

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedura Esecutiva Immobiliare n°23/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

PRISMA SPV e per essa doValue S.p.A. (già doBank S.p.A.)

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

→ **1. Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio** ←

ASTE
GIUDIZIARIE®

→ **2. Documentazione Fotografica** ←

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. ROSARIA SABATINO

via Ruggero Settimo n°49, S. Caterina Villamosa (CL), tel. 333-3922624

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PREMESSA

A seguito dell'ordinanza del Giudice dell'esecuzione Dott. Francesco LAURICELLA emessa il 12 Settembre 2023, la sottoscritta Dott. Ing. Rosaria Sabatino veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare di cui in epigrafe, prendeva conoscenza del mandato ed era invitata a prestare giuramento telematico utilizzando apposito modello pubblicato sul sito internet del Tribunale di Caltanissetta, sottoscritto digitalmente. Tale giuramento telematico veniva depositato il 16 Settembre 2023, potendo altresì, nei giorni successivi, scaricare la documentazione dal fascicolo telematico depositato dall'Avv. Giovanni Tumino.

Il detto mandato conferiva l'incarico dedotto dall'ordinanza ricevuta, i cui punti vengono di seguito riportati in toto e singolarmente nelle successive deduzioni del sottoscritto:

- identificare i singoli beni pignorati con specificazione dei confini e dei dati catastali ed operarne la stima ai valori di mercato correnti nel luogo in cui essi si trovano, servendosi di valutazioni comparative di mercato e tenendo conto dello stato di conservazione e di ogni altra circostanza ritenuta utile;

- operare una descrizione degli stessi, fornendo, a corredo, adeguata documentazione fotografica e planimetrica, specificando se vi sia conformità catastale tra situazione fattuale e situazione documentale, quantificando i costi per potere ricondurre la situazione fattuale a quella formale;

- specificare : - lo stato attuale di possesso dei beni (eventuali occupazioni di fatto o basate su contratti, chiarendo se trattasi di contratti registrati anteriormente o posteriormente al pignoramento); - l'esistenza : - di formalità ,vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli sull'attitudine edificatoria dei beni e di natura storico-artistica ; - di vincoli condominiali cancellabili e non opponibili all'acquirente; - di eventuali debiti condominiali pregressi, di spese fisse di gestione o di manutenzione, di spese straordinarie già deliberate che rimarranno a carico

dell'acquirente ;

-verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità; acquisire, ove non in atti, il certificato di destinazione urbanistica dei singoli immobili (terreni) e quello di attestazione energetica APE solo in prossimità dell'aggiudicazione (per i fabbricati);

-verificare se gli immobili, ove in tutto o in parte abusivi, siano sanabili, specificando modalità, tempi e costi della sanatoria nonché eventuali istanze di sanatoria già in corso e lo stato delle stesse nonché gli adempimenti ed i costi necessari per il loro completamento, ove possibile;

-quantificare, nell'ipotesi di vendita di proprietà superficiaria immobili costruiti con edilizia agevolata ex l. 22/10/1971, n. 865 l'ammontare della somma necessaria per lo svincolo della stessa nonché l'ammontare della somma necessaria a convertire, successivamente, la proprietà superficiaria in proprietà piena ed esclusiva;

-Dedicare in apposito spazio finale della relazione da evidenziare sempre in diverso e maggiore carattere e denominato " CRITICITA' " se sussistano cause che ostino alla vendita ;

-Interloquire con riferimento all'udienza ex art. 569 cpc sopra fissata allo scopo di rendere i chiarimenti che gli siano stati sollecitati dalle parti con specifica nota scritta.

ANALISI DELLE NOTE SCRITTE ACQUISITE

Dopo aver analizzato i documenti contenuti nel fascicolo telematico, la sottoscritta CTU individuava gli immobili pignorati dalla **PRISMA SPV e per essa doValue S.p.A.** (già **doBank S.p.A.**) con sede in Conegliano (TV) Via **V. Alfieri n°1 C.F. 05028250263**, per effetto delle seguenti Note di Trascrizione:

-Pignoramento trascritto con Nota di Trascrizione n°5 del 20-04-2023, Reg. Gen. n. 4586, Reg. Part. n. 3693 (allegato **44524705**;

La suddetta trascrizione grava sui seguenti debitori:

- [REDACTED], codice fiscale

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

codice

fiscale

Gli immobili urbani sono stati pignorati con la trascrizione di cui all'allegato 44524705 e sono i seguenti:

-Immobile sito nel Comune di CALTANISSETTA (B429) in c/da Gibil Gabib snc Piano T-1-2, distinto al N.C.E.U. al Foglio 175 Particella 165 Subalterno 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7,5 vani;

-Immobile sito nel Comune di CALTANISSETTA (B429) in Via Mazzini n.61 (catastale n. 59) Piano 1-2, distinto al N.C.E.U. al Foglio 301 Particella 43 Subalterno 2, Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, superficie totale 33 m²;

-Immobile sito nel Comune di CALTANISSETTA (B429) in Via Mazzini n.61 (catastale n. 57) Piano T, distinto al N.C.E.U. al Foglio 301 Particella 43 Subalterno 1, Categoria A/5, Classe 1, Consistenza 1 vano, superficie totale 18 m².

Dopo aver analizzato il fascicolo telematico, la sottoscritta stabiliva di procedere al sopralluogo degli immobili per i necessari controlli, al fine di una corretta valutazione dello stesso.

SOPRALLUOGHI EFFETTUATI E VERBALI REDATTI

Al fine di poter effettuare il sopralluogo negli immobili da stimare, la sottoscritta CTU, in collaborazione con il custode giudiziario Avv. Salvatore Alfano, fissava il giorno nel quale doveva effettuarsi il 1° sopralluogo che avveniva in data 27-09-2023 nel Comune di Caltanissetta alla presenza dei Signori [REDACTED] il sopralluogo si concludeva con la redazione del Verbale di accesso (vedere l'allegato **Verbale di accesso del 27-09-2023**) riservandosi di effettuare un ulteriore sopralluogo.

Considerato che gli immobili sono ubicati in zone diverse si è proceduto ad effettuare il sopralluogo prima in Via Mazzini n.61 in maniera parziale poiché l'immobile era occupato da suppellettili che ne impedivano l'accesso ai piani superiori e successivamente in C/da Gibil Gabib (vedere



l'allegato **Verbale di accesso del 27-09-2023**). Un ulteriore sopralluogo di verifica è stato effettuato in data 03-11-2023 solamente in via Mazzini n. 61 dopo lo sgombero delle sopracitate suppellettili insieme all'Avv. Alfano e alla presenza del Sig. [REDACTED] (vedere l'allegato **Verbale di accesso del 03-11-2023**).

DOCUMENTI ACQUISITI DAL C.T.U.

Per una corretta stima da effettuare, la sottoscritta C.T.U. si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta al fine di acquisire le necessarie informazioni relative agli immobili da valutare, con particolare riguardo alla liceità urbanistica, effettuando altresì anche ricerche e visure telematiche tramite il portale Sister dell'Agenzia delle Entrate ed il portale OMI.

Tutta la documentazione acquisita viene allegata in formato PDF.

DEDUZIONI DEL C.T.U.

In riferimento ai quesiti posti, il sottoscritto redige le seguenti deduzioni:

1)-identificare i singoli beni pignorati con specificazione dei confini e dei dati catastali ed operarne la stima ai valori di mercato correnti nel luogo in cui essi si trovano, servendosi di valutazioni comparative di mercato e tenendo conto dello stato di conservazione e di ogni altra circostanza ritenuta utile.

I beni pignorati sono i seguenti e vengono descritti in riferimento ai sopralluoghi effettuati.

Immobile sito in Via Gibil Gabib sn

Immobile sito nel Comune di CALTANISSETTA (B429) in c/da Gibil Gabib snc Piano T-1-2, distinto al N.C.E.U. al Foglio 175 Particella 165 Subalterno 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7,5 vani (vedere gli allegati visura **DOC_1668114948** e planimetria **PLN_195496866_1**), confinante con *Bene Comune non Censibile Corte e Portico particella 165 sub 1* su tre lati nord-est-sud e particella 165 sub 2 sul lato sud-ovest (vedere gli allegati **DOC_1691715424-elaborato planimetrico F175 P165** e **EPA001-elenco**

subalterni F 175 P165).

Il suddetto bene è intestato a:

[REDACTED]

[REDACTED]

L'immobile è una abitazione posta su tre livelli collegata da scala interna di proprietà esclusiva e costituita da:

-Piano terra con ingresso, stanza ripostiglio con annesso w.c., nonché ripostiglio sottoscala;

-Piano 1° con cucina-soggiorno, corridoio che conduce alla camera matrimoniale ed adiacente w.c., nonché camera da letto singola con adiacente w.c. e piccolo disimpegno, dotato altresì di ampia terrazza e balcone;

-Piano secondo sottotetto indicato come locale di sgombero e dotato di stanze interne indipendenti.

La sottoscritta CTU ha effettuato le necessarie ricerche dei valori OMI di seguito riportati.

← → ↺ 🏠 🛡️ <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php> 100% ☆ 🔍 Search

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Comune: CALTANISSETTA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI

Codice di zona: R1

Micronezone catastale n.: 10

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/10)	Min	Max	Superficie (L/10)
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	220	320	L	1,1	1,5	L
Ville e villini	NORMALE	500	750	L	1,2	1,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZCMA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N), ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato e di Locazione sono stati oggetto di notifica.
- Per la tipologia Box, Postroute ed Autorimessa non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/M /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Dalla ricerca effettuata si ha che anche gli attuali annunci economici per il Comune di Caltanissetta riportano valori unitari che variano dai 500 €/m² per ville e villini di tipo economico ai 750 €/m² per le abitazioni di

maggiore pregio, confermando i valori OMI prima riportati.

https://www.idealista.it/immobile/27222624/ 6/90 Search

Villa all'asta in corso Vittorio Emanuele II, 82 - 50
Da 52.594 € 145 m² 4 locali Asta

Chiedi all'inserzionista

Ciao, questo immobile mi interessa e mi piacerebbe visitarlo.
Grazie

Contatta

Vedi il telefono

Codice dell'annuncio
27/1990 (CALTA/2079955)

Professionista
Aste & Investimenti

Valerio Pisano
Aste&Investimenti
Roma

Caratteristiche specifiche

- Villa
- 145 m² commerciali
- 4 locali
- 1 bagno
- Buono stato
- Classe energetica: Non Indicato

Informazioni sull'asta

- Data di vendita 07/02/24

[Cosa sono le aste e come funzionano?](#)

Il primo step per aiutarti, è capire se:

- 1) Hai già budget disponibile, e se sì, quanto
- 2) Preferisci acquistare tramite un mutuo

Inoltre capiremo come vorrai utilizzare questo immobile.

[Leggi il commento completo](#)

www.idealista.it/immobile/27222624/ 50% Search

Villa all'asta in corso Vittorio Emanuele II, 82 - 50
Da 52.594 € 145 m² 4 locali Asta

Chiedi all'inserzionista

Ciao, questo immobile mi interessa e mi piacerebbe visitarlo.
Grazie

Contatta

Vedi il telefono

Codice dell'annuncio
27/1990 (CALTA/2079955)

Professionista
Aste & Investimenti

Valerio Pisano -
Aste&Investimenti
Roma

Prezzo

Prezzo di asta: 52.594 €
Prezzo al m²: 363 €/m²

Stima del prezzo di mercato

103.258 €

min. 84.855 € max. 119.774 €

https://www.idealista.it/immobile/26340642/ 67% Search

Villetta bifamiliare in vendita in via Angelo Custode, 20

Santo Spirito - Villaggio Santa Barbara, Caltanissetta [Vedi mappa](#)

143.000 € ~~152.000 €~~ ↓ 6%
[Calcola mutuo](#) [Confronta mutui](#)

180 m2 | 6 locali

Salva preferito Elimina Condividi

Inserisci un commento personale (potrai vederlo solo tu)

Commento dell'inserzionista

Disponibile in Italiano English Altre lingue

VIA ANGELO CUSTODE - CALTANISSETTA (CL)

Siamo lieti di proporre in Vendita una deliziosa Villa bifamiliare con ampio terreno circostante di circa 1200 mq.

Allo stato attuale l'immobile è così distribuito:

Al piano Terra troviamo un rifinitissimo appartamento costituito da ampio soggiorno, cucina abitabile, 2 camere da letto, bagno, lavanderia e disimpegno.

Al Piano Primo, alla quale si accede da una scala esterna, troviamo un salone, cucina con dispensa, 2 camere da letto e bagno.

La villa, oltre che a godere di comodi e spaziosi ambienti interni, è caratterizzata dagli ampi spazi esterni (circa 1200 mq) e dalla splendida vista panoramica.

Ottima soluzione per chi desidera vivere a pochi passi dal centro cittadino ma al contempo in una zona tranquilla e lontana dal traffico.

Chiedi all'inserzionista

Ciao, questo immobile mi interessa e mi piacerebbe visitarlo.
Grazie

Contatta

Vedi il telefono

Codice dell'annuncio
LR244

Professionista
Living Re Network Immobiliare
di Mario Aliotta

Living Re Network
Immobiliare di Mario Aliotta
Catania

https://www.idealista.it/immobile/28437344/ 50% Search

Google

Villa all'asta in via dei Giardini, 28

Due Fontane - Fontanelle - Sant'Eli, Caltanissetta [Vedi mappa](#)

Da 178.454 €
 Stima il valore di mercato [Calcola mutuo](#) [Confronta mutui](#)

305 m2 | 4 locali | Garage/posto auto compreso

Asta 16/01/24

Salva preferito Elimina Condividi

Inserisci un commento personale (potrai vederlo solo tu)

Commento dell'inserzionista

Disponibile in Italiano English Altre lingue

Riferimento = 2049203 A) Diritto di piena proprietà su fabbricato per civile abitazione, con corte circostante di mq. 350 circa compresa l'area di sedime, sito in Caltanissetta alla Contrada Mandrazzi - Niscima, Via dei Giardini n. 28, costituito da un piano terra composto da ingresso, vano soggiorno, studio, wc e ripostiglio e da un garage di mq. 33,00 circa; un piano primo composto da un vano salone, cucina, bagno e ripostiglio ed un piano sottotetto composto da tre camere da letto ed un bagno; il tutto per una superficie residenziale totale di mq. 305 circa B) Locale pertinenziale di sgombero ad una elevazione fuori terra, sito in Caltanissetta alla Contrada Mandrazzi - Niscima, Via dei Giardini n. 28, della superficie di mq. 117,00 circa con corte circostante di mq. 325

Data di vendita 16/01/2024. Offerta minima € 178.454, 00 Studio di fattibilità della PRE ASTA Acquisito tramite asta giudiziaria assistita da Aste Florio. La Società fornisce assistenza legale per tutto l'iter procedurale: - Ricerca immobile in base alle esigenze del cliente - Visita dell'immobile - Studio di fattibilità del mutuo mediante primari istituti bancari convenzionati. - Esame della perizia e della ulteriore documentazione - Assistenza in partecipazione - Post aggiudicazione chiavi in mano Per fissare una

[Leggi il commento completo](#)

Chiedi all'inserzionista

Ciao, questo immobile mi interessa e mi piacerebbe visitarlo.
Grazie

Contatta via chat

Vedi il telefono

Codice dell'annuncio
CALTANISSETTA-16/01/2024-44
/2011-Serena-2049203

Professionista
Aste Immobiliari Florio

ASTE FLORIO
Roma

Per gli affitti non sono stati trovati annunci di immobili simili e pertanto ci si riferisce ai valori unitari OMI sopra riportati. Dai suddetti valori è stato possibile elaborare gli allegati **S2 e S2-bis** con le dimensioni dell'immobile e la sua valutazione del valore di mercato.

Dai calcoli effettuati si evince un valore venale in cifra tonda pari a **85.000,00 €**.

CTU Dott. Ing. Rosaria SABATINO - Proc. Es. Imm. n. 23/2023 promossa da **PRISMA SPV**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile sito in Via Mazzini n°61

L'immobile pignorato è costituito da tre piani fuori terra con ingresso dal civico n°61 di Via Mazzini, ma è distinto in due subalterni uniti nello stato di fatto in cui si trovano, con i seguenti identificativi catastali:

-Immobile sito nel Comune di CALTANISSETTA (B429) in Via Mazzini n.61 (catastale n. 59) Piano 1-2, distinto al N.C.E.U. al Foglio 301 Particella 43 Subalterno 2, Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, superficie totale 33 m² (vedere gli allegati visura **DOC_1668114363** e planimetria **PLN_195496164_1**);

-Immobile sito nel Comune di CALTANISSETTA (B429) in Via Mazzini n.61 (catastale n. 57) Piano T, distinto al N.C.E.U. al Foglio 301 Particella 43 Subalterno 1, Categoria A/5, Classe 1, Consistenza 1 vano, superficie totale 18 m² (vedere l'allegata visura **DOC_1668113739** e planimetria **PLN_195495205_1**);

I suddetti beni sono intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

L'immobile è una abitazione posta su tre livelli, collegata da scala interna di proprietà esclusiva, e costituita da:

-Piano terra con ingresso ed annesso w.c., collegata con un vano non pignorato e censito al Foglio 301 Particella 47 sub 2, Via Mazzini 59 (ex 55);

-Piano 1° costituito da una stanza dotata di finestra e con annesso ripostiglio sottoscala;

-Piano 2° costituito da una stanza con balcone su Via Mazzini e dotata di botola di accesso al tetto di copertura.

La sottoscritta CTU ha effettuato le necessarie ricerche dei valori OMI di seguito riportate.



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: CALTANISSETTA

Fascia/zona: Centrale/QUARTIERI: PROVVIDENZA, SAN FRANCESCO C.SO UMBERTO I (PARTE)

Codice di zona: B6

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	180	270	L	0,8	1,2	L
Box	NORMALE	290	430	L	1	1,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O / N / S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

Dalla ricerca effettuata si ha che anche gli attuali annunci economici per il Comune di Caltanissetta riportano valori unitari che variano dai 150 €/m² per case di tipo economico ai 250 €/m² per le abitazioni di maggiore pregio, confermando i valori OMI[®] prima riportati.

id Appartamento in vendita in via

https://www.idealista.it/immobile/27949173/ 80% 🔍 Search

21 foto Mappa

Appartamento in vendita in via Maddalena Calafato, 11

Viale della Regione - Viale Trieste, Caltanissetta [Vedi mappa](#)

30.000 € ~~35.000 €~~ ↓ 14%

[Calcola mutuo](#) [Confronta mutui](#)

98 m² | 5 locali | 2° piano senza ascensore

[Salva preferito](#) [Elimina](#) [Condividi](#)

Inserisci un commento personale (potrai vederlo solo tu)

Commento dell'inserzionista

Disponibile in [Italiano](#) [English](#) [Altre lingue](#)

Vendesi a Caltanissetta in Via Maddalena Calafato 11, Appartamento a 2° Piano non ascensorato di mq 100 mq circa. L'appartamento risulta da ristrutturare, le camere sono comode, molto ampie, ben illuminate, balconate, ed è così composto: varcando la soglia dell'ingresso troviamo un disimpegno, la zona notte è composta da 2 camere da letto, mentre la zona giorno è composta da soggiorno, cucina ed infine un comodo ripostiglio. il riscaldamento è autonomo. L'immobile si presenta da ristrutturare, vi sono alcuni tetti placcati in oro zecchino. Ottima soluzione per chi desidera vivere in zona servita da, tanti negozi e servizi.

Chiedi all'inserzionista

Ciao, questo appartamento mi interessa e mi piacerebbe visitarlo. Grazie

[Contatta](#)

Vedi il telefono

Codice dell'annuncio
32741059-94

Professionista
RE/MAX Casa Club

[Re/Max Casa Club](#)
Caltanissetta

[RE/MAX](#)
CASA CLUB

id Bilocale in vendita in via Marrocco X

https://www.idealista.it/immobile/25405222/ 80%

38 foto Mappa

Bilocale in vendita in via Marrocco, 37

Centro Storico, Caltanissetta [Vedi mappa](#)

16.000 € ~~19.000 €~~ ↓ 16%

[Calcola mutuo](#) [Confronta mutui](#)

86 m2 | 2 locali | 3° piano senza ascensore

[Salva preferito](#) [Elimina](#) [Condividi](#)

Inserisci un commento personale (potrai vederlo solo tu)

Commento dell'inserzionista

Disponibile in Italiano [English](#) [Altre lingue](#)

Vendesi appartamento da ristrutturare a Caltanissetta in via Marocco n. 37. L'immobile è composto da camera da letto con cabina armadio, cameretta, bagno, ripostiglio, cucina abitabile, terrazzino.

Prezzo di vendita € 16.000 (anche con affitto a riscatto).

Se hai dei dubbi, ricorda che puoi parlare con **Creaimmobiliare** via chat.

id Bilocale in affitto in via Restivo, 47 X

https://www.idealista.it/immobile/26215966/ 80%

Bilocale in affitto in via Restivo, 47

Centro Storico, Caltanissetta [Vedi mappa](#)

200 €/mese

40 m2 | 2 locali | Piano terra senza ascensore

[Salva preferito](#) [Elimina](#) [Condividi](#)

Inserisci un commento personale (potrai vederlo solo tu)

Commento dell'inserzionista

Disponibile in Italiano [English](#) [Altre lingue](#)

Questa descrizione è stata tradotta automaticamente e può non essere molto precisa. [Vedi descrizione nella lingua originale](#)

powered by Google Translate

Affitto: 100.

Chiedi all'inserzionista

Ciao, questo appartamento mi interessa e mi piacerebbe visitarlo. Grazie

[Crea profilo inquilino](#)

[Contatta via chat](#)

[Vedi il telefono](#)

Codice dell'annuncio: 26215966

Privato
Anna

Monocale in affitto in via Girolamo Gravina, 17
 Centro Storico, Caltanissetta [Vedi mappa](#)

200 €/mese
 Cauzione di 2 mesi
 25 m2 | 1 locale | Piano terra senza ascensore

Salva preferito | Elimina | Condividi

Inserisci un commento personale (potrai vederlo solo tu)

Commento dell'inserzionista
 Disponibile in Italiano | English | Altre lingue ▼

PIED A' TERRE a 50 Mt dalla sede del polo universitario di caltanissetta ". L' immobile di circa 25 mq è ben rifinito consiste in un unico piccolo ambiente a piano terra sito in un contesto centralissimo in area ricca di b&b posti al piano terra. È dotato di un angolo cottura divano letto oltre bagno.

È Ideale per non residenti che per motivi di studio o lavoro devono soggiornare a caltanissetta per brevi periodi anche di un mese e necessitano di un comodo punto di appoggio da adibire ad abitazione durante la permanenza a caltanissetta. Il prezzo è comprensivo di spese condominiali, consumo acqua e tributo smaltimento rifiuti.

Occorre fare solo voltura utenza energia elettrica in caso di affitto ordinario minimo 8

Chiedi all'inserzionista

Ciao, questo appartamento mi interessa e mi piacerebbe visitarlo. Grazie

[Crea profilo inquilino](#)

[Contatta via chat](#)

[Vedi il telefono](#)

Codice dell'annuncio
28604239

Sandro

Per gli affitti si hanno valori non congrui rispetto alla posizione e tipologia dell'immobile pignorato e pertanto ci si riferisce ai valori unitari OMI sopra riportati. Dai suddetti valori è stato possibile elaborare gli allegati S1 e S1-bis con le dimensioni dell'immobile e la sua valutazione del valore di mercato.

Dai calcoli effettuati si evince un valore venale in cifra tonda pari a 11.000,00 €.

2)-operare una descrizione degli stessi, fornendo, a corredo, adeguata documentazione fotografica e planimetrica, specificando se vi sia conformità catastale tra situazione fattuale e situazione documentale, quantificando i costi per potere ricondurre la situazione fattuale a quella formale.

Immobile sito in Via Gibil Gabib sn

L'immobile è sito nel Comune di CALTANISSETTA (B429) in c/da Gibil Gabib snc Piano T-1-2, distinto al N.C.E.U. al Foglio 175 Particella 165 Subalterno 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7,5 vani (vedere gli allegati visura DOC_1668114948 e planimetria PLN_195496866_1), confinante con Bene Comune non Censibile Corte e Portico particella 165 sub 1 su tre lati nord-est-sud e particella 165 sub 2 sul lato sud-ovest (vedere gli

CTU Dott. Ing. Rosaria SABATINO - Proc. Es. Imm. n. 23/2023 promossa da **PRISMA SPV**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Pag. 12

allegati DOC_1691715424-elaborato planimetrico F175 P165 e EPA001-elenco

subalterni F 175 P165).

L'immobile è una abitazione posta su tre livelli collegata da scala interna in marmo di proprietà esclusiva e costituita da:

-Piano terra con ingresso in marmo, stanza ripostiglio con pavimento cotto ruvido e con annesso w.c. in gres, nonché ripostiglio sottoscala in cotto, con pareti tinteggiate con Ducotone tranne il bagno piastrellato fino ad h=1,80m, porta esterna blindata e porte interne in legno tamburato;

-Piano 1° con cucina-soggiorno, corridoio che conduce alla camera matrimoniale ed adiacente w.c., nonché camera da letto singola con adiacente w.c. e piccolo disimpegno, dotato altresì di ampia terrazza e balcone. La pavimentazione di tutto il piano è in cotto tranne nei due w.c. in gres porcellanato, le pareti sono tinteggiate con Ducotone, tranne una parete del soggiorno che è piastrellata così come le pareti dei due w.c., mentre la terrazza esterna è pavimentata con guaina impermeabilizzante cementizia bicomponente;

-Piano secondo sottotetto indicato come locale di sgombero e dotato di stanze interne indipendenti, i cui pavimenti sono in ceramica nel ripostiglio e in gres porcellanato nelle altre stanze, le pareti risultano tinteggiate con Ducotone.

L'intero immobile è dotato di infissi in alluminio anodizzato con doppio vetro e persiane esterne in alluminio anodizzato. Gli impianti a rete sono sottotraccia, precisando che l'immobile:

-non è collegato alla rete del gas e pertanto la fornitura avviene attraverso il caricamento del serbatoio GPL esterno;

-non è collegato alla rete idrica comunale e pertanto la fornitura avviene attraverso autobotte che approvvigiona la riserva idrica in dotazione.

Le pareti esterne sono dotate di intonaco avente l'ultimo strato del tipo Li Vigni che necessita di interventi di manutenzione straordinaria. La copertura è a falde inclinate per il 2° piano e necessita di interventi di manutenzione straordinaria per effetto delle evidenti infiltrazioni d'acqua in corrispondenza del tetto di copertura che hanno interessato anche il

prospetto esterno. La terrazza al piano primo di copertura del piano terra necessita di interventi di piastrellatura della pavimentazione, interessando sia il soffitto sottostante che la parete esterna esposta ad est.

L'immobile non necessita di opere di ripristino dello stato fattuale rispetto a quello formale dell'accatastamento in quanto le opere difformi possono essere sanate con una CILA in sanatoria avente una sanzione pari a € 1.000,00 e diritti di segreteria pari a € 10,00 e diritti tecnici pari a € 25,00. Le opere da sanare riguardano:

- la creazione del w.c. 2 al piano 1° e il ridimensionamento della stanza letto 1 con relativa apertura della finestra;
- la demolizione parziale di tramezzo interno per collegare il soggiorno alla cucina;
- la divisione interna al piano 2° del locale di sgombero.

L'immobile è rappresentato negli elaborati grafici relativi alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°36884/36885 del 14-06-2000 (Allegato conc edil in sanatoria 14-06-2000 con abitabilità e autorizz scarico) ed ha subito le modifiche prima descritte ai piani 1° e 2°, la cui descrizione dello stato di fatto si esplica nella seguente documentazione fotografica:



1-Ingresso PT



2-prospetto PT



3-parete PT



4-parete PT e balcone



5-balcone P1°



6 stanza PT



7 wc PT



8 stanza PT



9 ingresso PT



10 soffitto ingresso PT



11-porta di ingresso P1



12-ripostiglio P1



13-wc 2 al P1°



14-disimpegno 2 P1°



15-letto 1 P1°



16-letto 1 P1°



17-disimpegno 2 P1°



18-soggiorno-cucina P1°



19-ingresso soggiorno-cucina P1°



20-infisso terrazza P1°



21-riscaldamento soggiorno



22-letto 2 P1°



23-letto 2 P1°



24-wc 1 P1°



25-wc 1 P1°



26-wc 1 P1°



27-disimpegno 1 P1°



28-ripostiglio P2



29-ripostiglio P2°



30-vano scala P2°



31-piarterrotolo scala P2°



32-locale di sgombero P2°



33-locale di sgombero P2°



34-locale di sgombero P2°



35-locale di sgombero P2°



36-locale di sgombero P2°



37-locale di sgombero P2°



38-locale di sgombero P2°



39-Prospetto P1°



40-Prospetto P1°



41-Prospetto P1°



42-Prospetto P1°



43-Terrazza P1° con vista su Caltanissetta



44-Terrazza P1°

Si precisa che per accedere all'immobile è necessario attraversare dapprima la particella n°284 del Foglio 175 non pignorata, di proprietà indivisa tra i citati debitori e [REDACTED], la quale particella costituisce anche il parcheggio antistante l'immobile. Di seguito l'accesso all'immobile avviene [REDACTED] corte ed il portico a

piano terra censiti come bene comune non censibile al Foglio 175 Particella 165 sub 1 (vedere gli allegati DOC_1691715424-elaborato planimetrico F175 P165 e EPA001-elenco subalterni F 175 P165).

Immobile sito in Via Mazzini n°61

L'immobile pignorato è costituito da tre piani fuori terra con ingresso dal civico n°61 di Via Mazzini, ma è distinto in due subalterni uniti nello stato di fatto in cui si trovano, con i seguenti identificativi catastali:

-Immobile sito nel Comune di CALTANISSETTA (B429) in Via Mazzini n°61 (catastale n°59) Piano 1-2, distinto al N.C.E.U. al Foglio 301 Particella 43 Subalterno 2, Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 2,5 vani (vedere gli allegati visura DOC_1668114363 e planimetria PLN_195496164_1);

-Immobile sito nel Comune di CALTANISSETTA (B429) in Via Mazzini n°61 (catastale n°57) Piano T, distinto al N.C.E.U. al Foglio 301 Particella 43 Subalterno 1, Categoria A/5, Classe 1, Consistenza 1 vano (vedere gli allegati visura DOC_1668113739 e planimetria PLN_195495205_1).

Dall'analisi delle planimetrie catastali si evince che l'immobile è confinante a nord con la particella n°622, ad est con la particella 47, a sud con Via Mazzini e ad ovest con particella 41, tutte del Foglio di Mappa 301.

L'immobile è una abitazione posta su tre livelli, collegata da scala interna di proprietà esclusiva con gradini in marmo, e costituita da:

-Piano terra con ingresso avente pavimento in ceramica deformato e pareti e soffitto tinteggiate, con annesso w.c. con pavimento in ceramica e pareti piastrellate, collegata con un vano non pignorato e censito al Foglio 301 Particella 47 sub 2, Via Mazzini 59 (ex 55);

-Piano 1° costituito da una stanza dotata di finestra e con annesso ripostiglio sottoscala, pavimenti in ceramica, pareti e soffitto tinteggiate;

-Piano 2° costituito da una stanza con balcone su Via Mazzini e dotata di botola di accesso al tetto di copertura, con pavimenti in ceramica, pareti e soffitto tinteggiate con ducotone.

L'intero immobile si trova in pessimo stato di conservazione, in quanto in stato di abbandono e per effetto della vetusta dello stesso realizzato prima del 1940.

Le porte interne sono in legno tamburato, tranne la porta del w.c. a piano terra in quanto del tipo a soffietto.

Le pareti tinteggiate sono in pessimo stato di conservazione, con particolare riguardo al soffitto del 2° piano che presente evidenti macchie di umidità da infiltrazione di acqua piovana provenienti dal tetto piano soprastante.

Gli infissi esterni di finestre e balconi sono in ferro con vetro singolo e dotati di controtelaio in lamiera con doppia imbotte, avvolgibili in plastica.

Gli impianti a rete sono sottotraccia, ma gli allacci alle reti del gas, idrico ed elettrico sono disattivati.

La porta esterna di accesso al civico n°61 è in alluminio anodizzato, mentre le pareti esterne sono dotate di intonaco avente l'ultimo strato del tipo Li Vigni.

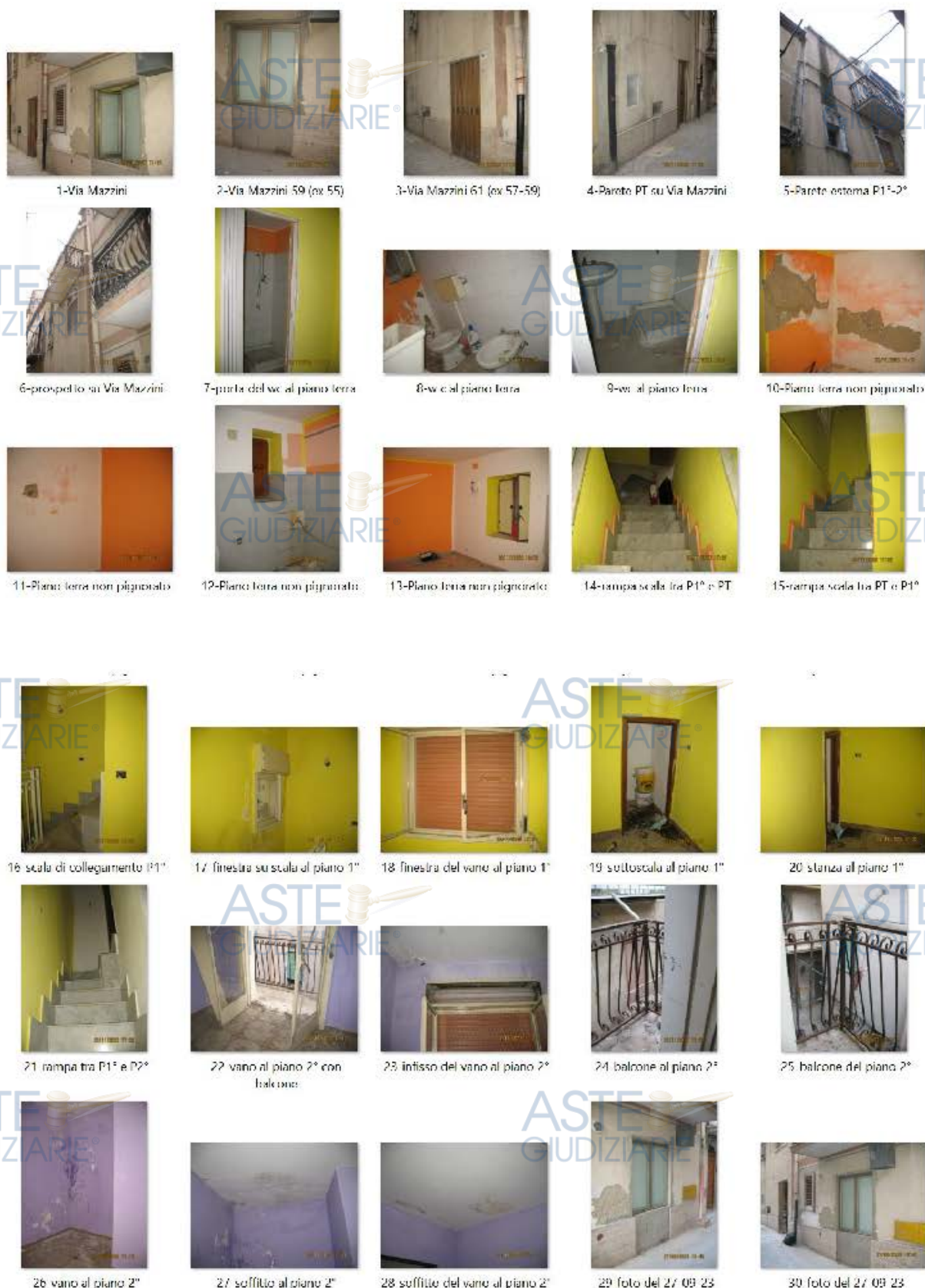
L'immobile non necessita di opere di ripristino dello stato fattuale rispetto a quello formale dell'accatastamento in quanto le opere difformi possono essere sanate con una CILA in sanatoria avente una sanzione pari a € 1.000,00 e diritti di segreteria pari a € 10,00 e diritti tecnici pari a € 25,00.

Le opere da sanare riguardano:

- la fusione delle due unità immobiliari mediante la modifica della scala interna e la chiusura della porta esterna al civico ex 59;
- la fusione con l'unità immobiliare non pignorata, che potrà essere eliminata con la chiusura della porta interna di collegamento al piano terra nonché la trasformazione della finestra in porta in corrispondenza del civico n°59 (ex n°55) come da planimetria allegata **PLN_198470188_1**, nella quale era probabilmente stata collocata la cucina dell'immobile adiacente prima indicata al piano secondo della particella 43 sub 2.

L'immobile è rappresentato dalle planimetrie catastali già citate ed ha subito le modifiche prima descritte ai piani Terra, 1° e 2°.

La descrizione dello stato di fatto si esplica nella documentazione fotografica di seguito inserita che mostra le foto effettuate durante i due sopralluoghi effettuati:





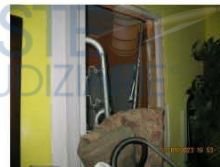
31-foto del 27-09-23



32-foto del 27-09-23



33-foto del 27-09-23



34-foto del 27-09-23



35-foto del 27-09-23



36-foto del 27-09-23



37-foto del 27-09-23



38-foto del 27-09-23



39-foto del 27-09-23



40-Via Mazzini 57

3) specificare : - lo stato attuale di possesso dei beni (eventuali occupazioni di fatto o basate su contratti, chiarendo se trattasi di contratti registrati anteriormente o posteriormente al pignoramento); - l'esistenza : - di formalità ,vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli sull'attitudine edificatoria dei beni e di natura storico-artistica ; - di vincoli condominiali cancellabili e non opponibili all'acquirente; - di eventuali debiti condominiali pregressi, di spese fisse di gestione o di manutenzione, di spese straordinarie già deliberate che rimarranno a carico dell'acquirente.

Lo stato attuale di possesso di tutti i beni pignorati beni è degli attuali debitori:



Inoltre non vi è l'esistenza:

-di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli sull'attitudine edificatoria dei beni e di natura storico-artistica, in quanto i beni pignorati non possono essere ulteriormente ampliati;

-di vincoli condominiali cancellabili e non opponibili all'acquirente;

-di eventuali debiti condominiali pregressi, di spese fisse di gestione o di manutenzione, di spese straordinarie già deliberate che

rimarranno a carico dell'acquirente.

4)-verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità; acquisire, ove non in atti, il certificato di destinazione urbanistica dei singoli immobili (terreni) e quello di attestazione energetica APE solo in prossimità dell'aggiudicazione (per i fabbricati).

L'immobile di Via Gibil Gabib ha ottenuto la Concessione Edilizia in Sanatoria n°36884/36885 del 14-06-2000 ed il Certificato di Abitabilità n°36884/36885 del 14-06-2000 (vedere Allegato conc edil in sanatoria 14-06-2000 con abitabilità e autorizz scarico); inoltre l'immobile ha subito le modifiche prima descritte ai piani 1° e 2°, in risposta al quesito 2, le cui opere difformi possono essere sanate con una CILA in sanatoria.

Non risulta la redazione dell'APE per l'immobile di via Gibil Gabib.

L'immobile di Via Mazzini n°61 non ha Licenza Edilizia in quanto il fabbricato è stato costruito prima del 1940 e pertanto la sua edificazione risulta regolare, ma nel corso degli anni sono state apportate modifiche non indicate nelle schede catastali ottenute per l'immobile dapprima diviso in due subalterni, come allegati catastali:

-AGEDP-CL_76573_2023_1582_A111;

-AGEDP-CL_76573_2023_1582_A112;

-AGEDP-CL_76573_2023_1582_A113;

-AGEDP-CL_76573_2023_1582_A114;

L'immobile ha subito le modifiche prima descritte ai piani 1° e 2°, in risposta al quesito 2, le cui opere difformi possono essere sanate con una CILA in sanatoria.

Non risulta la redazione dell'APE per l'immobile di via Mazzini n°61.

5)-verificare se gli immobili, ove in tutto o in parte abusivi, siano sanabili, specificando modalità, tempi e costi della sanatoria nonché eventuali istanze di sanatoria già in corso e lo stato delle stesse nonché gli adempimenti ed i costi necessari per il loro completamento, ove possibile;

L'immobile di Via Gibil Gabib ha ottenuto la Concessione Edilizia in

Sanatoria n°36884/36885 del 14-06-2000 ed il Certificato di Abitabilità n°36884/36885 del 14-06-2000 (vedere Allegato con edil in sanatoria 14-06-2000 con abitabilità e autorizz scarico); inoltre l'immobile ha subito le modifiche prima descritte ai piani 1° e 2°, in risposta al quesito 2, le cui opere difformi possono essere sanate con una CILA in sanatoria avente una sanzione pari a € 1.000,00 e diritti di segreteria pari a € 10,00 e diritti tecnici pari a € 25,00.

Inoltre, per completare la pratica di sanatoria sono necessari, in riferimento alle dimensioni dell'immobile, le seguenti spese per il tecnico incaricato che dovrà redigere:

- la nuova planimetria catastale, del costo di € 500,00 + i.v.a. e cassa di previdenza;
- la presentazione degli elaborati grafici della CILA, del costo di € 700,00 + i.v.a. e cassa di previdenza;
- la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, del costo di € 300,00 + i.v.a. e cassa di previdenza;
- la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), del costo di € 300,00 + i.v.a. e cassa di previdenza.

Pertanto, il costo totale delle spese tecniche necessarie al fine di completare la pratica di sanatoria da presentare per l'immobile suddetto è pari a € 2.000,00 + i.v.a. e cassa di previdenza.

L'immobile di Via Mazzini n°61 non ha Licenza Edilizia in quanto il fabbricato è stato costruito prima del 1940 e pertanto la sua edificazione risulta regolare, ma nel corso degli anni sono state apportate modifiche non indicate nelle schede catastali ottenute per l'immobile dapprima diviso in due subalterni, come allegati catastali:

- AGEDP-CL_76573_2023_1582_A111;
- AGEDP-CL_76573_2023_1582_A112;
- AGEDP-CL_76573_2023_1582_A113;
- AGEDP-CL_76573_2023_1582_A114;

L'immobile ha subito le modifiche prima descritte ai piani 1° e 2°, in risposta al quesito 2, le cui opere difformi possono essere sanate con una CILA in sanatoria avente una sanzione pari a € 1.000,00 e diritti di

segreteria pari a € 10,00 e diritti tecnici pari a € 25,00.

Inoltre, per completare la pratica di sanatoria sono necessari, in riferimento alle dimensioni dell'immobile, le seguenti spese per il tecnico incaricato che dovrà redigere:

- la nuova planimetria catastale, del costo di € 500,00 + i.v.a. e cassa di previdenza;
- la presentazione degli elaborati grafici della CILA, del costo di € 700,00 + i.v.a. e cassa di previdenza;
- la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, del costo di € 300,00 + i.v.a. e cassa di previdenza;
- la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), del costo di € 300,00 + i.v.a. e cassa di previdenza.

Pertanto, il costo totale delle spese tecniche necessarie al fine di completare la pratica di sanatoria da presentare per l'immobile suddetto è pari € 2.000,00 + i.v.a. e cassa di previdenza.

6)-quantificare, nell'ipotesi di vendita di proprietà superficiaria immobili costruiti con edilizia agevolata ex l. 22/10/1971, n. 865 l'ammontare della somma necessaria per lo svincolo della stessa nonché l'ammontare della somma necessaria a convertire, successivamente, la proprietà superficiaria in proprietà piena ed esclusiva;

Nella presente procedura gli immobili non rientrano nella vendita di proprietà superficiaria di immobili costruiti con edilizia agevolata ex Legge 22/10/1971 n°865.

7)-Dedicare in apposito spazio finale della relazione da evidenziare sempre in diverso e maggiore carattere e denominato " CRITICITA' " se sussistano cause che ostino alla vendita.

Non sono presenti criticità per la vendita dell'immobile urbano di Via Gibil Gibil che potrà essere sanato con la CILA descritta nei punti precedenti. Anche l'errata indicazione dell'altezza del piano terra di h=3.00m, invece di 3,20m indicata nella planimetria catastale, non costituisce criticità alla vendita.

Invece per l'immobile sito in Via Mazzini n°61 sussiste la

CRITICITÀ di dover indicare la vendita come abitazione per n°1 persona cioè con tipologia di monolocale, per effetto dell'altezza del piano terra di h=2,45m da destinare a ingresso con annesso w.c., nonché per effetto dell'altezza del piano 1° di h=2,45m da destinare a locale accessorio, mentre il piano 2° di h=2,70m potrà essere destinato a zona per il riposo notturno con annesso angolo cottura.

CONCLUSIONI DEL C.T.U.

La sottoscritta Dott. Ing. Rosaria SABATINO, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella presente procedura esecutiva immobiliare iscritta al n°23/2023, R.G. Tribunale di Caltanissetta, per effetto del mandato prima esplicitato, redige le seguenti conclusioni iniziali riassunte nel seguente punto: gli immobili inseriti nella presente procedura potranno essere posti in vendita con i seguenti lotti:

LOTTO N°1 DELL'IMPORTO A BASE D'ASTA DI 85.000,00 €

Immobile sito nel Comune di CALTANISSETTA (B429) in c/da Gibil Gabib snc Piano T-1-2, distinto al N.C.E.U. al Foglio 175 Particella 165 Subalterno 3, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 7,5 vani.

LOTTO N°2 DELL'IMPORTO A BASE D'ASTA DI 11.000,00 €

Immobile sito nel Comune di CALTANISSETTA (B429) in Via Mazzini n.61 (catastale n. 59) Piano 1-2, distinto al N.C.E.U. al Foglio 301 Particella 43 Subalterno 2, Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, unito all'Immobile sito nel Comune di CALTANISSETTA (B429) in Via Mazzini n.61 (catastale n. 57) Piano T, distinto al N.C.E.U. al Foglio 301 Particella 43 Subalterno 1, Categoria A/5, Classe 1, Consistenza 1 vano.

La sottoscritta CTU rassegna la presente relazione iniziale, avendo espletato il mandato conferito con i quesiti posti in udienza, allegando su files separati la seguente documentazione:

Caltanissetta, 16-12-2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

F.to Dott. Ing. Rosaria SABATINO