su cui ricade l'immobile oggetto di stima rimane appena fuori dalla perimetrazione della zona di rischio. Pertanto con la produzione di una relazione geologica specifica, l'Ente rilascerebbe il nulla-osta necessario per il completamento della pratica di sanatoria. A tal punto l'u.i. risulta sanabile.

Si precisa che la pratica di sanatoria riguarda l'intero fabbricato e dunque anche le prescrizioni della Soprintendenza dei Beni Culturali sono relative all'intero fabbricato, quindi se il prospetto e gli infissi non vengo adeguati nella totalità dell'edificio, la concessione edilizia in sanatoria non potrà essere rilasciata.

A prescindere da quanto sopradescritto, si precisa che è stata riscontrata la presenza di n. 3 soppalchi all'interno del magazzino, non presenti in alcun elaborato autorizzativo. Situazione se pur sanabile è da tenere in considerazione al momento della vendita.

Inoltre si è riscontrata la presenza di un piccolo bagno realizzato all'esterno del magazzino, lato EST, e la presenza di una tettoia in aderenza, sempre nello stesso lato, di cui non vi è presenza nella pratica di sanatoria. Pertanto queste superfetazioni dovranno essere rimosse al fine di una regolarità urbanistico catastale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Ai fini di una concreta possibilità di vendita di questo bene, in virtù del fatto che esiste un accordo tra i fratelli sulla suddivisione del magazzino in quattro parti uguali, si consiglia di effettuare un frazionamento con

attribuzione di sub autonomo e con la titolarità del 100% del valore, in questo modo si riuscirebbe a vendere la porzione di 1/4 per intero.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

I Fratelli della Sig.ra [REDACTED] nonchè proprietari degli immobili che costituiscono il piccolo condominio dove ricade l'u.i. oggetto di stima, hanno fornito al momento del sopralluogo, una nota con le spese condominiali sostenute dal momento del pignoramento ad oggi come di seguito riportato:

- mensilità condominiali di € 50,00 per il periodo dal pignoramento in poi
- manutenzione spazi circostanti e diserbamento periodico € 1500,00
- messa in opera cancello in ferro € 450,00
- installazione motori cancello automatico, € 600,00
- ripristino e manutenzione stradella di accesso, € 375,00
- messa in opera pavimentazione area parcheggio, € 2500
- illuminazione esterna, € 250
- fornitura e collocazione ringhiera vano scala, € 1250,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Avvento s.n.c., piano 2
Appartamento sito in C/da Avvento s.n.c., posto al secondo piano di una piccola palazzina con n. 7 u.i.. l'appartamento si trova in stato di abbandono e privo di ogni utenza. Urbanisticamente risulta privo di Licenza Edilizia, ma è presente una richiesta di Sanatoria ancora in corso di istruttoria, pertanto privo di certificato di Agibilità.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 143, Sub. 12, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 38.460,00

Valore di stima del bene è di € 38.460,00

il risultato è scaturito dalla media dei seguenti metodi di stima:

STIMA ANALITICA

Con questo procedimento il probabile valore di mercato si ottiene per capitalizzazione del reddito netto del proprietario (Bf) annuo ordinario e continuativo applicando la formula:

$$V = Bf / r$$

V = valore medio ordinario

Bf = reddito netto medio annuo

R = saggio di capitalizzazione

STIMA SINTETICA PARAMETRICA A VALORE DI MERCATO:

Questo sistema si basa sulla sommatoria dei valori della unità immobiliari simili vendute nella zona, sulla sommatoria dei loro parametri e nell'applicazione di tali dati all'immobile da stimare.

Ed esattamente si basa sulla seguente formula

$$SV:Sp = Vx:p$$

SV = sommatoria dei prezzi di mercato recenti e di immobili simili

Sp = sommatoria dei parametri (mq) relativi ai fabbricati simili presi a confronto

Vx = valore del fabbricato oggetto di stima

P = parametro (mq) del fabbricato oggetto di stima

Il valore ordinario si ottiene :

$$Vx = (SV / Sp)$$

NELLA STIMA SI E' TENUTO CONTO DEI SEGUENTI COSTI:

- COMPLETAMENTO PRATICA DI SANATORIA CIRCA € 3.000,00
- AGIBILITA' E ACCATASTAMENTO CIRCA € 2.000,00
- ADEGUAMENTO LAVORI PER PRESCRIZIONI SOPRINTENDENZA CIRCA € 5.000,00
- LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE MINIMI A RENDERE L'U.I. AGIBILE € 5.000,00
- QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE, CIRCA € 2.000,00

da una analisi sul valore di mercato, questi costi potranno essere ripartiti il 60% a carico del bene n 1 (appartamento e il 40% a carico del bene n. 2 (Magazzino) a carico del bene n. 1 le spese ammontano a circa € 12.000,00 (TENENDO CONTO CHE I LAVORI RELATIVI AL RIPRISTINO DELL'APARTAMENTO RIMANGONO A TOTALE CARICO DEL BENE N. 2)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento Caltanissetta (CL) - Contrada Avvento s.n.c., piano 2	96,15 mq	400,00 €/mq	€ 38.460,00	100,00%	€ 38.460,00
Valore di stima:					€ 38.460,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Avvento s.n.c., piano s1 magazzino sito in C/da Avvento s.n.c., posto al piano seminterrato di una piccola palazzina con n. 7 u.i.. Urbanisticamente risulta privo di Licenza Edilizia, ma è presente una richiesta di Sanatoria ancora in corso di istruttoria.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 143, Sub. 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
Valore di stima del bene: € 9.202,50
Valore di stima del bene: € 9.202,50 è relativo alla quota di 1/4 del valore complessivo
il risultato è scaturito dalla media dei seguenti metodi di stima:

STIMA ANALITICA

Con questo procedimento il probabile valore di mercato si ottiene per capitalizzazione del reddito netto del proprietario (Bf) annuo ordinario e continuativo applicando la formula:

$$V = Bf / r$$

V = valore medio ordinario

Bf = reddito netto medio annuo

R = saggio di capitalizzazione

STIMA SINTETICA PARAMETRICA A VALORE DI MERCATO:

Questo sistema si basa sulla sommatoria dei valori della unità immobiliari simili vendute nella zona, sulla sommatoria dei loro parametri e nell'applicazione di tali dati all'immobile da stimare.

Ed esattamente si basa sulla seguente formula

$$SV:Sp = Vx:p$$

SV = sommatoria dei prezzi di mercato recenti e di immobili simili

Sp = sommatoria dei parametri (mq) relativi ai fabbricati simili presi a confronto

Vx = valore del fabbricato oggetto di stima

P = parametro (mq) del fabbricato oggetto di stima

Il valore ordinario si ottiene :

$$Vx = (SV / Sp)$$

NELLA STIMA SI E' TENUTO CONTO DEI SEGUENTI COSTI:

- COMPLETAMENTO PRATICA DI SANATORIA CIRCA € 3.000,00
- AGIBILITA' E ACCATASTAMENTO CIRCA € 2.000,00
- ADEGUAMENTO LAVORI PER PRESCRIZIONI SOPRINTENDENZA CIRCA € 5.000,00
- LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE MINIMI A RENDERE L'U.I. AGIBILE € 5.000,00
- DEBITO NEI CONFRONTI DEL CONDOMINIO, CIRCA € 2.000,00

da una analisi sul valore di mercato, questi costi potranno essere ripartiti il 60% a carico del bene n 1 (appartamento e il 40% a carico del bene n. 2 (Magazzino) a carico del bene n. 2 le spese ammontano a circa € 4.800,00 (si deve tenere in considerazione che i costi di ristrutturazione sono a totale carico del bene n. 1)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Caltanissetta (CL) - Contrada Avvento s.n.c., piano s1	122,70 mq	75,00 €/mq	€ 9.202,50	100,00%	€ 9.202,50
				Valore di stima:	€ 9.202,50



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare



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

Caltanissetta, li 03/01/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Aronica Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - nota spese condominiali (Aggiornamento al 02/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica (Aggiornamento al 02/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - planimetria catastale (Aggiornamento al 02/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - oneri concessori (Aggiornamento al 02/01/2024)
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - autodichiarazione di suddivisione magazzino (Bene n. 2)





RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Avvento s.n.c., piano 2
Appartamento sito in C/da Avvento s.n.c., posto al secondo piano di una piccola palazzina con n. 7 u.i..
l'appartamento si trova in stato di abbandono e privo di ogni utenza. Urbanisticamente risulta privo di
Licenza Edilizia, ma è presente una richiesta di Sanatoria ancora in corso di istruttoria, pertanto privo di
certificato di Agibilità.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 143, Sub. 12, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: E' stata richiesta sanatoria 47/85 del 29/04/1986 n. 16875



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Avvento s.n.c., piano s1
magazzino sito in C/da Avvento s.n.c., posto al piano seminterrato di una piccola palazzina con n. 7 u.i..
Urbanisticamente risulta privo di Licenza Edilizia, ma è presente una richiesta di Sanatoria ancora in
corso di istruttoria.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 143, Sub. 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
Destinazione urbanistica: E' stata richiesta sanatoria 47/85 del 29/04/1986 n. 16875



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Caltanissetta (CL) - Contrada Avvento s.n.c., piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 143, Sub. 12, Categoria A3	Superficie	96,15 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova al secondo piano di una piccola palazzina di tipo familiare, al secondo piano senza ascensore. L'u.i. si trova in stato di abbandono, con finiture di tipo economico risalenti agli anni 70. Si fa presente che l'appartamento è privo di allacci di tutte le utenze, e privo di riserva idrica. Si tratta di un appartamento mansardato con tutta la zona perimetrale di altezza 1,77 m e nella zona centrale si arriva ad una altezza di 2,92 m. Si è rilevata la mancanza di parte dei rivestimenti del vano cucina, oltre a varie zone ammalorate da umidità e infiltrazioni provenienti dal tetto. infine anche l'impianto elettrico risulta fuori norma.		
Descrizione:	Appartamento sito in C/da Avvento s.n.c., posto al secondo piano di una piccola palazzina con n. 7 u.i.. l'appartamento si trova in stato di abbandono e privo di ogni utenza. Urbanisticamente risulta privo di Licenza Edilizia, ma è presente una richiesta di Sanatoria ancora in corso di istruttoria, pertanto privo di certificato di Agibilità.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Caltanissetta (CL) - Contrada Avvento s.n.c., piano s1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/4
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 143, Sub. 4, Categoria C2	Superficie	122,70 mq
Stato conservativo:	il magazzino essendo stato suddiviso in diverse porzioni, presenta livelli di finitura diversi tra loro in relazione all'uso che ogni destinatario ne ha fatto nel tempo, come meglio si può evincere dalla documentazione fotografica.		
Descrizione:	magazzino sito in C/da Avvento s.n.c., posto al piano seminterrato di una piccola palazzina con n. 7 u.i.. Urbanisticamente risulta privo di Licenza Edilizia, ma è presente una richiesta di Sanatoria ancora in corso di istruttoria.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		