



---

# TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

---



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scarpulla Andrea Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2023 del R.G.E.

promossa da



\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Lotto 2.....	15
Descrizione.....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità.....	15
Confini.....	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali.....	17
Stato conservativo.....	18
Parti Comuni.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione.....	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Stima / Formazione lotti.....	24
<b>Lotto 1.....</b>	<b>24</b>

2

<b>Lotto 2</b> .....	25
ELENCO ALLEGATI:.....	27
Riepilogo bando d'asta.....	28
<b>Lotto 1</b> .....	28
<b>Lotto 2</b> .....	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 18/2023 del R.G.E. ....	29
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 83.513,63</b> .....	29
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 79.865,57</b> .....	29

---

---

## INCARICO

---

---

All'udienza del 24/07/2023, il sottoscritto Ing. Scarpulla Andrea Salvatore, con studio in Via Ferdinando I, 12 - 93100 - Caltanissetta (CL), email [andreascarpulla@alice.it](mailto:andreascarpulla@alice.it), PEC [andreasalvatore.scarpulla@ingpec.eu](mailto:andreasalvatore.scarpulla@ingpec.eu), Tel. 347 49 67 052, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

---

## PREMESSA

---

---

In data 05/10/2023, io sottoscritto, Ing. Scarpulla Andrea Salvatore, CTU della procedura in epigrafe, ho invitato le parti, con lettera racc. A.R. e con PEC, presso il mio studio, in Caltanissetta via Ferdinando I n.12, per il giorno 13 ottobre 2023 alle ore 09.00 per dare inizio alle operazioni peritali e recarci presso gli immobili pignorati, oggetto di esecuzione; successivamente, previo accordi telefonici, nei giorni 19/10/2023 e 05/09/2024, mi sono recato sui luoghi, in viale Stefano Candura n.95, ove ho potuto eseguire un'attenta ricognizione degli immobili ed effettuare dettagliato rilievo metrico e fotografico, qui allegati.

Con istanza del 10/10/2023, ho richiesto al Comune di Caltanissetta la documentazione urbanistica relativa ai beni pignorati; dalle ricerche nominative effettuate presso l'archivio urbanistico del Comune di Caltanissetta è emerso che è stata rilasciata una Concessione Edilizia prat. n. 9077 e successivamente sono state presentate n. 5 richieste di condono edilizio, ma non è stato possibile rinvenire nessun fascicolo.

4

Dopo numerose ricerche, con nota del 06/05/2024 prot. n. 51588/2024 (all. 2) il Comune di Caltanissetta mi ha comunicato che ***“da una attenta ricerca in archivio, al momento non risultano reperibili le pratiche edilizie richieste”***.

Pertanto, di concerto con la Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta, in riscontro alla nota prot. n. 75800 del 01/07/2024 (all.3), ho prodotto, con PEC del 12/09/2024 – 23/09/2024 – 26/09/2024, diversi elaborati tecnici utili alla determinazione dei costi ed all'individuazione degli adempimenti necessari per la regolarizzazione del compendio pignorato (all.4).

In risposta, la medesima amministrazione, con nota prot. n. 114586 del 10/10/2024, ha fornito tutte le indicazioni necessarie per la definizione urbanistica degli immobili



quantificandone oneri concessori ed oblazioni.



In armonia all'incarico ricevuto, esperiti tutti i necessari accertamenti ed adempimenti tecnici, ho redatto la presente relazione. I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - viale Stefano Candura n. 95, piano T (Coord. Geografiche: 37.473818, 14.039518)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - viale Stefano Candura n. 95, piano 1-2 (Coord. Geografiche: 37.473818, 14.039518)



## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - viale Stefano Candura n. 95, piano T

---

**DESCRIZIONE**

**ABITAZIONE IN VILLINO TRIFAMILIARE IN CORSO DI SANATORIA** sito in Caltanissetta, viale Stefano Candura n. 95 al piano terra composto da quattro vani, bagno, cucina, veranda oltre ad un vano di pertinenza non collegato internamente allo stesso.

Censito, in maggiore consistenza rispetto a quella sanabile, nel catasto del comune di Caltanissetta al **foglio 117, particella 591 sub 12**, piano T, categoria A/7, vani 11, rendita catastale € 880,56.

N.B. La presente descrizione si riferisce alla consistenza dell'immobile urbanisticamente sanabile all'esito della definizione della pratica di condono edilizio presentata. I dati catastali si riferiscono all'immobile nell'attuale consistenza parzialmente non sanabile.

6

---

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

In atti è presente certificazione notarile redatta in data 13/04/2023 dal Notaio Dott.ssa Giulia BARBAGALLO di Palermo e pertanto 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 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il diritto reale di proprietà è pervenuto giusto atto di donazione accettata in Notar Giuseppa

---

Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla

PALAZZOLO del 10/07/2007 rep. 24893/6189, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 12/07/2007 ai n.ri 11181/8235 da potere dei signori: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata il 08/04/1934 a Caltanissetta cf \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato il 03/07/1934 a Caltanissetta cf \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

N.B. A margine risultano:

- ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 5729/470 DEL 07/07/2015 derivante da inefficacia parziale del 09/06/2015 emesso da Tribunale di Caltanissetta rep. 373/1;
- ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE N. 412 DEL 15/06/2022 derivante da inefficacia parziale

### CONFINI

Confinante con scala condominiale, strada privata, corte comune e con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	111,34 mq	134,98 mq	1	134,98 mq	2,90 m	T
Balcone scoperto	88,59 mq	88,59 mq	0,25	22,15 mq	0,00 m	T
Veranda	26,62 mq	26,62 mq	,45	11,98 mq	2,90 m	T
Corte comune al lotto2	590,00 mq	590,00 mq	,05	29,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>198,61 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>198,61 mq</b>		

7

La presente consistenza si riferisce alla parte di immobile sanabile all'esito della pratica di condono edilizio in corso di definizione (cfr. par. "Regolarità Urbanistica").

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/2003 al 28/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 591, Sub. 8

Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla

		Categoria A7 Cl.U, Cons. 8,5 vani Rendita € 680,43 Piano T
Dal 28/07/2005 al 10/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 117, Part. 591, Sub. 12 Categoria A7 Cl.U, Cons. 11 Rendita € 880,56 Piano T
Dal 10/07/2007 al 06/08/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 117, Part. 591, Sub. 12 Categoria A7 Cl.U, Cons. 11 vani Rendita € 880,56 Piano T
Dal 06/08/2010 al 20/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 117, Part. 591, Sub. 12 Categoria A7 Cl.1, Cons. 11 vani Superficie catastale 251 mq Rendita € 880,56 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	117	591	12		A7	1	11 vani	251 mq	880,56 €	T		

8

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

In corso di sopralluogo (19/10/2023) ho riscontrato la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale consistente nella diversa distribuzione degli spazi interni. Dall'esame della documentazione urbanistica ho rilevato la presenza di volumi abusivi non sanabili; pertanto l'immobile risulta essere non conforme alle vigenti normative urbanistiche.

Per meglio comprendere le difformità si rimanda agli elaborati grafici qui allegati (all.6).

Per gli adempimenti necessari alla regolarizzazione dell'immobile ed i relativi costi si rimanda al *par. "Regolarità edilizia"*.

## STATO CONSERVATIVO

Complessivamente il fabbricato è in buono stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

La corte antistante l'ingresso dell'appartamento, identificata in catasto al foglio 117 particella 591 sub 14, è in comune con l'appartamento del piano primo/sottotetto (LOTTO 2).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL FABBRICATO di cui fanno parte i beni pignorati, è costituito da tre piani fuori terra con un appartamento per piano. Il piano seminterrato, di proprietà di terzi, avente accesso autonomo, **non è oggetto di pignoramento**; il piano terra di proprietà della esecutata sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce il **LOTTO 1** della presente consulenza tecnica; il piano primo e secondo sottotetto, di proprietà della esecutata sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituiscono il **LOTTO 2** della presente consulenza tecnica. I due lotti pignorati hanno accesso da corte comune sita al civico n. 95 del viale Stefano Candura di Caltanissetta.

9

LA CORTE, censita nel comune di Caltanissetta al foglio 117, particella 591 sub 14, estesa complessivamente mq. 590 circa, è interamente recintata con ringhiera metallica su base in muratura; l'ingresso dalla pubblica Via è dotato di cancello in ferro scorrevole. La corte risulta in parte destinata a giardino con albero di ulivo e piante da giardino; per la maggior parte è pavimentata con conglomerato cementizio e destinata al transito e parcheggio di autoveicoli; in parte è destinata a transito pedonale con pavimentazione in mattoni di cemento. Nella corte trovano posto n. 2 serbatoi d'acqua in cemento della capacità di l. 5.000 ciascuno per l'approvvigionamento idrico dei due appartamenti pignorati, oltre una tettoia con struttura tubolare in ferro con copertura in cannucciato per il ricovero delle auto ed una casetta prefabbricata in legno da giardino per deposito attrezzi.

IL FABBRICATO si estende su una superficie di circa mq. 250. Ha struttura in c.a.; la copertura è a tetto in latero-cemento con falde inclinate e tegole in laterizio; il prospetto è rifinito con intonaco tipo livigni colore prevalente beige. Il portoncino d'ingresso, comune ai due lotti, è in alluminio anodizzato e vetri; l'androne comune ha una superficie di circa mq. 10; è pavimentato con mattoni di ceramica; le pareti ed il soffitto sono rifiniti al civile e tinteggiati con idropittura. Dall'androne, entrando a destra, si accede alla scala che conduce al piano

superiore ove si trova l'appartamento denominato LOTTO 2; entrando a sinistra si accede alla porta d'ingresso dell'appartamento denominato LOTTO 1; sul lato destro dell'androne, si rileva altresì una porta d'ingresso per un vano di pertinenza dell'adiacente appartamento (lotto 1), ma non collegato internamente allo stesso.

L'APPARTAMENTO del piano terra è ben rifinito, con pavimento a tappeto in mattoni di grès porcellanato e zocchetto in ceramica; le pareti del bagno sono piastrellate con mattoni monocottura fino ad 1,80 m; è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno. Le pareti dell'appartamento sono rifinite con gesso scagliola e tinteggiate a ducotone. Le porte interne sono in legno tamburato verniciato bianco. I balconi presentano parapetto in muratura con copertina in cotto e/o ringhiera in ferro. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetri, completi di persiana esterna in alluminio anodizzati. I radiatori, presenti in tutti i vani, sono in alluminio; l'impianto di riscaldamento autonomo non è in funzione per assenza di caldaia; per la produzione dell'acqua calda sanitaria è presente uno scaldabagno elettrico.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

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

10

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

· Registrazione contratto: 22/09/2016

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* giusto contratto di comodato d'uso gratuito del 20/09/2016 (all.7)

#### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/1978 al 10/07/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. IELO Giuseppe	14/09/1978		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. di Caltanissetta	07/10/1978	11053	9501
		<b>Registrazione</b>			

Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/07/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione accettata</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D.ssa PALAZZOLO Giuseppa	10/07/2007	24893	6189
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Caltanissetta	12/07/2007	11181	8235
		<b>Registrazione</b>			
		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 risulta attualmente invariata.

11

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Caltanissetta il 17/04/2009  
Reg. gen. 2884 - Reg. part. 1274  
Importo: € 165.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 119.704,81  
Note: Grava tra gli altri su terreno Fg. 117 p.lla 97/D - 97/E

### Trascrizioni

- **Revocazione Donazione**  
Trascritto a Caltanissetta il 04/07/2012  
Reg. gen. 7625 - Reg. part. 6402  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Caltanissetta il 07/04/2023

Reg. gen. 4137 - Reg. part. 3304  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Caltanissetta in data 08/11/2024 (qui allegato), si rileva che l'immobile ricade in zona **"C1 - Ambiti di edilizia rada da completare"** del vigente P.R.G., la cui attività edificatoria è regolamentata dall'artt. 12, 27 e 28 delle Norme di Attuazione.

L'area ricade in parte nel **paesaggio locale n. 8 "Sistemi urbani di Caltanissetta e San Cataldo" contesto 8a - Paesaggio della "città-diffusa" e della villeggiatura suburbana di S. Elia, Babaurra, Due Fontane** - con **livello di tutela 1** del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima è stato edificato in forza della CONCESSIONE EDILIZIA del 29/12/1978 prat. n. 9077 intestata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in epoca successiva, in assenza di titolo abilitativo, sono stati eseguiti lavori di diversa distribuzione ed ampliamenti per i quali ad oggi risultano presentate, in attesa di definizione, le seguenti n. 5 pratiche di condono edilizio: n. 4234 ai sensi della L. 47/85; n. 821 ai sensi della L. 724/94; n. 981-983-986 ai sensi della L. 326/2003.

12

Con nota del 06/05/2024 prot. n. 51588/2024, il Comune di Caltanissetta comunicava che **"da una attenta ricerca in archivio, al momento non risultano reperibili le pratiche edilizie richieste"**.

Stante l'irreperibilità delle pratiche edilizie in archivio, per la definizione della regolarità urbanistica dell'immobile, sulla scorta della documentazione prodotta dallo Scrivente CTU su richiesta del Comune (cfr. nota 75800 del 01/07/2024), con nota 114586 del 10/10/2024 Codesto Ufficio rappresentava quanto segue (all.5):

- **le pratiche di condono n. 4234 ai sensi della Legge n. 47/85 e n. 821 ai sensi della L. 724/94, intestate alla Ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, potranno essere sottoposte ad iter istruttorio, con l'acquisizione della necessaria documentazione integrativa e il pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori dovuti a titolo di congruaggio, per gli abusi in esse denunciati e potrà essere rilasciato il relativo Permesso di Costruire in Sanatoria;**

*le pratiche di condono edilizio ai sensi della Legge n. 326/2003 nn. 981-983-986, intestate alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, secondo la Circolare n. 2 datata 30/12/2022 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, i relativi abusi non sono sanabili e pertanto non possono essere sottoposte ad istruzione tecnica ai fini del relativo rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria.*

*Dalla documentazione reperita e dai dati tecnici acquisiti, allo stato attuale, è stato possibile calcolare l'entità degli importi da versare prima del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, così come di seguito rappresentato:*

- 1) per l'unità immobiliare distinta con il subalterno n. 12 (piano terra) della particella n. 591 del foglio di mappa n. 117, l'importo a titolo di conguaglio oblazione è risultato pari ad € 20.650,36, mentre a titolo di conguaglio oneri la cifra da versare è pari ad € 4.863,01 (LOTTO 1) ;*
- 2) per l'unità immobiliare distinta con il subalterno n. 13 (piano primo e sottotetto) della particella n. 591 del foglio di mappa n. 117, l'importo a titolo di conguaglio oblazione è risultato uguale ad € 16.280,49, mentre a titolo di conguaglio oneri la cifra da versare è pari ad € 3.833,94 (LOTTO 2).*

13

Alla luce di quanto sopra ed in considerazione della non sanabilità degli interventi eseguiti successivamente al condono L.724/94, ai fini della regolarizzazione urbanistica dell'immobile, l'eventuale aggiudicatario dovrà predisporre il progetto di condono riferito ai volumi assentibili previa esecuzione dei lavori di rimessa in pristino del fabbricato, consistenti nella demolizione dei volumi non sanabili. Il tutto come meglio rappresentato negli schemi grafici qui allegati(all-6).

Inoltre, ai fini della quantificazione delle detrazioni da operare sul valore di stima per la regolarizzazione urbanistica del lotto, si precisa che l'aggiudicatario dovrà inoltre provvedere alla regolarizzazione catastale dell'immobile nonché, ai sensi dell'art. 24 del DPR. 380/01 – Testo unico per l'edilizia, come recepito dall'art.10 - L.R. 16/2016, alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (unitamente a tutti gli eventuali adempimenti strettamente collegati: Conformità/rispondenza impianti elettrico, idrico-sanitario, termico, Attestato di Prestazione Energetica etc.).

Per tutti gli adempimenti di cui sopra, oltre ai conguagli sopra indicati, si prevede la spesa di **€ 30.000 (trentamila/00)** comprensiva di onorari tecnici, di iva ed oneri di legge.



**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.



## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - viale Stefano Candura n. 95, piano 1-2

---

**DESCRIZIONE**

**ABITAZIONE IN VILLINO TRIFAMILIARE IN CORSO DI SANATORIA** sito in Caltanissetta, viale Stefano Candura n. 95 composto da quattro vani, bagno e cucina al primo piano e da un vano deposito al secondo piano.

Censito, in maggiore consistenza rispetto a quella sanabile, nel catasto del comune di Caltanissetta al **foglio 117, particella 591 sub 13**, piano 1-2, categoria A/7, vani 7, rendita catastale € 560,36.

N.B. La presente descrizione si riferisce alla consistenza dell'immobile urbanisticamente sanabile all'esito della definizione della pratica di condono edilizio presentata. I dati catastali si riferiscono all'immobile nell'attuale consistenza parzialmente non sanabile.

---

15

---

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

In atti è presente certificazione notarile redatta in data 13/04/2023 dal Notaio Dott.ssa Giulia BARBAGALLO di Palermo e pertanto 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 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il diritto reale di proprietà è pervenuto giusto atto di donazione accettata in Notar Giuseppa

PALAZZOLO del 10/07/2007 rep. 24893/6189, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 12/07/2007 ai n.ri 11180/8234 da potere dei signori: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata il 08/04/1934 a Caltanissetta cf \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato il 03/07/1934 a Caltanissetta cf \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

N.B. A margine risultano:

- ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 5728/469 DEL 07/07/2015 derivante da inefficacia parziale del 09/06/2015 emesso da Tribunale di Caltanissetta rep. 373;
- ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE N. 6489/411 DEL 15/06/2022 derivante da inefficacia parziale del 06/06/2015 emesso da TRIBUNALE DI CALTANISSETTA Sede CALTANISSETTA numero di repertorio 373

## CONFINI

Confinante con scala condominiale, strada privata, corte comune e con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONSISTENZA

16

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,18 mq	113,86 mq	1	113,86 mq	2,90 m	1
Balcone scoperto	44,35 mq	44,50 mq	0,25	11,13 mq	0,00 m	1
Locale di sgombero	46,08 mq	46,08 mq	,15	6,91 mq	0,00 m	2
Corte comune al lotto1	590,00 mq	590,00 mq	,05	29,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>161,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>161,40 mq</b>		

La presente consistenza si riferisce alla parte di immobile sanabile all'esito della pratica di condono edilizio in corso di definizione (cfr. par. "Regolarità Urbanistica").

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/2003 al 28/07/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 117, Part. 591, Sub. 9 Categoria A7 Cl.U, Cons. 7 vani Rendita € 560,36 Piano 1-2
Dal 28/07/2005 al 10/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 117, Part. 591, Sub. 13 Categoria A7 Cl.U, Cons. 7 vani Rendita € 560,36 Piano 1-2
Dal 10/07/2007 al 06/08/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 117, Part. 591, Sub. 13 Categoria A7 Cl.U, Cons. 7 vani Rendita € 560,36 Piano 1-2
Dal 06/08/2010 al 20/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 117, Part. 591, Sub. 13 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7 vani Superficie catastale 178 mq Rendita € 560,36 Piano 1-2

## DATI CATASTALI

17

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	117	591	13		A7	1	7 vani	178 mq	560,36 €	1-2	

**Corrispondenza catastale**

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

In corso di sopralluogo (19/10/2023) ho riscontrato l'esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Dall'esame della documentazione urbanistica ho rilevato la presenza di volumi abusivi non sanabili; pertanto l'immobile risulta essere non conforme alle vigenti normative urbanistiche.

Per meglio comprendere le difformità si rimanda agli elaborati grafici qui allegati (all.6).

Per gli adempimenti necessari alla regolarizzazione dell'immobile ed i relativi costi si rimanda al *par. "Regolarità edilizia"*.

## STATO CONSERVATIVO

Complessivamente il fabbricato è in buono stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

La corte antistante l'ingresso del fabbricato, identificata in catasto al foglio 117 particella 591 sub 14, è in comune con l'appartamento del piano terra (LOTTO 1).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL FABBRICATO di cui fanno parte i beni pignorati, è costituito da tre piani fuori terra con un appartamento per piano. Il piano seminterrato, di proprietà di terzi, avente accesso autonomo, **non è oggetto di pignoramento**; il piano terra di proprietà della esecutata sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce il **LOTTO 1** della presente consulenza tecnica; il piano primo e secondo sottotetto, di proprietà della esecutata sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituiscono il **LOTTO 2** della presente consulenza tecnica. I due lotti pignorati hanno accesso da corte comune sita al civico n. 95 del viale Stefano Candura di Caltanissetta.

LA CORTE, censita nel comune di Caltanissetta al foglio 117, particella 591 sub 14, estesa complessivamente mq. 590 circa, è interamente recintata con ringhiera metallica su base in muratura; l'ingresso dalla pubblica Via è dotato di cancello in ferro scorrevole. La corte risulta in parte destinata a giardino con albero di ulivo e piante da giardino; per la maggior parte è pavimentata con conglomerato cementizio e destinata al transito e parcheggio di autoveicoli; in parte è destinata a transito pedonale con pavimentazione in mattoni di cemento. Nella corte trovano posto n. 2 serbatoi d'acqua in cemento della capacità di l. 5.000 ciascuno per l'approvvigionamento idrico dei due appartamenti pignorati, oltre una tettoia con struttura tubolare in ferro con copertura in cannucciato per il ricovero delle auto ed una casetta prefabbricata in legno da giardino per deposito attrezzi.

IL FABBRICATO si estende su una superficie di circa mq. 250. Ha struttura in c.a.; la copertura è a tetto in latero-cemento con falde inclinate e tegole in laterizio; il prospetto è rifinito con intonaco tipo livigni colore prevalente beige. Il portoncino d'ingresso, comune ai due lotti, è in

alluminio anodizzato e vetri; l'androne comune ha una superficie di circa mq. 10; è pavimentato con mattoni di ceramica; le pareti ed il soffitto sono rifiniti al civile e tinteggiati con idropittura. Dall'androne, entrando a destra, si accede alla scala che conduce al piano superiore ove si trova l'appartamento denominato LOTTO 2; entrando a sinistra si accede alla porta d'ingresso dell'appartamento denominato LOTTO 1; sul lato destro dell'androne, si rileva altresì una porta d'ingresso per un vano di pertinenza dell'adiacente appartamento (lotto 1), ma non collegato internamente allo stesso.

L'APPARTAMENTO del piano primo/secondo sottotetto è ben rifinito, con pavimento a tappeto in mattoni di grès porcellanato e zocchetto in ceramica; le pareti del bagno sono piastrellate con mattoni monocottura a tutt'altezza; è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno. Le pareti dell'appartamento sono rifinite con gesso scagliola e tinteggiate a ducotone. Le porte interne sono in legno tamburato verniciato bianco. I balconi presentano parapetto in muratura con copertina in cotto e/o ringhiera in ferro. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetri, completi di persiana esterna in alluminio anodizzati.

L'appartamento è dotato di impianto autonomo di riscaldamento con caldaia a gas metano sia per il riscaldamento, con radiatori in alluminio, che per la produzione di acqua calda sanitaria.

19

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta abitato dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la propria famiglia.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/1978 al 10/07/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Rogante</b>
		Notaio Dott. IELO Giuseppe	14/09/1978		Notaio Dott. IELO Giuseppe
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Presso</b>
		CC.RR.II. di Caltanissetta	07/10/1978	11053	CC.RR.II. di Caltanissetta
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Presso</b>

Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla

Dal 10/07/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione accettata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Rogante</b>
		Notaio D.ssa PALAZZOLO Giuseppa	10/07/2007	24893	Notaio D.ssa PALAZZOLO Giuseppa
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Presso</b>
		CC.RR.II. di Caltanissetta	12/07/2007	11181	CC.RR.II. di Caltanissetta
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Presso</b>

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 risulta attualmente invariata.

20

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Caltanissetta il 17/04/2009  
Reg. gen. 2884 - Reg. part. 1274  
Importo: € 165.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 119.704,81  
Note: Grava tra gli altri su terreno Fg. 117 p.lla 97/D - 97/E

### Trascrizioni

- **Revocazione Donazione**  
Trascritto a Caltanissetta il 04/07/2012  
Reg. gen. 7625 - Reg. part. 6402  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Caltanissetta il 07/04/2023  
Reg. gen. 4137 - Reg. part. 3304  
Quota: 1/1



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Caltanissetta in data 08/11/2024 (qui allegato), si rileva che l'immobile ricade in zona **"C1 - Ambiti di edilizia rada da completare"** del vigente P.R.G., la cui attività edificatoria è regolamentata dall'artt. 12, 27 e 28 delle Norme di Attuazione.

L'area ricade in parte nel **paesaggio locale n. 8 "Sistemi urbani di Caltanissetta e San Cataldo" contesto 8a - Paesaggio della "città-diffusa" e della villeggiatura suburbana di S. Elia, Babaurra, Due Fontane** - con livello di tutela 1 del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

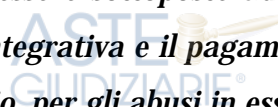
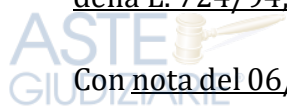
---

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima è stato edificato in forza della CONCESSIONE EDILIZIA del 29/12/1978 prat. n. 9077 intestata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; in epoca successiva, in assenza di titolo abilitativo, sono stati eseguiti lavori di diversa distribuzione ed ampliamenti per i quali ad oggi risultano presentate, in attesa di definizione, le seguenti n. 5 pratiche di condono edilizio: n. 4234 ai sensi della L. 47/85; n. 821 ai sensi della L. 724/94; n. 981-983-986 ai sensi della L. 326/2003.

Con nota del 06/05/2024 prot. n. 51588/2024, il Comune di Caltanissetta comunicava che **"da una attenta ricerca in archivio, al momento non risultano reperibili le pratiche edilizie richieste"**.

Stante l'irreperibilità delle pratiche edilizie in archivio, per la definizione della regolarità urbanistica dell'immobile, sulla scorta della documentazione prodotta dallo Scrivente CTU su richiesta del Comune (cfr. nota 75800 del 01/07/2024), con nota 114586 del 10/10/2024 Codesto Ufficio rappresentava quanto segue (all.5):

- **le pratiche di condono n. 4234 ai sensi della Legge n. 47/85 e n. 821 ai sensi della L. 724/94, intestate alla Ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, potranno essere sottoposte ad iter istruttorio, con l'acquisizione della necessaria documentazione integrativa e il pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori dovuti a titolo di conguaglio, per gli abusi in esse denunciati e potrà essere rilasciato il relativo Permesso di Costruire in Sanatoria;**
- **le pratiche di condono edilizio ai sensi della Legge n. 326/2003 nn. 981-983-986, intestate**



alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, secondo la Circolare n. 2 datata 30/12/2022 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, i relativi abusi non sono sanabili e pertanto non possono essere sottoposte ad istruzione tecnica ai fini del relativo rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria.

Dalla documentazione reperita e dai dati tecnici acquisiti, allo stato attuale, è stato possibile calcolare l'entità degli importi da versare prima del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, così come di seguito rappresentato:

- 3) per l'unità immobiliare distinta con il subalterno n. 12 (piano terra) della particella n. 591 del foglio di mappa n. 117, l'importo a titolo di conguaglio oblazione è risultato pari ad € 20.650,36, mentre a titolo di conguaglio oneri la cifra da versare è pari ad € 4.863,01 (LOTTO 1) ;
- 4) per l'unità immobiliare distinta con il subalterno n. 13 (piano primo e sottotetto) della particella n. 591 del foglio di mappa n. 117, l'importo a titolo di conguaglio oblazione è risultato uguale ad € 16.280,49, mentre a titolo di conguaglio oneri la cifra da versare è pari ad € 3.833,94 (LOTTO 2).

Alla luce di quanto sopra ed in considerazione della non sanabilità degli interventi eseguiti successivamente al condono L.724/94, ai fini della regolarizzazione urbanistica dell'immobile, l'eventuale aggiudicatario dovrà predisporre il progetto di condono riferito ai volumi assentibili previa esecuzione dei lavori di rimessa in pristino del fabbricato, consistenti nella demolizione dei volumi non sanabili. Il tutto come meglio rappresentato negli schemi grafici qui allegati(all.6).

Inoltre, ai fini della quantificazione delle detrazioni da operare sul valore di stima per la regolarizzazione urbanistica del lotto, si precisa che l'aggiudicatario dovrà inoltre provvedere alla regolarizzazione catastale dell'immobile nonché, ai sensi dell'art. 24 del DPR. 380/01 - Testo unico per l'edilizia, come recepito dall'art.10 - L.R. 16/2016, alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (unitamente a tutti gli eventuali adempimenti strettamente collegati: Conformità/rispondenza impianti elettrico, idrico-sanitario, termico, Attestato di Prestazione Energetica etc.).

Per tutti gli adempimenti di cui sopra, oltre ai conguagli sopra indicati, si prevede la spesa di € 13.000 (tredicimila/00) comprensiva di onorari tecnici, di iva ed oneri di legge.



**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.



---

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Si ritiene di applicare il **metodo di stima sintetico-comparativo**, attribuendo agli immobili da valutare l'equo valore, in analogia ai prezzi di mercato normalmente praticati per quegli immobili, già venduti, che più si avvicinano all'immobile in esame sulla base delle seguenti variabili: caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicazione territoriale, 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, dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, ad un'attenta e puntuale ricerca di mercato presso i competenti Uffici pubblici, studi di enti di ricerca ed operatori immobiliari, alla consultazione delle valutazioni riportate nelle pubblicazioni specializzate, nelle banche dati dei siti internet [www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), ed infine alla personale conoscenza del mercato immobiliare, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Tutti i valori riscontrati adottano come parametro, per i fabbricati, il metro quadrato di superficie commerciale, che è la superficie ottenuta considerando per intero i muri perimetrali e per metà quelli divisori con altre unità o parti comuni; la superficie dei terrazzi, balconi, locali accessori diretti e indiretti (Box, cantine, etc.) viene conguagliata alla superficie di stima con applicazione di adeguati coefficienti riduttivi.

Dall'analisi dei prezzi accertati, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili da stimare, della vigente disciplina urbanistica, dell'attuale rapporto domanda-offerta, nonché delle modalità di vendita (asta giudiziaria), si ritiene equo assegnare i seguenti valori unitari:

**Bene n. 1** - ABITAZIONE IN VILLINO TRIFAMILIARE IN CORSO DI SANATORIA sito in Caltanissetta, viale Stefano Candura n. 95 al piano T - Valore unitario = **€/mq 700,00**;

**Bene n. 2** - ABITAZIONE IN VILLINO TRIFAMILIARE IN CORSO DI SANATORIA sito in Caltanissetta, viale Stefano Candura n. 95 al piano 1-2 - Valore unitario = **€/mq 700,00**;

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

---

**LOTTO 1**

---

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - viale Stefano Candura n. 95, piano T

**ABITAZIONE IN VILLINO TRIFAMILIARE IN CORSO DI SANATORIA** sito in Caltanissetta, viale Stefano Candura n. 95 al piano terra composto da quattro vani, bagno, cucina, veranda oltre ad un vano di pertinenza non collegato internamente allo stesso. Censito, in maggiore consistenza rispetto a quella sanabile, nel catasto del comune di Caltanissetta al foglio 117, particella 591 sub 12, piano T, categoria A/7, vani 11, rendita catastale € 880,56 .

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 591, Sub. 12, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 139.027,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Caltanissetta (CL) - viale Stefano Candura n. 95, piano T	198,61 mq	700,00 €/mq	€ 139.027,00	100,00%	€ 139.027,00
Valore di stima:					€ 139.027,00

25

Valore di stima: € 139.027,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Definizione Condono edilizio	25.513,37	€
Lavori di rimessa in pristino ed adempimenti tecnici per la regolarizzazione dell'immobile	30.000,00	€

**Valore finale di stima: € 83.513,63**

### LOTTO 2

**Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - viale Stefano Candura n. 95, piano 1-2

**ABITAZIONE IN VILLINO TRIFAMILIARE IN CORSO DI SANATORIA** sito in Caltanissetta, viale Stefano Candura n. 95 composto da quattro vani, bagno e cucina al primo piano e da un vano deposito al secondo piano. Censito, in maggiore consistenza rispetto a quella sanabile, nel catasto del comune di Caltanissetta al foglio 117, particella 591 sub 13, piano 1-2, categoria A/7, vani 7, rendita catastale € 560,36.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 591, Sub. 13, Categoria A7

Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla



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

Valore di stima del bene: € 112.980,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Caltanissetta (CL) - viale Stefano Candura n. 95, piano 1-2	161,40 mq	700,00 €/mq	€ 112.980,00	100,00%	€ 112.980,00
Valore di stima:					€ 112.980,00



Valore di stima: € 112.980,00

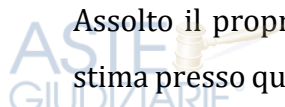
### Deprezamenti



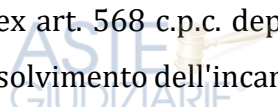
Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Definizione Condono edilizio	20.114,43	€
Lavori di rimessa in pristino ed adempimenti tecnici per la regolarizzazione dell'immobile	13.000,00	€

**Valore finale di stima: € 79.865,57**

26



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 12/11/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Scarpulla Andrea Salvatore



Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla

## ELENCO ALLEGATI:

- 1) N° 32 Foto - Esterno ed interno del compendio pignorato
- 2) Nota Comune di Caltanissetta del 06/05/2024 prot. n. 51588/2024
- 3) Nota Comune di Caltanissetta prot. n. 75800 del 01/07/2024
- 4) Elaborati tecnici trasmessi al Comune di Caltanissetta con PEC del 12/09/2024 - 23/09/2024 -26/09/2024
- 5) Nota Comune di Caltanissetta prot. n. 114586 del 10/10/2024
- 6) Elaborati grafici relativi allo STATO DI FATTO, VOLUMI ASSENTIBILI E RIMESSA IN PRISTINO del LOTTO 1 e del LOTTO 2
- 7) Contratto di comodato d'uso gratuito (LOTTO 1)
- 8) Risultanze catastali al 1996 (LOTTO 1 e LOTTO2)
- 9) Risultanze catastali dal 2005 (LOTTO 1 e LOTTO2)
- 10) Estratto di mappa fg. 117
- 11) Visure storiche e planimetria catastale LOTTO 1
- 12) Visure storiche e planimetria catastale LOTTO 2
- 13) Certificato di destinazione urbanistica fg.117 p.lla 591
- 14) Visura catastale CT fg 117 p.lla 591
- 15) N° 2 Estratto di matrimonio
- 16) N° 2 Attestato di Prestazione Energetica
- 17) PEC di trasmissione relazione di stima e ricevute di avvenuta consegna

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO 1

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - viale Stefano Candura n. 95, piano T

ABITAZIONE IN VILLINO TRIFAMILIARE IN CORSO DI SANATORIA sito in Caltanissetta, viale Stefano Candura n. 95 al piano terra composto da quattro vani, bagno, cucina, veranda oltre ad un vano di pertinenza non collegato internamente allo stesso. Censito, in maggiore consistenza rispetto a quella sanabile, nel catasto del comune di Caltanissetta al foglio 117, particella 591 sub 12, piano T, categoria A/7, vani 11, rendita catastale € 880,56 .

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 591, Sub. 12, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Caltanissetta in data 08/11/2024 (qui allegato), si rileva che l'immobile ricade in zona "C1 - Ambiti di edilizia rada da completare" del vigente P.R.G., la cui attività edificatoria è regolamentata dall'artt. 12, 27 e 28 delle Norme di Attuazione. L'area ricade in parte nel paesaggio locale n. 8 "Sistemi urbani di Caltanissetta e San Cataldo" contesto 8a - Paesaggio della "città-diffusa" e della villeggiatura suburbana di S. Elia, Babaurra, Due Fontane - con livello di tutela 1 del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta.

**Prezzo base d'asta: € 83.513,63**

28

## LOTTO 2

**Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - viale Stefano Candura n. 95, piano 1-2

ABITAZIONE IN VILLINO TRIFAMILIARE IN CORSO DI SANATORIA sito in Caltanissetta, viale Stefano Candura n. 95 composto da quattro vani, bagno e cucina al primo piano e da un vano deposito al secondo piano. Censito, in maggiore consistenza rispetto a quella sanabile, nel catasto del comune di Caltanissetta al foglio 117, particella 591 sub 13, piano 1-2, categoria A/7, vani 7, rendita catastale € 560,36 .

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 591, Sub. 13, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Caltanissetta in data 08/11/2024 (qui allegato), si rileva che l'immobile ricade in zona "C1 - Ambiti di edilizia rada da completare" del vigente P.R.G., la cui attività edificatoria è regolamentata dall'artt. 12, 27 e 28 delle Norme di Attuazione. L'area ricade in parte nel paesaggio locale n. 8 "Sistemi urbani di Caltanissetta e San Cataldo" contesto 8a - Paesaggio della "città-diffusa" e della villeggiatura suburbana di S. Elia, Babaurra, Due Fontane - con livello di tutela 1 del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta.

**Prezzo base d'asta: € 79.865,57**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 18/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.513,63**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Caltanissetta (CL) - viale Stefano Candura n. 95, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 591, Sub. 12, Categoria A7	<b>Superficie convenzionale</b>	198,61 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Complessivamente il fabbricato è in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	ABITAZIONE IN VILLINO TRIFAMILIARE IN CORSO DI SANATORIA sito in Caltanissetta, viale Stefano Candura n. 95 al piano terra composto da quattro vani, bagno, cucina, veranda oltre ad un vano di pertinenza non collegato internamente allo stesso. Censito, in maggiore consistenza rispetto a quella sanabile, nel catasto del comune di Caltanissetta al foglio 117, particella 591 sub 12, piano T, categoria A/7, vani 11, rendita catastale € 880,56.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

29

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.865,57**

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Caltanissetta (CL) - viale Stefano Candura n. 95, piano 1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 591, Sub. 13, Categoria A7	<b>Superficie convenzionale</b>	161,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Complessivamente il fabbricato è in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	APPARTAMENTO IN VILLINO TRIFAMILIARE sito in Caltanissetta, viale Stefano Candura n. 95 composto da quattro vani, bagno e cucina al primo piano e da un vano deposito al secondo piano. Censito, in maggiore consistenza rispetto a quella sanabile, nel catasto del comune di Caltanissetta al foglio 117, particella 591 sub 13, piano 1-2, categoria A/7, vani 7, rendita catastale € 560,36.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data del sopralluogo l'immobile risulta abitato dalla sig.ra **** Omissis **** con la propria famiglia.		