

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Raggi Raffaella Rosa, nell'Esecuzione Immobiliare 15/2013
del R.G.E.

promossa da

Credito Siciliano S.p.a.

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

INCARICO



Con udienza del 30/05/2013, il sottoscritto Arch. Riggi Raffaella Rosa, con studio in Viale Trieste, 308 - 93100 - Caltanissetta (CL), email raffaellariggi@hotmail.it, PEC raffaellarosa.riggi@archiworldpec.it, Tel. 339 68 35 015, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/07/2013 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. La Rana Nadia Marina presso il Tribunale di Caltanissetta.



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Fabbricato Rurale ubicato a Caltanissetta (CL) - C/da Castello, s.n.c.
- Bene N° 2 - Fabbricato Civile ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Calamita n. 16

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - C/DA CASTELLO, S.N.C.

Trattasi di un fabbricato rurale ad una elevazione fuori terra edificato abusivamente sul lotto di terreno oggetto della procedura per essere utilizzato come deposito di attrezzi agricoli. Sorge in C/da Castello nel quartiere denominato "Angeli", uno dei più antichi della città, a ridosso del centro storico e prossimo alle rovine del castello di Pietranissa e al monumentale cimitero di Caltanissetta. La zona in cui il bene ricade è urbanizzata ed è dotata dei principali servizi.

Un primo sopralluogo è stato svolto dalla sottoscritta in data 09/09/2013 alla presenza della debitrice esecutata. In questa occasione è stata rilevata la presenza del fabbricato non accatastato sul lotto di terreno oggetto del pignoramento, sono state scattate alcune fotografie ed è stato necessario rinviare le operazioni peritali in attesa di compiere gli opportuni accertamenti circa la natura giuridica dello stesso fabbricato presso gli uffici competenti. Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Caltanissetta, settore urbanistica, è emerso che per il fabbricato in questione la sig.ra [redacted] ha presentato istanza di condono edilizio assunta al protocollo 16973 del 31/03/1995, ma che tale istanza non ha avuto ad oggi ancora definizione. Essa manca dei documenti fondamentali all'istruttoria per la determinazione degli eventuali conguagli oblazione ed oneri concessori dovuti al fine del rilascio della concessione edilizia in sanatoria. Dall'analisi di quanto autodichiarato dalla debitrice esecutata nell'istanza di condono, sono comunque emerse delle difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi, sia in termini di superfici che di volumi edificati. Si è reso pertanto necessario effettuare un ulteriore accesso da parte della sottoscritta, volto ad un rilievo metrico sommario del bene utile a verificare le differenze dello stato odierno rispetto a quanto riportato nell'istanza del 1995. Tale accesso si è svolto in data 13 ottobre 2014 sempre alla presenza della sig.ra [redacted].

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - VIA CALAMITA N. 16



Trattasi di un fabbricato per civile abitazione di mq 100,00 circa di superficie lorda, composto da due elevazioni fuori terra sito al n. 16 della Via Calamita, nello storico quartiere denominato "Angeli", nel centro di Caltanissetta. La zona in cui il bene ricade è urbanizzata ed è dotata dei principali servizi.

Il sopralluogo è stato svolto dalla sottoscritta in data 29/07/2013 alla presenza della debitrice esecutata e del coniuge, L'immobile risulta essere la residenza della debitrice e del suo nucleo familiare.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Fabbricato Rurale ubicato a Caltanissetta (CL) - C/da Castello, s.n.c.

TITOLARITÀ

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

- Proprietà 1/1)

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

- Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

La sig.ra [redacted] risulta risiedere in [redacted]

CONFINI

Il compendio pignorato confina a nord con la particella n. 18 di proprietà di terzi, ad est con la particella n. 205 di proprietà di terzi, ad ovest con la particella n. 296 di proprietà di terzi, a sud con la stradella "vicinale Angeli" che si diparte dalla principale Via degli Angeli e consente l'accesso al lotto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	26,56 mq	35,90 mq	0,00	35,90 mq	2,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				35,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza sopra computata è riferita alla sola porzione di immobile oggetto dell'istanza di condono edilizio protocollo n. 16973 del 31/03/1995, ed alla destinazione d'uso non residenziale in

essa dichiarata. Gli ampliamenti di superfici e di volume oltre che la variazione di destinazione d'uso eseguiti in difformità rispetto alla suddetta istanza non possono, infatti, essere oggetto di regolarizzazione urbanistica e, di conseguenza, oggetto di valutazione estimativa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/09/1976 al 23/04/1981	## gi##, nato C.F.##	Catasto Terreni Fg. 129, Part. 199 Qualità Orto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 05 80 Reddito agrario € 2,70 Graffato NO
Dal 23/04/1981 al 24/03/1994	# ##, nata a C.F.## ## e ##, nato a C.F.##	Catasto Terreni Fg. 129, Part. 199 Qualità Orto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 05 80 Reddito agrario € 2,70 Graffato NO
Dal 24/03/1994 al 03/07/2013	##, nata a ## ##	Catasto Terreni Fg. 129, Part. 199 Qualità Orto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 05 80 Reddito agrario € 2,70 Graffato NO

Al momento dell'accertamento catastale, e della redazione della presente perizia di stima da parte della sottoscritta, il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Parz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
129	199	-	-	-	Orto	2	0580	5,09	2,7	

Corrispondenza catastale

Eseguito il sopralluogo non è stata riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente. Nel dettaglio, le difformità riscontrate consistono nell'edificazione abusiva sul lotto di terreno oggetto della procedura, di un fabbricato ad una elevazione fuori terra, con corte pertinenziale, adibito ad abitazione. Esso, allo stato attuale, è composto da due vani ed un servizio igienico. Esternamente è servito da una corte pertinenziale con una zona coperta da una tettoia in legno ed un forno in muratura.

Tale fabbricato non è accatastrato.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non sussistono patti, sanciti nell'atto di provenienza, ai fini del trasferimento dell'immobile.

CONDIZIONI

L'immobile risulta ad oggi abitato ma non risultano contratti di locazione in essere.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale e non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto di stima, come dichiarato dalla sig.ra [redacted] nell'istanza di condono, è stato edificato nel 1993 ed ha un sistema costruttivo tradizionale, con pareti in mattoni forati e copertura a falde coperta da coppi in laterizio. La porzione di immobile oggetto di stima è solo quella pari a mq 26,56 di superficie netta dichiarata nell'istanza di condono e riconducibile al vano unico adibito, ad oggi, a soggiorno-cucina con accesso diretto dall'esterno e all'adiacente vano wc. L'altezza interna è pari a m 2,55 al colmo e m 2,50 alla gronda. Lo stato di manutenzione dell'immobile e le caratteristiche che di seguito si descrivono sono, ovviamente, quelle odierne e pertanto scaturiscono dalla destinazione d'uso abitativa del fabbricato stesso. Le pareti interne sono intonacate, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, con avvolgibili in plastica e protetti esternamente da grate in ferro. E' presente l'impianto elettrico e quello idrico. Non si è rilevata la presenza di elementi radianti per il riscaldamento, mentre l'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico. Il fabbricato ha come pertinenza un'area esterna pavimentata e una porzione di terreno nella parte posteriore.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile in generale è mediocre.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

In sede di sopralluogo la debitrice esecutata ha dichiarato che l'immobile è occupato dai propri genitori. Non risulta in essere alcun contratto di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/04/1981 al 24/03/1994	nato [redacted] C.F. [redacted] proprietario per 1/2 in regime di comunione legale dei beni. ### nata [redacted] #1 proprietaria per 1/2 in regime di comunione legale dei beni.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Pilato di Caltanissetta	23/04/1981	17462	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria del R.R.LL. di Caltanissetta	07/05/1981	4557	3975
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio Registri di Caltanissetta	05/05/1981	2264			
Dal 24/03/1994	#1 na [redacted] proprietaria per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Pilato di Caltanissetta	24/03/1994	50374	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria del R.R.LL. di Caltanissetta	26/03/1994	3132	2588
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio Registri di Caltanissetta					

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 del Territorio di Caltanissetta, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ipoteca giudiziale**

Trascritto a Caltanissetta il 19/11/2012

Reg. gen. 12662 - Reg. part. 1107

A favore di Credito Siciliano S.p.a.

Contro



NORMATIVA URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Caltanissetta in data 10/09/2013, attesta che, ai sensi e per gli effetti del vigente P.R.G., l'immobile ricade in zona "A2 - La città del primo Novecento". Detta zona è normata dagli articoli 16 delle norme di attuazione della variante generale allo stesso P.R.G. Inoltre, l'immobile ricade nel paesaggio locale n. 9, in area con livello di tutela 3 del Piano Paesaggistico della provincia di Caltanissetta, e, pertanto, è soggetto al Nulla Osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA. della Provincia di Caltanissetta. L'area con livello di tutela 3 è normata dall'art. 20 delle norme di attuazione del Piano con le prescrizioni del paesaggio locale n. 9.

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.

Per il fabbricato edificato abusivamente sul lotto di terreno oggetto della procedura, è stata presentata istanza di condono ai sensi della L. 724/94, assunta al protocollo n. 16973 del 31/03/1995, ancora oggi non esitata poiché carente della documentazione fondamentale per l'istruttoria. Ma da quanto è emerso dalla documentazione reperita e dai sopralluoghi svolti, lo stato odierno del fabbricato presenta delle difformità rispetto alla domanda di condono sopra citata. Nel dettaglio, rispetto a quanto dichiarato nella domanda di condono, è stato riscontrato un aumento di superficie utile di circa mq 14.00, il cambio di destinazione d'uso del fabbricato da deposito attrezzi agricoli ad abitazione, oltre che la sistemazione esterna del lotto con la realizzazione di una tettoia in legno ed un forno in muratura, per una superficie di circa 35 mq. Il volume realizzato abusivamente è di circa 40,00 mc.

Dagli accertamenti eseguiti, a parere della scrivente, tali opere non possono rientrare nell'istanza di condono perché eseguite successivamente alla sua presentazione, non possono essere regolarizzate urbanisticamente ai sensi del comma 6 dell'art. 40 L. 47/85 poiché le ragioni di credito per cui si procede sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge di condono, ossia della L. 326/2003, ed infine, non possono essere regolarizzate ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 e dell'art. 36 del D.P.R. n° 380/2001 in quanto non sussiste il presupposto necessario della doppia conformità urbanistica.

Atteso quanto sopra, si ritiene che le opere sopra descritte, realizzate in difformità rispetto a quanto è oggetto dell'istanza di condono edilizio, non possono essere oggetto di stima, di accatastamento e conseguentemente di trasferimento.

Per ripristinare lo stato dei luoghi bisognerebbe, pertanto, procedere alla demolizione delle opere non sanabili. Il costo delle opere di demolizione, da eseguire previa acquisizione delle autorizzazioni necessarie da parte degli uffici comunali competenti, va determinato tenendo conto della cubatura (volume vuoto per pieno) da demolire e delle opere soggette a smontaggio e computato secondo i costi stabiliti dal Nuovo Prezzario Unico Regionale per i lavori pubblici, approvato dall'Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della Mobilità con D.A. n. 0580 del 27 febbraio 2013, e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 13 del 15/03/2013.

Fatti gli opportuni accertamenti la sottoscritta ritiene equo stimare un costo per le opere di demolizione all'incirca pari a € 6.000,00, comprensivo dei costi per il trasporto dei materiali di risulta in discarica, delle opere provvisoria di sicurezza nonché delle spese tecniche ed amministrative.

Per quanto riguarda, invece, l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria si relaziona che l'oblazione dichiarata risulta interamente versata a differenza degli oneri concessori che sono interamente da versare, previa determinazione da parte dell'ufficio competente. Tenuto conto di tutta la documentazione che necessita per il completamento dell'istanza, comprensiva di rilievo plano-volumetrico, ottenimento del Nulla Osta da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA., inserimento in mappa del fabbricato e suo accatastamento, versamento del contributo oneri concessori, ecc. si ritiene equo stimare un importo pari a circa € 4.000,00 per l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria, comprensivo di spese tecniche ed amministrative.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il fabbricato non è dotato di attestato di prestazione energetica. Date le caratteristiche costruttive, tipologico e tecniche rilevate, esso rientra certamente in classe G.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di un contesto condominiale e non ha parti in comune con altri immobili.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato Civile ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Calamita n. 16

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

La sig.ra _____ risulta risiedere in Via Calamita n. 16.



CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con proprietà in ditta a _____, a sud con proprietà in ditta in parte a _____, e ad in parte a _____, ad est con la Via Spinnato e ad ovest con la Via Calamita da cui si ha l'accesso.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,21 mq	46,44 mq	0,00	46,44 mq	2,90 m	Rialzato
Abitazione	10,15 mq	20,28 mq	0,00	20,28 mq	2,77 m	Primo
Abitazione	21,39 mq	33,00 mq	0,00	33,00 mq	2,59 m	Seconda
Totale superficie convenzionale:				99,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Gratato
	302	471	3	1	A4	1	4,5 vani		118,76	1°-2°	No

Corrispondenza catastale

Eseguito il soprallungo è stata riscontrata corrispondenza tra lo stato dei lunghi e la planimetria catastale.



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.



PATTI

Non sussistono patti, sanciti nell'atto di provenienza, ai fini del trasferimento dell'immobile.

CONDIZIONI

Il fabbricato, ad oggi, è abitato dalla debitrice esecutata e dal suo nucleo familiare.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato per civile abitazione è sito nella Via Calamita, con accesso dal civico n. 16. Esso è edificato in aderenza con altri fabbricati a formare una stecca di abitazioni secondo i canoni tipici del tessuto urbano del centro storico. La costruzione è antica, di certo antecedente al 1942, ed è in muratura portante con copertura a falda. L'accesso si ha direttamente sulla via Calamita, mentre il retro prospetta sulla Via Spinnato. Da un piccolo portone di ingresso si diparte una scala che conduce ad un primo ballatoio sul quale, a destra, si apre il primo vano letto che, dunque, si trova ad un piano rialzato rispetto all'asse stradale di Via Calamita, e su questo si affaccia tramite un balcone a petto. Sullo stesso piano, ma prospiciente la Via Spinnato si trovano un secondo vano letto ed il vano w.c. Al piano primo, si trova ancora un vano letto mentre al piano secondo, un vano soggiorno con l'angolo cottura. Le pareti interne sono intonacate, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica. Gli infissi sono in alluminio, con vetro singolo; le porte interne in legno tamburato. Non è presente impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno elettrico. In generale si sono riscontrate scarse caratteristiche di manutenzione e conservazione. Questo, unitamente alle mediocri qualità funzionali ed ambientali, a parere della scrivente, rende il bene poco appetibile dal punto di vista commerciale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata e dal suo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/02/1995 al 23/02/1996	##, nata a [redacted] usubito per 1/2. ## ##, nato a [redacted] sproprietà per 1/2. #.	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Ielo di Caltanissetta	25/02/1995	158628	

	[REDACTED] proprietà per 1/2.	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio Registri di Caltanissetta	02/05/1995	562	281		
Dal 23/02/1996 al 10/07/2002	# [REDACTED] proprietà per 1/1.	Atto di permuta				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			Notaio Giuseppe Ielo di Caltanissetta	23/02/1993	160049	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Conservatoria dei RR.LL. di Caltanissetta	04/03/1996	2485	2142		
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
			Ufficio Registri di Caltanissetta	01/03/1996	505	
		Atto di compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Nataio Giuseppe Pilato di Caltanissetta	10/07/2002	74477			
Dal 10/07/2002	[REDACTED] i, proprietà per 1/1.	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
			Conservatoria dei RR.LL. di Caltanissetta	18/07/2002	6707	5731
		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 del Territorio di Caltanissetta, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ipoteca giudiziale**
Trascritto a Caltanissetta il 19/11/2012
Reg. gen. 12662 - Reg. part. 1107
A favore di Credito Siciliano S.p.a.
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Caltanissetta in data 10/09/2013, attesta che, ai sensi e per gli effetti del vigente P.R.G., l'immobile ricade in zona "A1 - La città feudale e dell'ottocento". Detta zona è normata dagli articoli 14 e 15 delle norme di attuazione della variante generale allo stesso P.R.G. Inoltre, l'immobile ricade nel paesaggio locale n. 8, del Piano Paesaggistico della provincia di Caltanissetta, senza alcun livello di tutela.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato risale ad epoca anteriore all'entrata in vigore della legge urbanistica N. 1150/1942, dunque, l'edificazione non necessitava di alcun titolo edilizio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il fabbricato non è dotato di attestato di prestazione energetica. Date le caratteristiche costruttive, tipologiche e tecniche rilevate, esso rientra certamente in classe G.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 di mercato, 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** - Fabbricato Rurale ubicato a Caltanissetta (CL) - C/da Castello, s.n.c.

Trattasi di un fabbricato rurale ad una elevazione fuori terra edificato abusivamente sul lotto di terreno oggetto della procedura per essere utilizzato come deposito di attrezzi agricoli. Sorge in C/da Castello nel quartiere denominato "Angeli", uno dei più antichi della città, a ridosso del centro storico e prossimo alle rovine del castello di Pietrarussa e al monumentale cimitero di Caltanissetta. La zona in cui il bene ricade è urbanizzata ed è dotata dei principali servizi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 129, Part. 199, Sub. -, Porz. -, Zc. -, Qualità Orto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 13.642,00

Il valore complessivo stimato si riferisce alla sola porzione di immobile oggetto dell'istanza di condono edilizio protocollo n. 16973 del 31/03/1995, ed alla destinazione d'uso non residenziale in essa dichiarata. I costi per la regolarizzazione urbanistica di tale porzione di immobile si stimano all'incirca pari a € 4.000,00, comprensivi di accatastamento, spese tecniche ed amministrative. Invece, il costo dell'abbattimento delle opere realizzate in difformità rispetto a quanto oggetto dell'istanza di condono si stima all'incirca pari a € 6.000,00, comprensivo dei costi per il trasporto dei materiali di risulta in discarica, delle opere provvisorie di sicurezza nonché delle spese tecniche ed amministrative.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Fabbricato Rurale Caltanissetta (CL) - C/da Castello, s.n.c.	35,90 mq	380,00 €/mq	€ 13.642,00	100,00	€ 13.642,00
Totale lotto:					€ 13.642,00

Valore finale di stima: € 13.642,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Fabbricato Civile** ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Calamita n. 16
Trattasi di un fabbricato per civile abitazione di mq 100,00 circa di superficie lorda, composto da due elevazioni fuori terra sito al n. 16 della Via Calamita, nello storico quartiere denominato "Angeli", nel centro di Caltanissetta. La zona in cui il bene ricade è urbanizzata ed è dotata dei principali servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 302, Part. 471, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 44.874,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 2 - Fabbricato Civile Caltanissetta (CL) - Via Calamita n. 16	99,72 mq	450,00 €/mq	€ 44.874,00	100,00	€ 44.874,00
Totale lotto:					€ 44.874,00

Valore finale di stima: € 44.874,00

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

Caltanissetta, li 07/05/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Riggi Raffaella Rosa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Foto - Fotografie vano per vano dei ciascun cespite immobiliare
- ✓ N° 2 Estratti di mappa (Aggiornamento al 03/07/2013)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 03/07/2013)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 03/07/2013)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 10/09/2013)