

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Ufficio esecuzioni Immobiliari

Ill. mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Ester Rita

DIFRANCESCO, il sottoscritto Dott. Architetto Salvatore Pietro Pa-

nepinto, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C.

di Caltanissetta al n. 442, ed a quello dei Periti presso il Tribunale di

Caltanissetta, ad evasione dell'incarico conferitogli di Consulente Tec-

nico nella **procedura esecutiva immobiliare n. 26/2025 R.G. Es.****promossa da "iQera Italia S.p.A. (già Sistemina S.p.A.) nella sua****qualità di procuratrice di AMCO-ASSET MANAGEMENT****COMPANY S.P.A." contro "-----****--", ne espone le risultanze.**

1) PREMESSA

In data 10/09/2025 la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Consulente

Tecnico d'Ufficio nel procedimento n. 26/2025 R.G. ES. promosso da"iQera Italia S.p.A. (già Sistemina S.p.A.) nella sua qualità di procuratri-ce di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A." contro"----- e -----".

In data 12/09/2025 veniva prestato il giuramento telematico utilizzando

apposito modello sottoscritto digitalmente e depositato; l'incarico asse-

gnato ha come oggetto i seguenti quesiti e richieste:

*1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documen-**tazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e*

certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti;

2) effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati

	di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato	
	rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;	
	6) consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati,	
	l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);	
	7) descriva, <u>previo necessario accesso</u> , l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);	
	8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

compendio pignorato;

9) *verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrente;*

10) *segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

11) *precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da*



quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per

l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o

manca di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o re-

dazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolar-

mente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa ri-

chiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

13) indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo

strumento urbanistico comunale;

14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o

concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di

agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazio-

ne della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente

la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sana-

to o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma

5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 3811 e 40, comma 6° della L. 28

febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in

manca, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; verifichi

l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il sog-

getto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata

presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento

del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da

corrispondere in ogni altro caso;

15) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; prov-

veda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo

previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione)

all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

16) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

17) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia an-

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

Firmato Da: PANEPINTO SALVATORE PIETRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3020b8



cora pendente il relativo giudizio;

18) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge

del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione

della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello

stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere rite-

nuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di

assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla

data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedu-

ra se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizio-

ne del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data ante-

riore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso

l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

19) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici,

storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti

l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se

gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno can-

cellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza

di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censo, livello

o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o ri-

scatto;

20) provveda ad acquisire ovvero a redigere l'attestato di prestazione

energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della

redazione dello stesso;

21) determini il valore dell'immobile procedendo al calcolo della su-

perficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore



*per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente
gli adeguamenti e k correzioni di stima, ivi compresa la riduzione*

del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi

del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta

per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di ma-

nutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non

eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le

eventuali spese condominiali insolute. Indichi espressamente e

compiutamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche

utilizzate, ovvero: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello

stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante

consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; specifici

atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione

e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle

agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le

opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di

conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecu-

tiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione

al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del

pignoramento;

22) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manuten-

zione e delle eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il

relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condomi-

niali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della peri-

zia, nonché se vi siano procedimenti giudiziari relativi al bene pi-

23) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

24) invii, a mezzo di posta ordinaria, telefax o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire all'esperto note contenenti osservazioni al suo elaborato;

25) depositi il suo elaborato peritale almeno **sette** giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita;

26) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.

27) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla



	<i>direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato</i>	
	<i>senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato</i>	
	<i>personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali</i>	
	<i>soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti</i>	
	<i>con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto</i>	
	<i>dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla</i>	
	<i>procedura di vendita;</i>	
	<i>28)alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed ester-</i>	
	<i>na dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli</i>	
	<i>ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali</i>	
	<i>pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione do-</i>	
	<i>vrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale</i>	
	<i>fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto(anche questi</i>	
	<i>ultimi documenti in doppia versione –integrale e privacy- laddove</i>	
	<i>siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie</i>	
	<i>contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale</i>	
	<i>documentazione destinata alla pubblicazione su internet);</i>	
	<i>alleggi alla relazione:</i>	
	<i>a) la planimetria del bene;</i>	
	<i>b) la visura catastale attuale;</i>	
	<i>c) copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali</i>	
	<i>atti di sanatoria;</i>	
	<i>d) copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la deten-</i>	
	<i>zione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto del-</i>	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



le operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;

e) attestato di prestazione energetica (APE), ove previsto dalla normativa vigente;

f) tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Di seguito vengono riassunte le operazioni peritali svolte dal sottoscritto consistenti in: studio del fascicolo e verifica della completezza dei documenti in esso contenuti, n°1 sopralluogo, rilievi fotografici e plano-volumetrici dell'immobile, ricerche ed accertamenti tecnici presso gli uffici comunali, presso l'agenzia del territorio, indagini di mercato, elaborazione dei dati raccolti, relazione perizia di stima.	
---	--

Dopo avere esaminato e verificato la completezza dei documenti conte-	
nuti all'interno del fascicolo, in data 06/11/2025 si presentava, previo	
avviso alle parti effettuata dal Custode Giudiziario Avv. Marco Ben-	
nardo, presso l'immobile sito in Caltanissetta via Xiboli n.201 (oggi	
n.207) per dare seguito sia all'accesso forzoso (autorizzato dalla S.V.	
Ill.ma in data 27/10/2025) sia all'inizio delle operazioni peritali.	

Pertanto, il 06/11/2025 alle ore 15.30, dopo avere forzato la serratura	
con l'intervento di un fabbro, davo inizio alle operazioni peritali alla	
presenza delle forze dell'ordine (Carabinieri) e del Custode Giudiziario	
procedendo sia al rilievo dettagliato dell'immobile sia all'esecuzione	
della documentazione fotografica (cfr. All. 02 – Verbale di sopralluogo	
n°1 - All. 03 – Rilievo Immobile - All. 04 - Documentazione fotografi-	

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



ca).

Dei rilievi effettuati durante il sopralluogo, come pure di altre informazioni e considerazioni, prendevo appunti in separati fogli.

Nei giorni seguenti, procedevo con le operazioni peritali effettuando delle ricerche e verifiche presso gli Uffici del Comune di Caltanissetta e dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta (uffici del catasto e dei registri immobiliari) e in altri Enti al fine di disporre di tutto quanto necessario per l'espletamento dell'incarico medesimo.

3) RISPOSTE AL MANDATO

3.1 Identificazione dell'immobile

Ubicazione Immobile sito in Caltanissetta via Xiboli oggi n.207:

l'immobile con ingresso dal civico n.207 di via Xiboli risulta costituito da un piano terra e un piano primo adibito a civile abitazione.

L'immobile risulta confinante a Nord-Ovest, a Nord-Est e Sud-Ovest con altre ditte e a Sud-Est con via Xiboli (cfr. All.05 Stralcio Catastale e Immagine Satellitare).

L'area su cui insiste il fabbricato ricade in una zona periferica del centro urbano di Caltanissetta.

Dati catastali: l'immobile di tipo popolare risulta censito al catasto dei fabbricati del Comune di Caltanissetta al **foglio 128** con il mappale seguente:

- particella n°117, sub.6– via Xiboli n.201, piani Terra e Primo, categoria A/4, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 131 mq, Rendita € 155.09 (cfr. All 06 – Documentazione Catastale).

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

Firmato Da: PANEPINTO SALVATORE PIETRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3020b8



3.2 Titolarità e provenienza

Immobile sito in Sommatino (CL) via Torquato Tasso oggi n.261-

263.

L'immobile appartiene per la proprietà di $\frac{1}{2}$ al Sig. -----, nato in F----- il -----, C.F. ----- e per la proprietà di $\frac{1}{2}$ alla Sig.ra ----- nata a ----- il -----, C.F. -----.

Esso è pervenuto al Sig. ----- e alla Sig.ra ----- in virtù dell'**atto di compravendita** del 30/05/----- rogante Notaio Romano Salvatore, repertorio n°-----/-----, trascritto presso la conservatoria dei RR. II. di Caltanissetta il ----- ai nn. -----, da potere del Sig. ----- nato a ----- il -----5 c.f. -----.

A quest'ultimo l'immobile (ex Foglio 128 part.117 sub.3-4-5 oggi soppressi che hanno generato il sub.6) era pervenuto in virtù dell'atto di donazione accettata del ----- rogante Notaio Ielo Giuseppe, repertorio n.-----, trascritto presso la conservatoria dei RR. II. di Caltanissetta il ----- ai nn. -----, da potere del Sig. ----- nato a ----- il ----- c.f. ----- in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra -----a nata a ----- il ----- c.f. -----Z.

3.3 Formalità (trascrizioni e iscrizioni)

Le ricerche svolte presso gli uffici della Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta effettuate attraverso la consultazione dell'archivio meccanografico che riporta le formalità registrate nell'ultimo ventennio, oltre

ai documenti allegati al fascicolo, hanno messo in luce le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli relativamente all'immobile in oggetto (cfr. All.08 - Ispezioni Ipotecarie):

Immobile sito in Caltanissetta via Xiboli oggi n.207.

1. Ipoteca Volontaria, iscritta il ----- ai nn.----- na-

scente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del

----- ai rogiti del Notaio Romano Salvatore rep. N.

----- a favore di BANCA NUOVA S.p.A. con sede in

Palermo contro -----, nato in -----,

C.F. ----- e -----, nata a Caltanis-

setta il -----, CF. -----, avente per og-

getto i beni oggetto di causa: Immobile Foglio 128 Part.117,

Sub. 6.

2. Trascrizione n. registro ----- del 24/04/2012 nascente da

verbale di pignoramento immobili notificato dal Pubblico

Ufficiale UNEP presso il Tribunale di Caltanissetta in data

----- repertorio n. ----- a di BANCA NUOVA S.p.A. con

sede in Palermo contro -----, nato in ----- il

1-----, C.F. ----- e -----, na-

ta a -----, CF. -----,

avente per oggetto i beni oggetto di causa: Immobile Foglio 128

Part.117, Sub. 6.

3. Trascrizione n. registro -----del 10/04/20--- nascente da

verbale di pignoramento immobili atto Uff.Giud. Corte Di

Appello di Caltanissetta in data ----- repertorio n. -----

a di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. con

sede a Napoli contro ----- nato in ----- il

-----, C.F. ----- e -----, na-

ta a ----- il -----, C.F. -----,

avente per oggetto i beni oggetto di causa: Immobile Foglio 128

Part.117, Sub. 6.

3.4 Regolarità Edilizia

Immobile sito in Caltanissetta via Xiboli oggi n.207.

L'immobile oggetto di pignoramento, costituito da due elevazioni fuori terra e identificato catastalmente con il subalterno n.6, a seguito di fusione dei precedenti subalterni nn. 3-4-5 avvenuta in data 30/07/2002 (pratica n. 104540), fa parte di un fabbricato sito nel Comune amministrativo e censuario di Caltanissetta ubicato in via Xiboli, già civico n.201 e attualmente n.207. L'area ricade all'interno dal centro urbano di Caltanissetta e, più precisamente, in zona omogenea "B2" del PRG, corrispondente ad "Ambiti di edilizia semintensiva esistenti", in area periferica.

Dalle ricerche svolte presso gli uffici comunali di Caltanissetta è emerso che il piano terra dell'immobile oggetto di causa è stato realizzato anteriormente all'anno 1952, mentre la sopraelevazione risulta eseguita successivamente a tale data. In particolare, in data -----, prot.-----, il Sig. ----- presentava istanza per l'autorizzazione alla sopraelevazione della propria abitazione, originariamente composta da n.2 vani, mediante la realizzazione di ulteriori n.2 vani e un servizio igienico. Con provvedimento del 05 settembre

-----, prot. n. 22000/6328, il comune di Caltanissetta - Ufficio lavori

Pubblici, Sezione 1^, rilasciava alla Ditta -----

l'autorizzazione a sopraelevare sulla casa a piano terra sita in via

Xiboli n.201 un piano primo composto di n.2 vani e wc (cfr. All.07 –

Documenti Comune di Caltanissetta).

Coerenze: da quanto riscontrato nella documentazione acquisita dal

sottoscritto presso le Pubbliche Amministrazioni e dal sopralluogo ef-

fettuato presso l'immobile, è emerso quanto segue:

- le planimetrie dell'immobile risultano pressoché

CONFORMI con quelle autorizzate per la sopraelevazione

del 1952; le uniche differenze rilevate consistono nel diverso

posizionamento di un tramezzo interno al piano terra e di al-

tri due al piano primo;

- le planimetrie dell'immobile risultano pienamente

CONFORMI con quelle catastali;

(cfr. All. 03 – Rilievo appartamento; All.05 – Documentazione Cata-
stale; All.07 - Documentazione Ufficio Tecnico).

L'immobile non dispone del certificato di agibilità, pertanto, ai sensi

dell'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'art. 3,

comma 1, lettera i) del D.Lgs 25 novembre 2016 n.222, recepito dina-

micamente dall'art. 1 della L.R. n.16/2016, **qualora si volesse ottenere**

il certificato di agibilità, per l'immobile oggetto di causa, occorre-

rebbe presentare il modello di “Segnalazione Certificata per

l'Agibilità" (SCA) presso gli uffici tecnici del Comune di Caltanissetta.

Inoltre, per regolarizzare le modeste differenze riscontrate rispetto alle

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

planimetrie autorizzate per la sopraelevazione nel 1952 necessita la presentazione di una CILA “*Tardiva*” presso l’ufficio tecnico comunale con il pagamento di una sanzione. Volendo quantificare la spesa sia per l’ottenimento della SCA sia per la regolarizzazione delle modeste differenze sopra evidenziate **complessivamente, tra consulenza tecnica e versamenti, può stimarsi pari a € 1.500,00.**

3.5 Descrizione degli Immobili

Immobile sito in Caltanissetta via Xiboli oggi n.207.

L’immobile oggetto di perizia, come detto in precedenza, è costituito da un corpo di fabbrica a due elevazioni al quale si accede dal civico n.207 di via Xiboli.

Il **Piano Terra** risulta costituito da un vano soggiorno, un vano adibito a cucina-pranzo, un ripostiglio, un wc e una scala di collegamento con il piano primo. L’altezza utile media dei vani è di 2,75 m e la superficie commerciale complessiva è di 65,00 mq.

Il **Piano Primo**, a cui si accede dalla scala interna risulta costituito da n.3 camere, n.2 wc e n.2 balconi. L’altezza utile dei vani è di 2,90 m e la superficie commerciale complessiva è di 65,00 mq oltre ai due balconi rispettivamente di 1,00 mq e di 0,95 mq (cfr. All.03 – Rilievo Immobile).

Struttura: la struttura del fabbricato è in muratura, con conci di blocchi squadri in pietrame calcareo e malta di calce; discreto lo stato di manutenzione.

Solai: con putrelle in acciaio a doppio T e tavelloni; discreto lo stato di manutenzione.

Pavimentazione interna: la pavimentazione è in segato di marmo e monocottura; discreto è lo stato di conservazione.

Pareti: le pareti interne dell'immobile sono costituite da tramezzi in parte con mattoni pieni e in parte con laterizio forato rifinite a gesso scagliola e tinteggiate con pittura; le pareti dei bagni e una porzione della cucina-pranzo sono rivestite con piastrelle in ceramica. Lo stato di conservazione delle pareti interne risulta discreto, infatti, sono presenti sia alcune parti con l'intonaco ammalorato sia macchie di muffa.

Le pareti esterne sono realizzate con blocchi squadrate in pietrame rivestite con intonaco. Pessimo lo stato di manutenzione, necessita il rifacimento del prospetto esterno e il consolidamento dei due balconi.

Infissi interni : porta di accesso in alluminio; porte in legno tamburato all'interno dell'immobile; discreto lo stato di manutenzione.

Infissi esterni: gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetro singolo e avvolgibili in pvc; discreto lo stato di manutenzione.

Impianto elettrico : originario sottotraccia a 220 V.

Impianto idrico : è presente un recipiente di accumulo interno da 500 litri in eternit, collocato su un piccolo soppalco in uno dei due bagni del piano primo, nonché ulteriori due recipienti esterni, ubicati sulla copertura e collegati alla rete idrica cittadina.

Impianto di riscaldamento: sono presenti le piastre radianti in alluminio (termosifoni) e un camino posto nel locale adibito a cucina-pranzo al piano terra ma la caldaia è stata rimossa; pertanto, non risulta presente nessun impianto di riscaldamento.

Vincoli: l'area non è interessata da vincoli.

Disponibilità - stato di occupazione

Al momento del sopralluogo il fabbricato è risultato disabitato e in completo stato di abbandono.

Divisibilità immobili: l'immobile è indivisibile e costituisce un unico lotto.

RIEPILOGO DATI

Destinazione	Sup.Lorda (Mq)	Coeff.	Sup. Conv.le (Mq)
Piano terra	65,00	1	65,00
Piano primo	65,00	1	65,00
Balconi piano primo	1,95	0,30	0,59
TOTALE	131,95		130,59

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile presenta una discreta esposizione e riceve luce diretta da due lati; esso ricade nella periferia del centro urbano di Caltanissetta con destinazione residenziale. L'area risulta dotata di pochi servizi, presenta un numero limitato di parcheggi esterni con condizioni di traffico esterno moderato.

L'immobile versa in condizioni complessivamente mediocri.

Le murature esterne mostrano **alcuni fenomeni di ammaloramento degli intonaci**, con diverse porzioni distaccate. Stesse considerazioni valgono per i frontalini e la parte intradossale dei due balconi. Anche gli intonaci interni risultano deteriorati con segni di **distacco di pittura e presenza di muffe sulle superfici murarie.**

L'immobile **non risulta dotato di impianto termico; anche gli impianti elettrico e idrico si presentano vetusti e non conformi alle normative vigenti.** Le rifiniture interne sono di livello qualitativo mol-

to scadente e in discreto stato di manutenzione

Pertanto, alla luce di quanto osservato l'immobile oggetto di perizia versa in uno **stato di degrado manutentivo che richiede un intervento generale di ammodernamento sia edilizio sia impiantistico** (cfr. All.04 – Documentazione Fotografica).

3.6 Valutazione energetica degli immobili

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE), pertanto, il sottoscritto ha provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in conformità a quanto disposto dalla normativa specifica vigente (cfr. All. 09 APE).

Immobile sito in Caltanissetta via Xiboli oggi n.207

Di seguito vengono sintetizzati i principali parametri utilizzati per la determinazione della classe energetica globale dell'immobile:

- **Dati generali Immobile**

Tipologia edilizia: Immobile per civile abitazione composta da un piano terra e un piano primo;

Tipologia costruttiva: struttura in muratura; solai con putrelle in acciaio e tavelloni;

Anno di costruzione: 1952;

Destinazione d'uso: civile abitazione categoria A/4;

- **Involucro edilizio**

Volume lordo riscaldato appartamento V: mc 427,75;

Superficie utile riscaldata: mq 99,90;

Superficie disperdente S: mq 247,78;

Rapporto S/V: 0,58;

- **Dati climatici**

Comune: Caltanissetta;

Provincia: Caltanissetta;

Zona climatica: D;

Destinazione d'uso : E1.I

Dal calcolo è risultata una prestazione energetica globale $EP_{gl,nren}$ di 235,38 kWh/mc anno che colloca **l'immobile in "CLASSE G"**.

E' stato inserito come intervento di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile il "*Cappotto Termico Muri*".

L'intervento sopra citato consentirebbe di migliorare la prestazione energetica globale $EP_{gl,nren}$ di 181,20 kWh/mc anno portando l'immobile in **"CLASSE F"**.

L'attestato di prestazione energetica non è stato caricato sul portale siciliano dell'energia. Esso dovrà essere caricato in prossimità dell'eventuale aggiudicazione.

3.7 Stima Immobili

Con riferimento all'incarico affidato dalla S.V. Ill.ma, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto alla quantificazione del valore commerciale dell'immobile sia con il metodo analitico sia con il metodo sintetico comparativo al fine di pervenire ad un giudizio di stima che risulti quanto più oggettivo possibile anche se basato su principi e ragionamenti soggettivi.

Metodo Analitico (Metodo A): questo metodo, detto anche di capitalizzazione dei redditi, conduce "al più probabile valore di mercato" per mezzo di costi e ricavi, attraverso i quali si giunge al reddito netto, pre-



via attenta ricerca del “saggio medio di interesse”. Stimando il canone di possibile affitto dell’immobile, si perviene al reddito annuo lordo. Detraendo le spese (equiparabili al 25%) per assicurazioni, imposte, ammortamento, sfritto ed inesigibilità, si ottiene un reddito annuo netto. Infine, ricercato, attraverso un’attenta analisi del mercato per fabbricati simili nella zona, il saggio medio ponderato di capitalizzazione, si perviene “al più probabile valore di mercato”.

Metodo Sintetico Comparativo: questo metodo, che è quello canonico consigliato dalla dottrina dell’Estimo, è possibile applicarlo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell’immobile da valutare, e si adotta come parametro tecnico planimetrico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata condotta una indagine di mercato presso Agenzie Immobiliari, operatori di mercato, **banca dati dell’O.M.I.** (osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia del Territorio) e su riviste specializzate nel settore (Consulente Immobiliare e **Aste Giudiziarie**) pervenendo ad una quotazione media. Attraverso la moltiplicazione di tale quotazione media per opportuni coefficienti che tengono conto delle specifiche condizioni e caratteristiche dell’immobile in esame si giunge, sia pure con approssimazione, alla valutazione finale.

Immobile sito in Caltanissetta via Xiboli oggi n.207

Metodo Analitico : Stimando per le condizioni in cui versa l’immobile e per la zona un canone di affitto di € 130,00 mensili, si ottiene un red-

redito annuo di € 1.560,00. Detraendo le spese (equiparabili in media al 25%) per assicurazioni, manutenzione, imposte, ammortamento, affitto

ed inesigibilità si ottiene un reddito annuo di circa € 1.170,00.

Dall'analisi del mercato, per fabbricati simili nella zona, risulta un saggio medio ponderato di capitalizzazione pari al 3,80 % per cui il valore di mercato che ne risulta è di circa € 30.789,47.

Metodo Sintetico-Comparativo : da indagini condotte presso agenzie, operatori di mercato, da compravendita di immobili simili nella zona, da dati riportati su riviste specializzate di settore e dal raffronto con i valori riportati nell'**osservatorio dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.)**

si è pervenuto ad una quotazione media pari a € 300,00/mq. **Apportando le dovute correzioni attraverso un coefficiente globale di deprezzamento pari al 20%** per tenere conto sia della particolare crisi del mercato immobiliare sia delle **specifiche condizioni e caratteristiche**

dell'immobile in esame (ubicazione, età, qualità e stato, dimensione, esposizione, rifiniture, condizione degli impianti, ecc.), si è ricavato un valore di: €/mq 240,00.

Considerando che l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di 130,59 mq complessivi (cfr. dati riportati al punto 3.5 Caratteristiche dell'Immobile) da quanto esposto si ottiene un valore di € 31.341,60.

Considerando la media dei valori ottenuti coi due metodi ed arrotondando, si ottiene "il più probabile valore di mercato dell'immobile" che è pari a € 31.000,00 (euro trentunomila/00).

Conclusioni: detraendo dal valore sopra determinato le spese per la SCA e la CILA tardiva pari a € 1.500,00 si ottiene:

€ 31.000,00 + € 1.500,00 = € 29.500,00

TOTALE VALORE pari a € 29.500,00 (euro ventinovemilacinquecento/00).

4) CONCLUSIONI

la presente relazione il sottoscritto C.T.U. ritiene di avere risposto ai quesiti del mandato conferitogli.

Nel ringraziarLa per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento o delucidazione in merito a quanto relazionato e riporta di seguito un prospetto dati per futura pubblicità dell'ordinanza di vendita :

Immobile sito in Caltanissetta via Xiboli oggi n.207.

- **numero esecuzione:** 26/2025 R.G. Es.;

definizione: immobile del tipo popolare costituito da un corpo di fabbrica a due elevazioni adibito a civile abitazione e composto al piano terra da un locale soggiorno, uno adibito a cucina-pranzo, un ripostiglio, un wc e un vano scala e al piano primo da n.3 camere, n.2 WC, e n.2 balconi. **Libero**;

- **ubicazione:** Comune di Caltanissetta, via Xiboli n.207;

- **consistenza:** superficie commerciale **130,59 mq**;

- **identificazione catastale** : immobile censito al catasto fabbricati di Caltanissetta al **Foglio** di mappa **128** particella n°**117**, sub.6;

- **classe energetica:** immobile in classe “G”

- **PREZZO BASE D'ASTA** : € 29.500,00 (euro ventinovemilacinquecento/00)

ALLEGATI

