

# TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Scarantino Manila, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	8
Patti.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2.....	14
Descrizione.....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità.....	15
Confini.....	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali.....	17
Precisazioni.....	17
Patti.....	17
Stato conservativo.....	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18



Stato di occupazione.....	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Stima / Formazione lotti.....	23
<b>Lotto 1</b> .....	23
<b>Lotto 2</b> .....	26
Riepilogo bando d'asta.....	23
<b>Lotto 1</b> .....	30
<b>Lotto 2</b> .....	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 19/2024 del R.G.E.....	32
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 17.600,00</b> .....	32
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 17.000,00</b> .....	32



In data 11.06.2024, il sottoscritto Arch. Scarantino Manila, con studio in Via Can. G. Petrantoni, 7 - 93017 - San Cataldo (CL), email [mamiarchitetti@alice.it](mailto:mamiarchitetti@alice.it), PEC [manila.scarantino@archiworldpec.it](mailto:manila.scarantino@archiworldpec.it), Tel. 333 3153458, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17.06.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Nino Bixio, 21, scala 1, interno 1, piano 2°  
[Coord. Geografiche: 37.49244373602325; 14.063589726906963]
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Nino Bixio, 21, scala 1, interno 1, piano 3°  
[Coord. Geografiche: 37.49244373602325; 14.063589726906963]





LOTTO 1



Firmato Da: SCARANTINO MANILA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELETRONIC SIGNATURE CA Serial#: 287dbd



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Nino Bixio, 21, scala 1, interno 1, piano 2°

## DESCRIZIONE



Appartamento posto al secondo piano di un edificio costituito da quattro elevazioni fuori terra, di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il fabbricato consta di un piano terra destinato a locale deposito, un piano primo, secondo, terzo e quarto destinati a civile abitazione. L'immobile risulta parte integrante di un edificio ubicato nel centro storico del Comune di Caltanissetta, con ingresso prospiciente Via Nino Bixio, quest'ultimo vicolo risulta raggiungibile esclusivamente da una rampa pedonale. Considerata la viabilità della zona quasi prettamente pedonale, non consente agli abitanti della zona di avere delle aree destinate a parcheggio ad uso esclusivo.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/11/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Roberta Donzella

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

**CONFINI**

L'appartamento oggetto della presente procedura, ubicato in Caltanissetta in Via Nino Bixio, al secondo piano di un fabbricato destinato a civile abitazione, confina: a nord con Via Arco Marrocco, ad est con la particella 420 del foglio di mappa 296, a sud con le particelle 418 e 419 dello stesso foglio di mappa, infine ad ovest con la Via Nino Bixio.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,20 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	3,25 m	Secondo
Balcone scoperto	2,57 mq	2,57 mq	0,25	0,64 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>82,64 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>82,64 mq</b>		

Il fabbricato di cui è parte integrante il bene oggetto della presente procedura, posto al secondo piano salendo le scale a sinistra, risulta ubicato all'interno del centro storico del Comune di Caltanissetta, secondo il P.R.G., ricade nel perimetro della zona A1 "La città feudale e dell'ottocento".

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al <b>01/09/1996</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 296, Part. 417, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2 Rendita € 0,59 Piano 2
Dal <b>01/09/1996</b> al <b>07/11/2007</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 296, Part. 417, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 139,91 Piano 2
Dal <b>07/11/2007</b> al <b>12/01/2025</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 296, Part. 417, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 83,00 mq Rendita € 139,91 Piano 2

I titolati catastali corrispondono a 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	Graffato
	296	417	5	1	A4	2	4,5 vani	83,00 mq	139,91 €	2	

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi al momento della visita di sopralluogo e la planimetria catastale, non sono emerse incongruenze.

## PRECISAZIONI

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

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il certificato di nascita, il certificato di residenza e l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali.

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

## ATTI

L'immobile oggetto del presente procedimento, alla data del sopralluogo 14.11.2024 risultava disabitato, ove si rilevavano segni di precedente ristrutturazione avviata, ma mai completata, pertanto non risultava abitabile.

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto della presente, posta al secondo piano di un edificio costituito da quattro elevazioni fuori terra, di cui il piano terra destinato a locale deposito ed i restanti piani destinati a civili abitazioni, al momento della visita di sopralluogo del 14.11.2024, così come l'intero stabile risultavano disabitati. Nello specifico l'immobile oggetto di procedura si presentava disabitato, ancorché si rilevavano segni di precedente ristrutturazione avviata, ma mai completata, pertanto non risultava abitabile.

## PARTI COMUNI



L'unità immobiliare pignorata risulta inserita in un contesto condominiale, avente parti comuni con le altre unità, di seguito descritte. Prospiciente Via Nino Bixio, un infisso in legno, identificato con il civico 21, consente l'accesso al vano scala che palesa gradini di marmo e pianerottoli in piastrelle in graniglia.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rivela per il bene oggetto della presente procedura l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato né dai titoli di proprietà né dall'ispezione ipotecaria mediante l'elenco sintetico delle formalità richiesto presso la Direzione Provinciale di Caltanissetta, Ufficio provinciale Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ubicata nel centro storico del Comune di Caltanissetta, risulta prospiciente la Via Nino Bixio, quest'ultima ubicata nella zona storica dell'abitato di Caltanissetta. Durante il sopralluogo svoltosi in data 14 novembre 2024, la scrivente accedeva al fabbricato, di cui è parte l'unità edilizia in argomento; un portone di legno prospiciente Via Nino Bixio consentiva l'accesso al vano scala. Oltrepassato il portone di legno, si accedeva in un ingresso/disimpegno. Prospiciente quest'ultimo vi era un corpo scala il quale palesa gradini rivestiti di marmo e pianerottoli rivestiti da piastrelle in graniglia. Unico risulta il sistema di risalita costituito da rampe e pianerottoli. Detto fabbricato, costituito da cinque elevazioni fuori terra di cui la prima elevazione destinata a magazzino e le successive elevazioni destinate a civile abitazione, presentava verosimilmente una struttura in muratura portante e solai in struttura mista. Giunta al secondo piano, salendo le scale a sinistra, un varco definito da un telaio, consentiva l'accesso in un vano dell'unità edilizia in oggetto. Da quest'ultimo si articolavano il servizio



igienico, altri due vani ed un ripostiglio. Circa le pertinenze esclusive di ornamento due balconi a servizio dei due vani prospiciente Via Nino Bixio. Al momento della visita di sopralluogo del 14.11.2024, l'immobile oggetto di procedura si presentava disabitato. Si rilevavano altresì segni di precedente ristrutturazione avviata, ma mai completata. Gli ambienti interni palesava una pavimentazione finita con piastrelle di gres porcellanato, ad eccezione del vano ingresso che presentava una pavimentazione in scaglie di marmo. Le pareti ed i soffitti degli ambienti interni risultavano finite con un intonaco civile per interni, su di cui doveva essere ancora applicata la pittura. Diversamente le pareti dei servizi igienici risultavano in parte rivestite con piastrelle di ceramica. Gli affacci dell'unità edilizia in oggetto risultavano muniti di controtelai ma privi d'infissi esterni, eccetto la parvenza di pochi telai in pvc di alcune finestre. Erano presenti i varchi degli infissi interni muniti di controtelai, ma privi di porte. Dal serbatoio ritrovato sul soppalco del servizio igienico, si può ipotizzare che l'impianto idrico poteva essere collegato ad un serbatoio d'accumulo autonomo, probabilmente servito dalla rete idrica cittadina. La superficie di ornamento, quali i balconi aggettanti sulla Via Nino Bixio risultavano bisognosi di manutenzione, così come gli impianti, quest' ultimi risultavano realizzati in parte in considerazione della precedente ristrutturazione avviata, ma in uno stato di abbandono. Al fine di essere reso abitabile l'intero immobile necessita di un intervento di manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso forzoso all'immobile pignorato, effettuato in data 14.11.2024, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava disabitato, in corso di ristrutturazione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/09/1996 al 07/11/2007	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		.Conservatoria del RR.II. di Caltanissetta	02/10/1998		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		Off. Reg. Caltanissetta	19/02/1997	283	216
Dal 07/11/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Tripodo Sergio	07/11/2007	86797	8917
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria del RR.II. di Caltanissetta	07/12/2007	13257	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caltanissetta aggiornate al 15/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Caltanissetta il 07/12/2007  
Reg. gen. 19076 - Reg. part. 4112  
Importo: € 89.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 44.500,00

#### Trascrizioni

- **Accettazione Tacita di eredità**  
Trascritto a Caltanissetta il 07/12/2007  
Reg. gen. 19567 - Reg. part. 13655

- **Atto di Compravendita**  
Trascritto a Caltanissetta il 07/12/2007  
Reg. gen. 19075 - Reg. part. 13257  
Quota: 1/1
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Caltanissetta il 25/05/2011  
Reg. gen. 6109 - Reg. part. 4818  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Caltanissetta il 25/03/2024  
Reg. gen. 3618 - Reg. part. 2963  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVE URBANISTICA

Il fabbricato di cui è parte integrante il bene pignorato, è ubicato nella zona storica dell'abitato di Caltanissetta. L'intero corpo di fabbrica, secondo il P.R.G., ricade nella zona territoriale omogenea "A1: La città feudale e dell'Ottocento".

La Zona Territoriale Omogenea di cui sopra è normata dall'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Caltanissetta, dalle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio, nonché dalle indicazioni contenute nelle tavole della Variante generale al PRG. Sono classificate zone territoriali omogenee A le parti del territorio comunale interessate da agglomerati edilizi di antica o recente formazione che rivestono carattere artistico, storico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. In tutte le "zone A" gli interventi devono essere finalizzati al recupero, alla valorizzazione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei caratteri morfologici della struttura urbana. Per lo stato di degrado che connota gran parte del patrimonio edilizio in esse ricadente, tutte le zone A1, A3 ed A5 possono essere definite "zone di recupero", ai sensi e per gli effetti dell'art.27 della L. 457/1978 ed in esse si applicano le norme e le agevolazioni previste dalla L. 457/78, L. 179/1992, L.R. 25/1993 e successive modificazioni nazionali e regionali.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Circa la storia costruttiva dell'immobile, sulla scorta di quanto visionato, si può ritenere che le opere di costruzione del fabbricato di cui è parte integrante il bene in corso di descrizione, risultano iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967. Motivo per cui, nonostante in data 10 gennaio 2025 la scrivente si è recata presso l'archivio del Comune di Caltanissetta, non si è potuto risalire a nessun atto amministrativo che concedeva il permesso di costruzione da parte dell'amministrazione competente e la conseguente agibilità dell'unità strutturale. La scrivente sulla scorta di una ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio, ha preso visione del modello di presentazione atti risalente al 31 dicembre 1939, data in cui viene presentata la planimetria catastale dell'unità edilizia oggetto della presente procedura.

## 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.

Per quanto concerne l'unità immobiliare, ad oggi la scrivente è in possesso di una sola planimetria catastale riguardante la stessa. Dall'analisi del bene, l'unità edilizia in oggetto, risulta conforme a quanto riportato dalla planimetria catastale.

#### VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI

La scrivente ha verificato che sull'unità abitativa pignorata non sussistono ufficialmente né vincoli né oneri di natura condominiale, considerato che lo stabile risulta disabitato. Pertanto non si è potuto riscontrare né la presenza di un regolamento di condominio, né gli importi annui delle spese fisse di gestione o di manutenzione, né quali le spese straordinarie deliberate.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Nino Bixio, 21, scala 1, interno 1, piano 3°

## DESCRIZIONE



Appartamento posto al secondo piano di un edificio costituito da quattro elevazioni fuori terra, di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il fabbricato consta di un piano terra destinato a locale deposito, un piano primo, secondo, terzo e quarto destinati a civile abitazione. L'immobile risulta parte integrante di un edificio ubicato nel centro storico del Comune di Caltanissetta, con ingresso prospiciente Via Nino Bixio, quest'ultimo vicolo risulta raggiungibile esclusivamente da una rampa pedonale. Considerata la viabilità della zona quasi prettamente pedonale, non consente agli abitanti della zona di avere delle aree destinate a parcheggio ad uso esclusivo.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/11/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Roberta Donzella

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

## CONFINI



L'appartamento oggetto della presente procedura, ubicato in Caltanissetta in Via Nino Bixio, al secondo piano di un fabbricato destinato a civile abitazione, confina: a nord con Via Arco Marrocco, ad est con la particella 420 del foglio di mappa 296, a sud con le particelle 418 e 419 dello stesso foglio di mappa, infine ad ovest con la Via Nino Bixio.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,30 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	3,25 m	terzo
Balcone scoperto	2,57 mq	2,57 mq	0,25	0,64 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>80,64 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>80,64 mq</b>		

Il fabbricato di cui è parte integrante il bene oggetto della presente procedura, posto al terzo piano salendo le scale a sinistra, risulta ubicato all'interno del centro storico del Comune di Caltanissetta, secondo il P.R.G., ricade nel perimetro della zona A1 "La città feudale e dell'ottocento".

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al <b>01/09/1996</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 296, Part. 417, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,72 Piano 3

Dal 01/09/1996 al 07/11/2007	**** Ommissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 296, Part. 417, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 171,00 Piano 3
Dal 07/11/2007 al 12/01/2025	**** Ommissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 296, Part. 417, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 81,00 mq Rendita € 171,00 Piano 3

I titolati catastali corrispondono a quelli reali.

## ASTE GIUDIZIARIE® DATI CATASTALI

## ASTE GIUDIZIARIE®

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	296	417	6	1	A4	2	5,5 vani	81,00 mq	171 €	3		

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi al momento della visita di sopralluogo del 14.11.2024 e la planimetria catastale, la sagoma dell'unità edilizia corrisponde a quanto rappresentato in planimetria catastale, risulta diversa la distribuzione degli ambienti interni.

### PRECISAZIONI

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

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di \*\*\*\* Ommissis \*\*\*\* il certificato di nascita, il certificato di residenza e l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali.

\*\*\*\* Ommissis \*\*\*\*

## ASTE GIUDIZIARIE® ATTI

## ASTE GIUDIZIARIE®

L'immobile oggetto del presente procedimento, alla data del sopralluogo 14.11.2024 risultava disabitato, ove si rilevavano segni di precedente ristrutturazione avviata, ma mai completata, pertanto non risultava abitabile.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto della presente, posta al terzo piano di un edificio costituito da quattro elevazioni fuori terra, di cui il piano terra destinato a locale deposito ed i restanti piani destinati a civili abitazioni. Al momento della visita di sopralluogo del 14.11.2024, l'intero stabile risultava disabitato, nello specifico l'immobile oggetto di procedura si presentava disabitato, ove si rilevavano segni di precedente ristrutturazione avviata, ma mai completata, pertanto non risultava abitabile.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale, avente parti comuni con le altre unità, di seguito descritte. Prospiciente Via Nino Bixio mediante un infisso in legno, civico 21, consente l'accesso al vano scala che palesa gradini di marmo e pianerottoli in piastrelle in graniglia.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rivela per il bene oggetto della presente procedura l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato né dai titoli di proprietà né dall'ispezione ipotecaria mediante l'elenco sintetico delle formalità richieste presso la Direzione Provinciale di Caltanissetta, Ufficio provinciale Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ubicata nel centro storico del Comune di Caltanissetta, risulta prospiciente Via Nino Bixio ubicata nella zona storica dell'abitato di Caltanissetta. Durante il sopralluogo svoltosi in data 14 novembre 2024, la scrivente accedeva al fabbricato, di cui è parte l'unità edilizia in argomento, mediante un portone di legno prospiciente Via Nino Bixio che consente l'accesso al vano scala. Quest'ultimo, costituito da un ingresso disimpegno, che consente l'accesso al corpo scala che palesa gradini rivestiti di marmo e pianerottoli rivestiti da piastrelle in graniglia. Unico risulta il sistema di risalita costituito da rampe e pianerottoli. Detto fabbricato, costituito da cinque elevazioni fuori terra di cui la prima elevazione destinata a magazzino e le successive elevazioni destinate a civile abitazione, presenta verosimilmente una struttura in muratura portante e solai in struttura mista profili metallici e laterizi. Giunti al terzo piano, salendo le scale a sinistra, un varco definito da un telaio consente l'accesso in un vano. Da quest'ultimo si articolano il servizio igienico, altri due vani ed un ripostiglio. Circa le pertinenze esclusive di ornamento due balconi a servizio dei due vani prospiciente Via Nino Bixio. Al momento della visita di sopralluogo, l'immobile oggetto di procedura si presentava disabitato, ove si rilevavano segni di precedente ristrutturazione avviata, ma mai completata. Palesava una pavimentazione degli ambienti interni piastrelle di gres porcellanato. Le pareti ed i soffitti degli ambienti interni risultavano finite con un intonaco civile per



interni, su di cui doveva essere ancora applicata la pittura.

Diversamente le pareti dei servizi igienici risultavano in parte rivestite con piastrelle di ceramica. Gli affacci dell'unità edilizia in oggetto risultavano muniti di controtelai ma privi d'infissi esterni, eccetto la parvenza di alcuni telai in pvc di alcune finestre. Erano presenti i varchi degli infissi interni muniti di controtelai, ma privi di porte. Dalle tracce di serbatoio ritrovato sul soppalco del servizio igienico, si può ipotizzare che l'impianto idrico possa essere collegato ad un serbatoio d'accumulo autonomo, servito dalla rete idrica cittadina. La superficie di ornamento risultava bisognosa di manutenzione, così come gli impianti in parte presenti a causa della precedente ristrutturazione avviata, ma in uno stato di abbandono. Al fine di essere reso abitabile l'intero immobile necessita di un intervento di manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso forzoso all'immobile pignorato, effettuato in data 14.11.2024, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava disabitato, in corso di ristrutturazione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/09/1996 al 07/11/2007	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		.Conservatoria del RR.II.	02/10/1998		

		di Caltanissetta		
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
		Uff. Reg. Caltanissetta	19/02/1997	283
				<b>Vol. N°</b>
				216
Dal 07/11/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		Notaio Tripodo Sergio	07/11/2007	86797
				<b>Raccolta N°</b>
				8917
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
		.Conservatoria del RR.II. di Caltanissetta	07/12/2007	13257
				<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
				<b>Vol. N°</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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caltanissetta aggiornate al 15/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Caltanissetta il 07/12/2007  
Reg. gen. 19076 - Reg. part. 4112  
Importo: € 89.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 44.500,00

- **Trascrizioni**
  - **Accettazione Tacita di eredità**  
Trascritto a Caltanissetta il 07/12/2007  
Reg. gen. 19567 - Reg. part. 13655
  - **Atto di Compravendita**  
Trascritto a Caltanissetta il 07/12/2007  
Reg. gen. 19075 - Reg. part. 13257  
Quota: 1/1
  - **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Caltanissetta il 25/05/2011  
Reg. gen. 6109 - Reg. part. 4818  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Caltanissetta il 25/03/2024  
Reg. gen. 3618 - Reg. part. 2963  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NO R M A T I V A U R B A N I S T I C A

Il fabbricato di cui è parte integrante il bene pignorato, è ubicato nella zona storica dell'abitato di Caltanissetta. L'intero corpo di fabbrica, secondo il P.R.G., ricade nella zona territoriale omogenea "A1: La città feudale e dell'Ottocento".

La Zona Territoriale Omogenea di cui sopra è normata dall'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Caltanissetta, dalle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio nonché dalle indicazioni contenute nelle tavole della Variante generale al PRG. Le aree classificate "A" sono classificate zone omogenee A le parti del territorio comunale interessate da agglomerati edilizi di antica o recente formazione che rivestono carattere artistico, storico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. In tutte le zone A gli interventi devono essere finalizzati al recupero, alla valorizzazione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei caratteri morfologici della struttura urbana. Per lo stato di degrado che connota gran parte del patrimonio edilizio in esse ricadente, tutte le zone A1, A3 ed A5 possono essere definite "zone di recupero", ai sensi e per gli effetti dell'art.27 della L. 457/1978 ed in esse si applicano le norme e le agevolazioni previste dalla L. 457/78, L. 179/1992, L.R. 25/1993 e successive modificazioni nazionali e regionali.

## R E G O L A R I T À E D I L I Z I A

Circa la storia costruttiva dell'immobile, sulla scorta di quanto visionato si può ritenere che le opere di costruzione dell'immobile oggetto della presente risultano iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967. Motivo per cui, nonostante in data 10 gennaio 2025 la scrivente si è recata presso l'archivio del Comune di Caltanissetta, non si è potuto risalire a nessun atto amministrativo che concedeva il permesso di costruzione da parte dell'amministrazione competente e la conseguente agibilità dell'unità strutturale. La scrivente sulla scorta di una ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio, ha preso visione del modello



di presentazione atti risalente al 31 dicembre 1939, data in cui viene presentata la planimetria catastale dell'unità edilizia oggetto della presente procedura.

#### ***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.

Per quanto concerne l'unità immobiliare, ad oggi siamo in possesso di una sola planimetria catastale riguardante la stessa. Dall'analisi del bene, l'unità edilizia in oggetto, risulta conforme a quanto riportato dalla planimetria catastale.

#### **VINCOLI OD ONERI COND OMINIALI**

La scrivente ha verificato che sull'unità abitativa pignorata non sussistono ufficialmente né vincoli né oneri di natura condominiale, considerato che lo stabile risulta disabitato. Pertanto non si è potuto riscontrare né la presenza di un regolamento di condominio, né gli importi annui delle spese fisse di gestione o di manutenzione, né quali le spese straordinarie deliberate.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Nino Bixio, 21, scala 1, interno 1, piano 2° - Appartamento posto al secondo piano di un edificio costituito da cinque elevazioni fuori terra, di proprietà del signor ██████████ Il fabbricato consta di un piano terra destinato a locale deposito, un piano primo, secondo, terzo e quarto destinati a civile abitazione. L'immobile risulta parte integrante di un edificio ubicato nel centro storico del Comune di Caltanissetta, con ingresso prospiciente Via Nino Bixio, quest'ultimo vicolo risulta raggiungibile esclusivamente da una rampa pedonale. La viabilità della zona quasi prettamente pedonale, non consente agli abitanti della zona di avere delle aree destinate a parcheggio ad uso esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati: **Fg. 296, Part. 417, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A4**

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

Valore di stima del bene: € 25.139,09

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità. Le indagini sono state articolate su due distinte ricerche: una incentrata su alcune pubblicazioni nel settore immobiliare, l'altra su una disamina dei prezzi e valori d'immobili simili a quello in esame.

Fonte Osservatorio dei Valori Immobiliari

Dalle indagini circa le quotazioni di mercato relative unità edilizie destinate a civile abitazioni, quali risultano nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, nella microzona più vicina a quella in cui ricade l'immobile in oggetto, attribuiscono i seguenti valori unitari per superficie lorda:

Comune: Caltanissetta

Fascia/zona: Centrale/QUARTIERE STORICO DI SANTA FLAVIA; VIA RE D'ITALIA

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Minimo €/mq	Massimo €/mq
Abitazioni di tipo economico	Normale	160,00	240,00

Dati relativi al 1° semestre 2024

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, considerando l'immobile destinato a civile abitazione. Procedimento di stima per punti di merito. Il presente metodo di stima consiste nel trovare, attraverso una indagine di mercato, il valore di mercato del bene analogo ai beni oggetto della presente relazione, che abbia le migliori caratteristiche. Attraverso una serie di paragoni viene parametrizzato di quanto il valore di mercato del bene oggetto di stima sia inferiore al valore di mercato del bene analogo che abbia le migliori caratteristiche. Nella fattispecie, il valore di mercato del bene simile più alto riscontrato sul mercato per un bene analogo al bene oggetto della presente relazione ad oggi è pari ad €/mq 468,00. Al fine di determinare il valore di mercato dei beni oggetto di stima, viene parametrizzato di quanto il nostro bene oggetto di stima sia di prezzo inferiore al valore di mercato del bene analogo appena riportato. Le caratteristiche prese in considerazione sono le seguenti:

- a) **Caratteristiche posizionali estrinseche**  
Caratteristiche legate alla posizione del bene nel territorio ed in particolare nella città. Si assegna un coefficiente compreso tra il 35% ed il 10% del prezzo noto.
- b) **Caratteristiche posizionali intrinseche**  
Caratteristiche proprie di ogni immobile, quali: la panoramicità, la luminosità, il soleggiamento, la prospicienza e l'orientamento, l'altezza sulla quota stradale, il grado di finitura, la fruibilità dovuta alla distribuzione interna, qualità dei materiali usati nella costruzione. Si assegna un coefficiente compreso tra il 25% ed il 5% del prezzo noto.
- c) **Caratteristiche tecnologiche**  
Caratteristiche che si attengono specificatamente alla tipologia costruttiva dell'immobile ed alla dotazione di servizi più o meno avanzati tecnologicamente. Si assegna un coefficiente compreso tra il 30% ed il 10% del prezzo noto.
- d) **Caratteristiche produttive**  
Caratteristiche insite nell'immobile; incidono positivamente o negativamente sui costi gestionali a lui afferenti: immobile su di cui grava un pesante mutuo indicizzato, vetustà dell'immobile, caratteristiche dimensionali difficilmente appetibili, particolari destinazioni d'uso, immobili di grande valore storico-artistico. Si assegna un coefficiente compreso tra il 10% ed il 5% del prezzo noto.

Al bene analogo il cui valore di mercato è stato riscontrato sul mercato, si assegnano coefficienti la cui somma risulta pari ad uno: Caratteristiche posizionali estrinseche 0,35 Caratteristiche posizionali intrinseche 0,25, Caratteristiche tecnologiche 0,30, Caratteristiche produttive 0,10. Al bene oggetto di stima, fatte le opportune valutazioni, considerato completo di tutte le finiture necessarie per essere reso agibile, sono stati assegnati coefficienti la cui somma risulta pari ad 0,65 (Ki). Il valore di mercato del bene da stimare (Vm) espresso in €/mq, sarà pari al prodotto del valore del bene analogo ai beni oggetto di stima (Vma) moltiplicato per la somma dei coefficienti assegnati ai beni oggetto di stima; cioè  $Vm = Vma \times Ki$ . Sostituendo i numeri alle lettere si otterrà €/mq 304,20 (Vm).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Caltanissetta (CL) - Via	82,64 mq	304,20 €/mq	€ 25.139,09	100,00%	€ 25.139,09

Nino Bibio, 21, scala 1, interno 1, piano 2°					
Valore di stima:					€ 25.139,09

Valore di stima: € 25.139,09

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Valore di trasformazione	7500,00	€

**Valore finale di stima: € 17.600,00 in c.t.**

La considerazione svolta nell'ambito della presente relazione sulla specifica esigenza di calcolare il valore dell'intero fabbricato in corso di costruzione allo stato grezzo, considerato la difficoltà di collocazione sul mercato immobiliare per detto stato di conservazione, consente di ritenere applicabile il metodo basato sulla determinazione del valore di trasformazione. In sintesi il metodo di stima ritenuto rispondente allo scopo della presente valutazione consiste nel sottrarre al valore di mercato del fabbricato ristrutturato in ogni sua parte i costi relativi alla ristrutturazione.

$V_t = V - K_t$

$V_t$  = Valore di trasformazione

$V$  = Valore di mercato del fabbricato ristrutturato

$K_t$  = Costo di trasformazione

Detto valore si ottiene attraverso le seguenti fasi:

- Presentazione delle COMUNICAZIONE INIZIO ATTIVITÀ ASSEVERATA AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001 S.M.I., presso l'amministrazione competente, tenendo conto dei vincoli urbanistici;
- Definizione del valore del fabbricato ristrutturato in base al criterio della comparazione;
- Determinazione del costo di ristrutturazione mediante la redazione di un computo metrico estimativo, facendo riferimento al Prezzario Regionale Unico 2024 per i lavori pubblici, approvato con Decreto Assessore n.2/GAB del 17/01/2024. I singoli prezzi riportati nel Prezzario Regionale Unico, validi per i lavori da eseguirsi nell'intero territorio regionale, tengono conto dell'incidenza degli elementi (materiali, noli, trasporti, manodopera) che intervengono nella formazione del prezzo delle singole categorie di lavoro.
- Detrazione dal valore di mercato precedente ottenuto, del costo necessario per effettuare le lavorazioni necessarie tali da rendere il fabbricato abitabile.

Cercando di sintetizzare quanto sin qui descritto, considerato che il valore di mercato del fabbricato ristrutturato è pari a € 25.100,00 in c.t., sottraendo tale valore ai costi necessari per effettuare la

ristrutturazione che risultano ammontare ad € 7.500,00, otterremo il valore dell'immobile allo stato attuale:

**Vt = € 17.600,00 in c.t.**

## Lotto 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Nino Bixio, 21, scala 1, interno 1, piano 3°  
Appartamento posto al secondo piano di un edificio costituito da cinque elevazioni fuori terra, di proprietà del signor ██████████. Il fabbricato consta di un piano terra destinato a locale deposito, un piano primo, secondo, terzo e quarto destinati a civile abitazione. L'immobile risulta parte integrante di un edificio ubicato nel centro storico del Comune di Caltanissetta, con ingresso prospiciente Via Nino Bixio, quest'ultimo vicolo risulta raggiungibile esclusivamente da una rampa pedonale. Considerata la viabilità della zona quasi prettamente pedonale, non consente agli abitanti della zona di avere delle aree destinate a parcheggio ad uso esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati: **Fg. 296, Part. 417, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A4**

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

Valore di stima del bene: € 24.530,69

### STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità. Le indagini sono state articolate su due distinte ricerche: una incentrata su alcune pubblicazioni nel settore immobiliare, l'altra su una disamina dei prezzi e valori d'immobili simili a quello in esame.

### Fonte Osservatorio dei Valori Immobiliari

Dalle indagini circa le quotazioni di mercato relative unità edilizie destinate a civile abitazioni, quali risultano nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, nella microzona più vicina a quella in cui ricade l'immobile in oggetto, attribuiscono i seguenti valori unitari per superficie lorda:

Comune: Caltanissetta

Fascia/zona: Centrale/QUARTIERE STORICO DI SANTA FLAVIA; VIA RE D'ITALIA

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Minimo €/mq	Massimo €/mq
Abitazioni di tipo economico	Normale	160,00	240,00

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, considerando l'immobile destinato a civile abitazione. Procedimento di stima per punti di merito. Il presente metodo di stima consiste nel trovare, attraverso una indagine di mercato, il valore di mercato del bene analogo ai beni oggetto della presente relazione, che abbia le migliori caratteristiche. Attraverso una serie di paragoni viene parametrizzato di quanto il valore di mercato del bene oggetto di stima sia inferiore al valore di mercato del bene analogo che abbia le migliori caratteristiche. Nella fattispecie, il valore di mercato del bene simile più alto riscontrato sul mercato per un bene analogo al bene oggetto della presente relazione ad oggi è pari ad €/mq 468,00. Al fine di determinare il valore di mercato dei beni oggetto di stima, viene parametrizzato di quanto il nostro bene oggetto di stima sia di prezzo inferiore al valore di mercato del bene analogo appena riportato. Le caratteristiche prese in considerazione sono le seguenti:

- a) Caratteristiche posizionali estrinseche  
Caratteristiche legate alla posizione del bene nel territorio ed in particolare nella città. Si assegna un coefficiente compreso tra il 35% ed il 10% del prezzo noto.
- b) Caratteristiche posizionali intrinseche  
Caratteristiche proprie di ogni immobile, quali: la panoramicità, la luminosità, il soleggiamento, la prospicienza e l'orientamento, l'altezza sulla quota stradale, il grado di finitura, la fruibilità dovuta alla distribuzione interna, qualità dei materiali usati nella costruzione. Si assegna un coefficiente compreso tra il 25% ed il 5% del prezzo noto.
- c) Caratteristiche tecnologiche  
Caratteristiche che si attengono specificatamente alla tipologia costruttiva dell'immobile ed alla dotazione di servizi più o meno avanzati tecnologicamente. Si assegna un coefficiente compreso tra il 30% ed il 10% del prezzo noto.
- d) Caratteristiche produttive  
Caratteristiche insite nell'immobile; incidono positivamente o negativamente sui costi gestionali a lui afferenti: immobile su di cui grava un pesante mutuo indicizzato, vetustà dell'immobile, caratteristiche dimensionali difficilmente appetibili, particolari destinazioni d'uso, immobili di grande valore storico-artistico. Si assegna un coefficiente compreso tra il 10% ed il 5% del prezzo noto.

Al bene analogo il cui valore di mercato è stato riscontrato sul mercato, si assegnano coefficienti la cui somma risulta pari ad uno: Caratteristiche posizionali estrinseche 0,35 Caratteristiche posizionali intrinseche 0,25, Caratteristiche tecnologiche 0,30, Caratteristiche produttive 0,10. Al bene oggetto di stima, fatte le opportune valutazioni, considerato completo di tutte le finiture necessarie per essere reso agibile, sono stati assegnati coefficienti la cui somma risulta pari ad 0,65 (Ki). Il valore di mercato del bene da stimare (Vm) espresso in €/mq, sarà pari al prodotto del valore del bene analogo ai beni oggetto di stima (Vma) moltiplicato per la somma dei coefficienti assegnati ai beni oggetto di stima; cioè  $Vm = Vma \times Ki$ . Sostituendo i numeri alle lettere si otterrà €/mq 304,20 (Vm).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Caltanissetta (CL) - Via Nino Bixio, 21, scala 1, interno 1, piano 3°	80,64 mq	304,20 €/mq	€ 24.530,69	100,00%	€ 24.530,69
				Valore di stima:	€ 24.530,69

Valore di stima: € 24.530,69

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Valore di trasformazione	7500,00	€

**Valore finale di stima: € 17.000,00**

La considerazione svolta nell'ambito della presente relazione sulla specifica esigenza di calcolare il valore dell'intero fabbricato in corso di costruzione allo stato grezzo, considerato la difficoltà di collocazione sul mercato immobiliare per detto stato di conservazione, consente di ritenere applicabile il metodo basato sulla determinazione del valore di trasformazione. In sintesi il metodo di stima ritenuto rispondente allo scopo della presente valutazione consiste nel sottrarre al valore di mercato del fabbricato ristrutturato in ogni sua parte i costi relativi alla ristrutturazione.

$$V_t = V - K_t$$

$V_t$  = Valore di trasformazione

$V$  = Valore di mercato del fabbricato ristrutturato

$K_t$  = Costo di trasformazione

Detto valore si ottiene attraverso le seguenti fasi:

- Presentazione delle COMUNICAZIONE INIZIO ATTIVITÀ ASSEVERATA AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001 S.M.I., presso l'amministrazione competente, tenendo conto dei vincoli urbanistici;
- Definizione del valore del fabbricato ristrutturato in base al criterio della comparazione;
- Determinazione del costo di ristrutturazione mediante la redazione di un computo metrico estimativo, facendo riferimento il Prezzario Regionale Unico 2024 per i lavori pubblici, approvato con Decreto Assessore n.2/GAB del 17/01/2024. I singoli prezzi riportati nel Prezzario Regionale Unico, validi per i lavori da eseguirsi nell'intero territorio regionale, tengono conto dell'incidenza degli elementi (materiali, noli, trasporti, manodopera) che intervengono nella formazione del prezzo delle singole categorie di lavoro.



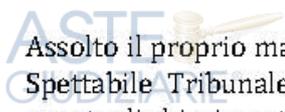
Detrazione dal valore di mercato precedente ottenuto, del costo necessario per effettuare le lavorazioni necessarie tali da rendere il fabbricato abitabile.



Cercando di sintetizzare quanto sin qui descritto, considerato che il valore di mercato del fabbricato ristrutturato è pari a € 24.500,00 in c.t., sottraendo tale valore ai costi necessari per effettuare la ristrutturazione che risultano ammontare ad € 7.500,00, otterremo il valore dell'immobile allo stato attuale:



**Vt = € 17.000,00 in c.t.**



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



San Cataldo, li 15/01/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Scarantino Manila



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Nino Bixio, 21, scala 1, interno 1, piano 2°  
Appartamento posto al secondo piano di un edificio costituito da quattro elevazioni fuori terra, di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il fabbricato consta di un piano terra destinato a locale deposito, un piano primo, secondo, terzo e quarto destinati a civile abitazione. L'immobile risulta parte integrante di un edificio ubicato nel centro storico del Comune di Caltanissetta, con ingresso prospiciente Via Nino Bixio, quest'ultimo vicolo risulta raggiungibile esclusivamente da una rampa pedonale. Considerata la viabilità della zona quasi prettamente pedonale, non consente agli abitanti della zona di avere delle aree destinate a parcheggio ad uso esclusivo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 296, Part. 417, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A4  
Destinazione urbanistica: l'edificio di cui è parte integrante il bene pignorato, è ubicato nella zona storica dell'abitato di Caltanissetta. L'intero corpo di fabbrica, secondo il P.R.G., ricade nella zona territoriale omogenea "A1: La città feudale e dell'Ottocento". La Zona Territoriale Omogenea di cui sopra è normata dall'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Caltanissetta, dalle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio nonché dalle indicazioni contenute nelle tavole della Variante generale al PRG. Le aree classificate "A" sono classificate zone omogenee A le parti del territorio comunale interessate da agglomerati edilizi di antica o recente formazione che rivestono carattere artistico, storico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. In tutte le zone A gli interventi devono essere finalizzati al recupero, alla valorizzazione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei caratteri morfologici della struttura urbana. Per lo stato di degrado che connota gran parte del patrimonio edilizio in esse ricadente, tutte le zone A1, A3 ed A5 possono essere definite "zone di recupero", ai sensi e per gli effetti dell'art.27 della L. 457/1978 ed in esse si applicano le norme e le agevolazioni previste dalla L. 457/78, L. 179/1992, L.R. 25/1993 e successive modificazioni nazionali e regionali.

Prezzo base d'asta: € 17.600,00

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Nino Bixio, 21, scala 1, interno 1, piano 3°  
Appartamento posto al secondo piano di un edificio costituito da quattro elevazioni fuori terra, di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il fabbricato consta di un piano terra destinato a locale deposito, un piano primo, secondo, terzo e quarto destinati a civile abitazione. L'immobile risulta parte integrante di un edificio ubicato nel centro storico del Comune di Caltanissetta, con ingresso prospiciente Via Nino Bixio, quest'ultimo vicolo risulta raggiungibile esclusivamente da una rampa pedonale. Considerata la viabilità della zona quasi prettamente pedonale, non consente agli abitanti della zona di avere delle aree destinate a parcheggio ad uso esclusivo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 296, Part. 417, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A4  
Destinazione urbanistica: l'edificio di cui è parte integrante il bene pignorato, è ubicato nella zona storica dell'abitato di Caltanissetta. L'intero corpo di fabbrica, secondo il P.R.G., ricade nella zona territoriale omogenea "A1: La città feudale e dell'Ottocento". La Zona Territoriale Omogenea di cui sopra è normata dall'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Caltanissetta, dalle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio nonché dalle indicazioni contenute nelle tavole della Variante generale al PRG. Le aree classificate "A" sono classificate zone omogenee A le parti del territorio comunale interessate da agglomerati edilizi di antica o recente formazione che rivestono carattere artistico, storico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono

ASTE  
GIUDIZIARIE

considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. In tutte le zone A gli interventi devono essere finalizzati al recupero, alla valorizzazione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei caratteri morfologici della struttura urbana. Per lo stato di degrado che connota gran parte del patrimonio edilizio in esse ricadente, tutte le zone A1, A3 ed A5 possono essere definite "zone di recupero", ai sensi e per gli effetti dell'art.27 della L. 457/1978 ed in esse si applicano le norme e le agevolazioni previste dalla L. 457/78, L. 179/1992, L.R. 25/1993 e successive modificazioni nazionali e regionali.

Prezzo base d'asta: € 17.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.600,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Caltanissetta (CL) - Via Nino Bixio, 21, scala 1, interno 1, piano 2°		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 296, Part. 417, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A4	<b>Superficie</b>	82,64 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto della presente, posta al secondo piano di un edificio costituito da quattro elevazioni fuori terra, di cui il piano terra destinato a locale deposito ed i restanti piani destinati a civili abitazioni. Al momento della visita di sopralluogo del 14.11.2024, l'intero stabile risultava disabitato, nello specifico l'immobile oggetto di procedura si presentava disabitato, ove si rilevavano segni di precedente ristrutturazione avviata, ma mai completata, pertanto non risultava abitabile.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento posto al secondo piano di un edificio costituito da quattro elevazioni fuori terra, di proprietà del **** Omissis ****. Il fabbricato consta di un piano terra destinato a locale deposito, un piano primo, secondo, terzo e quarto destinati a civile abitazione. L'immobile risulta parte integrante di un edificio ubicato nel centro storico del Comune di Caltanissetta, con ingresso prospiciente Via Nino Bixio, quest'ultimo vicolo risulta raggiungibile esclusivamente da una rampa pedonale. Considerata la viabilità della zona quasi prettamente pedonale, non consente agli abitanti della zona di avere delle aree destinate a parcheggio ad uso esclusivo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.000,00**

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Caltanissetta (CL) - Via Nino Bixio, 21, scala 1, interno 1, piano 3°		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 296, Part. 417, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A4	<b>Superficie</b>	80,64 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto della presente, posta al terzo piano di un edificio costituito da quattro elevazioni fuori terra, di cui il piano terra destinato a locale deposito ed i restanti piani destinati a civili abitazioni. Al momento della visita di sopralluogo del 14.11.2024, l'intero stabile risultava disabitato, nello specifico l'immobile oggetto di procedura si presentava disabitato, ove si rilevavano segni di precedente ristrutturazione avviata, ma mai completata, pertanto non risultava abitabile.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento posto al terzo piano di un edificio costituito da quattro elevazioni fuori terra, di proprietà del **** Omissis ****. Il fabbricato consta di un piano terra destinato a locale deposito, un piano primo, secondo, terzo e quarto destinati a civile abitazione. L'immobile risulta parte integrante di un edificio ubicato nel centro storico del Comune di Caltanissetta, con ingresso prospiciente Via Nino Bixio, quest'ultimo vicolo risulta raggiungibile esclusivamente da una rampa pedonale. Considerata la viabilità della zona quasi prettamente pedonale, non consente agli abitanti della zona di avere delle aree destinate a parcheggio ad uso esclusivo.		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

ASTE  
GIUDIZIARIE®

