

**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA**  
**SEZIONE CIVILE -ESECUCIONI IMMOBILIARI-**  
**G.E. DOTT.SSA ESTER RITA DIFRANCESCO**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Procedura esecutiva immobiliare n° 30/2022 R.G. Es.**

**PROMOSSA DA**  
BCC NPLS 2019 S.r.l.

Avv.to Daniele Passaro

**NEI CONFRONTI DI**

[REDACTED]

non costituiti

Caltanissetta, **19 ottobre 2023**

L'Esperto Stimatore  
**Ing. Danilo Antonio Notarstefano**  
Viale della Regione, 6  
Caltanissetta

**Danilo A. Notarstefano**  
*C.T.U. Ingegnere*  
*Tribunale di Caltanissetta*



**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA**

**SEZIONE CIVILE**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROC. 30/20232 R.G. Es.**



**RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE**

Illustrissimo signor Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Ester Rita Difrancesco, con decreto della S.V. del **04.11.2022**, io sottoscritto Ing. Danilo A. Notarstefano, venivo nominato Esperto Stimatore nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 30/2022 R.G. Es., promossa da “**BCC NPLS 2019 S.r.l.**” con sede legale in via V. Alfieri n. 1 Conegliano (TV), C.F. 05033050260, rappresentata e difesa dall'avv.to Daniele Passaro, nei confronti di [REDACTED] [REDACTED], non costituite.

In data **07.11.2022** prestavo telematicamente il giuramento di rito e, a seguire, acquisivo dal fascicolo telematico copia dell'atto di pignoramento e della certificazione notarile.

Effettuati gli studi della documentazione agli atti, in data **20.12.2022** e successive, accedevo telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caltanissetta, per acquisire la documentazione catastale utile allo svolgimento del mandato.

Con nota del **23.01.2023**, inviata a mezzo PEC ai legali dei creditori e a mezzo raccomandata postale A/R alle esecutate, comunicavo l'inizio delle operazioni di rilievo per il giorno 02.02.2023, a partire dall'appartamento e



**Danilo A. Notarstefano**  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta



dal garage siti in Caltanissetta via San Giuliano n 38, per poi proseguire presso gli ulteriori immobili oggetto di pignoramento.

Con successiva nota PEC del 01.02.2023, rinviavo una prima volta le operazioni, per motivi di salute, al giorno 10.02.2023.

Su richiesta della esecutata [REDACTED], con nota PEC del 09.02.2023, rinviavo una seconda volta l'inizio delle operazioni al giorno 16.02.2023.

In data **16.02.2023** effettuavo quindi un primo sopralluogo (Verbale – allegato 1) presso l'appartamento oggetto di pignoramento ubicato in via San Giuliano n. 38 del comune di Caltanissetta, catastalmente censito al foglio 91 part. 494 sub 16, abitato dalla esecutata [REDACTED] con il proprio coniuge, ove effettuavo, con la collaborazione del collega di studio Ing. Giuseppe Galanti, i necessari rilievi fotografici e metrici. In quella occasione non è stato possibile accedere al garage oggetto di pignoramento, facente parte dello stesso edificio condominiale dell'appartamento di cui sopra, catastalmente censito al foglio 91 part. 494 sub 1, a causa del blocco dell'apertura di ingresso.

In data **06.03.2023**, previa comunicazioni alle parti, effettuavo un secondo sopralluogo (Verbale – allegato 1) recandomi presso l'immobile oggetto di pignoramento ubicato in via Mulè n. 31 del comune di Caltanissetta, catastalmente censito al foglio 113 particelle 171 sub 3 e 352 sub 6, occupato dalla esecutata [REDACTED] e dal proprio nucleo familiare. Effettuati i necessari rilievi fotografici e metrici, sempre con la collaborazione del collega di studio ing. Giuseppe Galanti, mi recavo nuovamente in via San Giuliano n. 38 del comune di Caltanissetta ove, alla



**Danilo A. Notarstefano**  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta



presenza della esecutata [REDACTED] effettuavo analoghi rilievi del garage oggetto di pignoramento (Foglio 91 part. 494 sub 1) risultato inaccessibile nel corso del precedente sopralluogo. Sempre nella stessa giornata, accompagnato dalla esecutata [REDACTED] mi recavo presso l'appartamento oggetto di pignoramento ubicato in via Senatore D'Antona n. 13 del comune di Caltanissetta, catastalmente censito al foglio 122 part. 147 sub 4, occupato dalla esecutata [REDACTED] ove effettuavo, con la collaborazione del collega di studio Ing. Giuseppe Galanti, i necessari rilievi fotografico e metrico.

Ultimati i rilievi, in data **30.03.2023** mi recavo presso la Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta, ove, all'esito delle ricerche d'archivio, non riscontravo alcuna documentazione edilizia afferente gli immobili oggetto di pignoramento.

In data **06.04.2023**, mi recavo presso l'Archivio Notarile di Caltanissetta, ove prendevo visione dei titoli di provenienza degli immobili oggetto di pignoramento.

In data **23.01.2023** ed in data **21.06.2023**, a seguito di richiesta da me avanzata a mezzo PEC del 02.01.2023, i Servizi Demografici del Comune di Caltanissetta mi trasmettevano, a mezzo nota PEC, le certificazioni di residenza e stato civile delle esecutate (allegato 2).

**Atteso** che dall'esame degli atti di provenienza degli immobili di cui alle lettere "a" e "d" dell'atto di pignoramento, effettuato presso l'Archivio Notarile di Caltanissetta, sono stati individuati gli estremi dei titoli abilitativi edilizi dell'edificio del quale gli stessi immobili fanno parte, e nella considerazione che a seguito degli accessi presso l'archivio della Direzione



**Danilo A. Notarstefano**  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta



Urbanistica del Comune di Caltanissetta, effettuati in data 30.03.2023, 19.06.2023 e 21.06.2023, con nota PEC del 21.06.2023, inviata alla Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta, chiedevo di essere messo nelle condizioni di procedere con gli accertamenti sullo stato di legittimità edilizia/urbanistica degli immobili di che trattasi.

In riscontro alla superiore richiesta, la Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta, con nota PEC del **21.07.2023**, mi comunicava il rinvenimento del fascicolo edilizio (allegato 3).

In data **21.08.2023**, l'amministratore pro-tempore del condominio del quale fanno parte gli immobili di cui alle lettere "a" e "d" dell'atto di pignoramento, mi forniva indicazioni in ordine alle richieste da me avanzate con nota PEC del 12.07.2023 (allegato 4).

In data **01.09.2023** e successivamente in data **04.09.2023**, mi recavo presso la Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta, ove procedevo con l'esame del fascicolo edilizio afferente l'edificio condominiale con accesso dal civico n. 38 della via San Giuliano del comune di Caltanissetta, del quale fanno parte gli immobili di cui alle lettere "a" e "d" dell'atto di pignoramento, acquisendo la documentazione ritenuta utile (allegato 5).

Atteso che dall'esame del fascicolo, sulla scorta dei rilievi eseguiti, accertavo una incongruenza in ordine all'immobile di cui alla lettera "d" dell'atto di pignoramento, con nota PEC del **04.09.2023**, provvedevo a richiedere alla Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta indicazioni in ordine alla regolarità edilizia dello stesso immobile (allegato 6).

La superiore richiesta veniva riscontrata dalla Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta, con nota PEC del **22.09.2023** (allegato 7).



**Danilo A. Notarstefano**  
*C.T.U. Ingegnere*  
*Tribunale di Caltanissetta*



In data **06.09.2023** e successivamente in data **07.09.2023**, l'amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte l'immobile di cui alla lettera "e" dell'atto di pignoramento, mi forniva indicazioni in ordine alle richieste da me avanzate con nota PEC del 10.08.2023 (allegato 8).

In data **09.10.2023** provvedevo a richiedere all'Archivio Notarile di Caltanissetta i frazionamenti catastali allegati ai titoli di provenienza degli immobili di cui alle lettere "a" e "b" dell'atto di pignoramento, che venivano prodotti in data 16.10.2023 (allegati 9 e 10).

Infine, a seguito di ulteriori ricerche, in data **11.10.2023**, acquisivo presso la Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta, due certificati di abitabilità/agibilità afferenti unità immobiliari facenti parte dell'edificio nel quale è ubicato l'immobile di cui alla lettera "e" dell'atto di pignoramento (allegato 11).

Pertanto, sulla scorta degli atti esaminati, della documentazione acquisita, degli accertamenti effettuati e degli studi condotti, in riscontro al mandato ricevuto ed in osservanza degli art. 173 bis disp. att. c.p.c. e 568 c.p.c., ho redatto la presente relazione di stima, così articolata:

- 1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
- 2. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C. E DELLA CORRETTEZZA DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**
- 3. STORIA DEL DOMINIO/PROVENIENZE**
- 4. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON DISTINZIONE TRA QUELLI CHE RESTERANNO A**



**Danilo A. Notarstefano**  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta



**CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI NON  
OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

- 5. ACCERTAMENTO SUL REGIME PATRIMONIALE  
DEGLI ESECUTATI**
- 6. FORMAZIONE DEI LOTTI CON INDICAZIONE DELLE  
QUOTE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
- 7. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI  
PIGNORAMENTO CON VERIFICHE CATASTALI ED  
URBANISTICHE**
  - 7.1 Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento
  - 7.2 Accertamento sulla conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento
  - 7.3 Verifica di rispondenza tra titolo di provenienza, documentazione catastale e stato dei luoghi
  - 7.4 Accertamenti sulla conformità urbanistica degli immobili
  - 7.5 Accertamenti sull'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, vincoli o oneri condominiali, diritti demaniali, censo, livello o usi civici
  - 7.6 Accertamenti sulla prestazione energetica degli immobili
- 8. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI  
IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
- 9. STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI  
PIGNORAMENTO**
- 10. INDIVIDUAZIONE DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O  
MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E DELLE SPESE  
CONDOMINIALI NON PAGATE NEI DUE ANNI  
ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA**



**Danilo A. Notarstefano**  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

L'atto di pignoramento del 14.03.2022, a favore di "BCC NPLS 2019 S.r.l." con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 05033050260", rappresentata dall'avv. Daniele Passare, nei confronti di [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED], notificato dall'Ufficiale Giudiziario dell'UNEP di Caltanissetta a mezzo raccomandate postali del 18.03.2022, ha ad oggetto gli immobili di seguito riportati:

**- Immobili di proprietà [REDACTED]**

*a. Appartamento sito in Caltanissetta, Via S. Giuliano n. 38, a primo piano rispetto al prospetto principale (piano rialzato rispetto al prospetto posteriore), scala A, composto di salone, quattro vani utili, cucina, due bagni, corridoio e lavanderia, della superficie di metri quadrati centonovanta (mq. 190), con annesso giardino di pertinenza esclusiva della superficie di metri quadrati quattrocentonovanta (mq. 490); confinante con vano scala, proprietà [REDACTED] cortile condominiale e proprietà [REDACTED] - [REDACTED]*

*Al Catasto Fabbricati al foglio 91, particella 494/16, contrada San Giuliano, p 1, z.c.1, cat. A/2, cl. 1. Vani 8, R.C. Euro 475,14.*

*b. Porzione di fabbricato già rurale sito in Caltanissetta, via Mulè n. 31 (Contrada S. Elia - Fontanelle) composta di quattro vani, soggiorno, cucina,*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Danilo A. Notarstefano**  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta



due bagni e ripostiglio distribuiti tra piano terra e primo piano, della superficie complessiva di metri quadrati centosessantacinque (mq. 165); confinante con proprietà eredi [REDACTED] proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED]

Al Catasto Fabbricati al foglio 113, particelle 171/3 e 353/6 (riunite tra loro), contrada Fontanelle S. Elia s.n., p T-1, z.c. 2, cat A/7, cl. 1, vani 6, R.C. EURO 340,86.



c. Terreno sito in Termini Irnerese, Via San Arsenio, della superficie di metri quadrati tremilacentosessantatre (mq. 3.163); confinante con [REDACTED] da due lati e proprietà [REDACTED]

Al Catasto Terreni al fg. 17, particelle 435 di a. 13.33, orto frutt. di 2<sup>^</sup> cl., R.D. Euro 39,59, R.A. Euro 18,24 e 436 di a. 18.30, orto frutt. di 2<sup>^</sup> cl, R.D. Euro 54,34, RA Euro 25,05.



- **Immobili di proprietà di** [REDACTED]

d. Garage a piano terra sito in Caltanissetta, Via San Giuliano n.38, della superficie di metri quadrati trentasei (mq 36), confinante con zona di distanziamento dalla strada vicinale San Giuliano, proprietà [REDACTED] da due lati e proprietà [REDACTED]

Al Catasto Fabbricati al fg.91, particella 494/1, contrada San Giuliano, p.T., z.c. 1;cat. C/2, cl. 4, mq. 36, R.C. Euro 122,71.



**Danilo A. Notarstefano**  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Immobili di proprietà di [REDACTED]

e. Appartamento sito in Caltanissetta, Via Senatore D'Antona n. 13, a secondo piano, composto di cinque vani, cucina, due corridoi, ripostiglio e bagno, della superficie di metri quadrati centosessantasei (mq. 166); confinante con Via Senatore D'Antona, strada privata, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] e vano scala.

Al Catasto Fabbricati al foglio 122, particella 147/14, Via Senatore D'Antona n. 23, p. 2, z.c. 1, cat. A/3, cl. 3, vani 7,5 R.C. Euro 426,08.

L'immobile di cui alla superiore lettera c), è stato escluso dal pignoramento con provvedimento del G.E. del 13.01.2023.

Per come meglio sarà precisato nei paragrafi successivi, **occorre sottoporre all'attenzione del Giudice dell'Esecuzione** la circostanza che per **l'unità immobiliare di cui alla lettera "a" dell'atto di pignoramento**, ossia l'*Appartamento sito in Caltanissetta, Via S. Giuliano n. 38 ..... - OMISSIS - con annesso giardino di pertinenza esclusiva della superficie di metri quadrati quattrocentonovanta (ma. 490) ...*, di proprietà della esecutata [REDACTED] [REDACTED], **l'atto di pignoramento indica il solo identificativo catastale dell'appartamento (foglio 91 particella 494/16), mancando, di fatto, l'identificativo catastale del giardino di pertinenza (foglio 91 particella 513).**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Danilo A. Notarstefano**  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

**2. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C. E DELLA CORRETTEZZA DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Per gli immobili oggetto di pignoramento, il legale del creditore procedente, ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., ha depositato in data 03.08.2022, la certificazione notarile del 28.07.2022 redatta dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo.

In particolare la certificazione notarile così identifica gli immobili oggetto di pignoramento:

**Unità negoziale n. 1**

*A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE in CALTANISSETTA (CL) in catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 91 Particella 494 subalterno 16 Consistenza 8 vani Indirizzo C.DA SAN GIULIANO N. civico / Piano 1;*

*A7 –ABITAZIONE IN VILLINI in CALTANISSETTA (CL) in catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 113 Particella 171 subalterno 3 e Sezione urbana – Foglio 113 Particella 353 subalterno 6 graffate insieme Consistenza 6 vani indirizzo C.DA FONTANELLE N. civico / Piano T-1.*

**Unità negoziale n. 2**

*C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO in CALTANISSETTA (CL) in catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 91 Particella 494 subalterno 1 Consistenza 36 metri quadrati indirizzo C.DA SAN GIULIANO N. civico 38 Piano T.*

**Danilo A. Notarstefano**  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta



**Unità negoziale n. 3**

*A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO in CALTANISSETTA (CL) in catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 122 Particella 147 subalterno 14 Consistenza 7,5 vani Indirizzo VIA SENATORE D'ANTONA N. civico 23 Piano 2.*

Per i suddetti immobili il Notaio certificatore attesta le provenienze e le formalità pregiudizievoli.

Nella certificazione vengono altresì indicati i dati catastali, così come di seguito riportati.

**Catasto dei fabbricati del Comune di CALTANISSETTA Provincia di CALTANISSETTA, Foglio: 91 Particella: 494 Sub: 16 Zona censuaria 1, Categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie 195 mq, rendita catastale Euro 475,14, indirizzo VIA SAN GIULIANO n. 38 Piano 1, in ditta a**



**(1) Proprieta' 1000/1000.**

**Catasto dei fabbricati del Comune di CALTANISSETTA Provincia di CALTANISSETTA, Foglio: 113 Particella: 171 Sub: 3 e particella 353 Sub.: 6 Zona censuaria 2, Categoria A/7, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 177 mq, rendita catastale Euro 340,86, indirizzo VIA SAN GIULIANO n. 38 Piano 1, in ditta a**



**(1) Proprieta' 1000/1000.**

**1000/1000.**





**Danilo A. Notarstefano**  
*C.T.U. Ingegnere*  
*Tribunale di Caltanissetta*



di Caltanissetta, emerge nella suddetta certificazione notarile **una carenza nell'identificazione catastale dell'immobile di cui alla lettera "a" dell'atto di pignoramento**, nonché una incongruenza sull'indirizzo dell'immobile di cui alla lettera "b" dello stesso atto di pignoramento.

In particolare, **per l'immobile di cui alla lettera "a" dell'atto di pignoramento**, ossia l'appartamento sito in via San Giuliano n. 38, **non viene contemplato l'identificativo catastale del giardino allo stesso annesso, benchè indicato nell'atto di pignoramento**, ancorchè in carenza del relativo identificativo catastale, così come già rilevato al paragrafo precedente.

Relativamente all'indirizzo dell'immobile di cui alla lettera "b" dell'atto di pignoramento, catastalmente censito al foglio 113 part. 171 sub 3 graffata con la part. 353 sub 6, la certificazione notarile, nella sezione dei controlli catastali, riporta erroneamente la "VIA SAN GIULIANO n. 38 Piano 1" in luogo della effettiva "CONTRADA FONTANELLE n. SNC Piano T-1".

Ritenendo irrilevante l'errata indicazione toponomastica riscontrata per l'immobile di cui alla lettera "b" dell'atto di pignoramento, probabilmente frutto di un mero refuso, **lo scrivente ritiene meritevole di attenzione da parte del Giudice dell'Esecuzione la carenza riscontrata sulla esatta e completa identificazione catastale dell'immobile di cui alla lettera "a" dell'atto di pignoramento.**



**Danilo A. Notarstefano**  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

### **3. STORIA DEL DOMINIO/PROVENIENZE**

\_\_\_\_\_ di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data **25.07.2022** ai nn. 8111/6988 e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, avvenuta in data 18.03.2022, e quindi prima del **18.03.2002**, così come desunti dalla certificazione notarile prodotta dal creditore precedente.

- **L'immobile in CALTANISSETTA Fg.91 part.494/16** di \_\_\_\_\_ le è pervenuto in piena proprietà per atto di compravendita in Not. Ielo di Caltanissetta del 28 gennaio 1980 trascritto in data 4 febbraio 1980 ai nn.1555/1368.

- **L'immobile in CALTANISSETTA Fg.113 part.171/3 e 353/6 graffate** di titolarità di \_\_\_\_\_ per l'intero le è pervenuto, dapprima in nuda proprietà, per atto di donazione del 18 luglio 1980 a rogito del Notaio Gaetano Cordaro rep.n. 7834 trascritto il 25 luglio 1980 ai nn.7910/6737, poi consolidatasi in piena proprietà per morte degli usufruttuari e precisamente l'usufruttuario sig. \_\_\_\_\_

- **L'immobile in Caltanissetta Fg.91 part.494/1** di \_\_\_\_\_ Calogera per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni le è pervenuto per atto di vendita del 17 giugno 1993 in Notaio Giuseppe Ielo di Caltanissetta trascritto il 18 giugno 1993 ai nn.6207/5179

- **L'immobile in CALTANISSETTA Fg.122 part.147/14** di \_\_\_\_\_ per la quota 1/1 le è pervenuto in parte (per 1/8) per la

**Danilo A. Notarstefano**  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

successione di [REDACTED] e  
[REDACTED] trascritta il 27/03/1969 ai  
nn.5559/4962; in parte (per 3/8) per atto di vendita in Notaio Cordaro del 2  
luglio 1977 rep.n. 2178 trascritto il 4 luglio 1977 ai nn. 7001/ 6133; in parte  
(per 1/8) per successione legittima in morte di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] .B. in nota l'immobile in oggetto viene  
indicato come part.147/1)); ed infine per la restante parte (per 3/8) per atto  
del 28 maggio 1992 in Not. Vancheri rep. n. 4481 trascritto il 5 giugno 1992  
ai nn.6513/ 5521.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**4. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON DISTINZIONE TRA QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Dall'esame della documentazione in atti prodotta dal creditore procedente, ed in particolare dalla certificazione notarile resa ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo, sono state riscontrate, per gli immobili oggetto di pignoramento, le seguenti formalità pregiudizievoli.

- **ISCRIZIONE NN. 23/1 del 04/01/2022** - Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del 22 maggio 2022 in Not. SEMINATORE GIULIA rep.n.10428 a favore di BANCA DI CREDITO

15

  
**INGEGNERIA**  
Associati

viale della Regione 6 Caltanissetta -Tel 0934552113  
daniloantonio.notarstefano@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Danilo A. Notarstefano**  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

relativamente  
all'unità negoziale 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 Capitale  
euro 115.000, montante euro 230.000, durata 15 anni.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- **ISCRIZIONE NN. 3775/ 1098 del 16/03/2005** - Ipoteca legale ai sensi  
art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs.193/01 atto  
amministrativo del 25/02/2005 Numero di repertorio 9547/2003 emessa da  
MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI a favore di  
MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI Sede  
CALTANISSETTA (CL) Codice fiscale 00833920150 Domicilio ipotecario  
eletto VIA DELLA REGIONE, 79 S1 Richiedente MONTEPASCHI SE.RI.T.  
SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI Indirizzo VIA DELLA REGIONE, 79  
contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

relativamente  
all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, Montante  
ipotecario Totale €

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- **ISCRIZIONE NN. 20809/ 6393 del 22/12/2005** - Ipoteca legale ai sensi  
art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs.193/01 atto  
amministrativo del 02/12/2005 Numero di repertorio 185/2005 emessa da  
MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI a favore di  
MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI Sede  
CALTANISSETTA (CL) Codice fiscale 00833920150 Domicilio ipotecario  
eletto VIA DELLA REGIONE, 79 S1 contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®


ASTE  
GIUDIZIARIE®

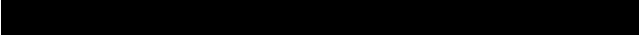


**Danilo A. Notarstefano**  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

relativamente all'unità negoziale 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 Montante ipotecario Totale € 

- **ISCRIZIONE NN. 4200/ 1545 del 27/02/2006** - Ipoteca legale ai sensi art.77 dpr 602/73 atto amministrativo del 01/02/2006 Numero di repertorio 8901/2005 MONTEPASCHI SE.RI.T. SPA a favore di MONTEPASCHI SE.RI.T. SPA Sede CALTANISSETTA (CL) Codice fiscale 00833920150 Domicilio ipotecario eletto non indicato in nota Richiedente MONTEPASCHI SE.RI.T. SPA Sede CALTANISSETTA (CL) VIA DELLA REGIONE, 79 SI contro 

 relativamente all'unità negoziale 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 Montante ipotecario Totale euro 

- **ISCRIZIONE NN. 9937/ 1645 del 21/06/2007** - Ipoteca legale ai sensi art.77 dpr 602/73 atto amministrativo del 04/06/2007 Numero di repertorio 23989/2007 SE.RI.T. SICILIA SPA sede Caltanissetta a favore di SE.RI.T. SICILIA SPA Sede CALTANISSETTA (CL) Codice fiscale 00833920150 Domicilio ipotecario eletto non indicato in nota Richiedente SE.RI.T. SICILIA SPA VIA DELLA REGIONE, 79 SI contro 

 relativamente all'unità negoziale 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 Montante ipotecario Totale 

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

  
**INGEGNERIA**  
Associati

viale della Regione 6 Caltanissetta -Tel 0934552113  
daniloantonio.notarstefano@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Danilo A. Notarstefano**  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- **ISCRIZIONE NN. 13469/2131 del 01/10/2010** - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario del 30/09/2010 Numero di repertorio 19251/7732 in Notaio MAZZARA GASPARE a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO G. TONIOLO DI SAN CATALDO - CALTANISSETTA - SOC. COOP. A R.L. Sede SAN CATALDO (CL) Codice fiscale 00055510853 Domicilio ipotecario eletto SAN CATALDO CORSO VITTORIO EMANUELE N.171 contro [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in qualità di terzo datore di ipoteca, e quale terzo datore di ipoteca [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e contro [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 quale debitore ipotecario, [REDACTED]

- **TRASCRIZIONE NN. 8111/6988 del 25/07/2022** - Verbale di pignoramento del 02/04/2022 Numero di repertorio 280 notificato dall'UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI CALTANISSETTA, a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05033050260 Richiedente BCC NPLS 2019 S.R.L. Indirizzo VIA V. ALFIERI 1 - CONEGLIANO (TV) contro [REDACTED]

**Danilo A. Notarstefano**  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità  
negoziale 1, [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità  
negoziale 2, [REDACTED]

[REDACTED] er il diritto  
di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 3.

Le formalità di che trattasi non saranno opponibili all'acquirente.

## **5. ACCERTAMENTO SULLO STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DELLE ESECUTATE**

Si riportano di seguito gli esiti degli accertamenti condotti in ordine allo  
stato civile e regime patrimoniale delle esegutate.

[REDACTED]  
Dall'estratto dell'atto di matrimonio prodotto dall'Ufficio Servizi  
Demografici del Comune di Caltanissetta il 09.01.2023 (allegato 2), si è  
accertato che la [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] Nello stesso estratto è  
annotato che "Con atto in data 16/06/1977 del Dott. Gaetano Cordaro,  
notaio in Caltanissetta, iscritto nel Distretto Notarile di Caltanissetta, la  
sposa [REDACTED] e

**Danilo A. Notarstefano**  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

residente in Caltanissetta, ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del primo comma dell'art. 228 della legge 19/05/1975 n. 151".

[REDACTED]

Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio prodotto dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Caltanissetta il 09.01.2023 (allegato 2), si è accertato che la [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ello stesso estratto è annotato che "Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione legale dei beni".

[REDACTED]

Dal certificato anagrafico di stato civile prodotto dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Caltanissetta il 21.06.2023 (allegato 2), si è accertato che la [REDACTED] risulta di "stato libero".

## **6. FORMAZIONE DEI LOTTI CON INDICAZIONE DELLE QUOTE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

La formazione dei lotti, per come di seguito riportata, è stata effettuata tenendo conto delle destinazioni d'uso degli immobili e della loro ubicazione.

  
**INGEGNERIA**  
Associati

viale della Regione 6 Caltanissetta -Tel 0934552113  
daniloantonio.notarstefano@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Danilo A. Notarstefano**  
*C.T.U. Ingegnere*  
*Tribunale di Caltanissetta*



**LOTTO 1**

**Appartamento per civile abitazione con annesso giardino**

**via San Giuliano n. 38 scala A Caltanissetta**

**Foglio 91 part. 494 sub 16 e part. 513 (giardino)**

Piena proprietà dell'appartamento sito nel comune di Caltanissetta, posto al primo piano rispetto al prospetto principale (piano terra rispetto al prospetto posteriore) dell'edificio ubicato in via San Giuliano n. 38 scala A, con accesso dalla porta a destra salendo la scala condominiale, con annesso giardino di pertinenza esclusiva, censito al catasto fabbricati del comune di Caltanissetta al foglio 91, particella 494, sub 16, piano 1, categoria A/2, Classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 195 mq (187 mq escluse le aree scoperte), rendita Euro 475,14 ed al catasto terreni, il giardino, al foglio 91, particella 513, Uliveto, classe 2, superficie 490 mq, Reddito Dominicale € 2,78 e Reddito Agrario € 1,77.

**LOTTO 2**

**Locale magazzino**

**via San Giuliano n. 38 Caltanissetta**

**Foglio 91 part. 494 sub 1**

Piena proprietà del locale magazzino sito nel comune di Caltanissetta, posto al piano terra rispetto al prospetto principale (interrato rispetto al prospetto posteriore) dell'edificio ubicato in via San Giuliano n. 38, con accesso dalla 3^ apertura a sinistra del portone di ingresso della scala B, censito al catasto fabbricati del comune di Caltanissetta al foglio 91, particella 494, sub 1, piano T, categoria C/2, Classe 4, consistenza 36 mq, rendita Euro 122,71.

22

  
**INGEGNERIA**  
 Associati

viale della Regione 6 Caltanissetta -Tel 0934552113  
 daniloantonio.notarstefano@ingpec.eu



**Danilo A. Notarstefano**  
*C.T.U. Ingegnere*  
 Tribunale di Caltanissetta



### **LOTTO 3**

**Unità immobiliare a destinazione residenziale**

**via Mulè n. 31 A Caltanissetta**

**Foglio 113 part. 171 sub 3 unita alla part. 353 sub 6**

Piena proprietà di un'unità immobiliare a destinazione residenziale, facente parte di un più ampio fabbricato sito in Caltanissetta, via Mulè n. 31 (Contrada S. Elia - Fontanelle) censita al catasto fabbricati del comune di Caltanissetta al foglio 113, particella 171 sub 3 unita alla particella 353 sub 6, piani T-1, categoria A/7, Classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 177 mq (167 mq escluse le aree scoperte), rendita Euro 340,86.



### **LOTTO 4**

**Aappartamento per civile abitazione**

**via Senatore D'Aantona n. 13 Caltanissetta**

**Foglio 122 part. 147 sub 14**

Piena proprietà dell'appartamento sito nel comune di Caltanissetta, posto al piano secondo, con accesso dalla prima porta a destra salendo la scala condominiale dell'edificio ubicato in via Senatore D'Antona n. 13, censito al catasto fabbricati del comune di Caltanissetta al foglio 122, particella 147, sub 14, piano 1, categoria A/3, Classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 170 mq (167 mq escluse le aree scoperte), rendita Euro 426,08.



**Danilo A. Notarstefano**  
*C.T.U. Ingegnere*  
*Tribunale di Caltanissetta*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**7. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON VERIFICHE CATASTALI ED URBANISTICHE**

**7.1 Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento**

Sulla base delle risultanze dei rilievi effettuati nel corso dei sopralluoghi eseguiti, si riporta di seguito la descrizione dei singoli lotti così come individuati al paragrafo precedente.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO 1**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Appartamento per civile abitazione con annesso giardino**

**via San Giuliano n. 38 scala A Caltanissetta**

**Foglio 91 part. 494 sub 16 e part. 513 (giardino)**

Piena proprietà dell'appartamento sito nel comune di Caltanissetta, posto al primo piano rispetto al prospetto principale (piano terra rispetto al prospetto posteriore) dell'edificio ubicato in via San Giuliano n. 38 scala A, con accesso dalla porta a destra salendo la scala condominiale, con annesso giardino di pertinenza esclusiva, censito al catasto fabbricati del comune di Caltanissetta al foglio 91, particella 494, sub 16, piano 1, categoria A/2, Classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 195 mq (187 mq escluse le aree scoperte), rendita Euro 475,14 ed al catasto terreni, il giardino, al foglio 91, particella 513, Uliveto, classe 2, superficie 490 mq, Reddito Dominicale € 2,78 e Reddito Agrario € 1,77 (Documentazione catastale – allegato 12).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La suddetta unità immobiliare fa parte del complesso condominiale ubicato lungo la via S. Giuliano del comune di Caltanissetta (foto 1 e 2 – allegato 13), avente accesso dal civico 38 (foto 3 – allegato 13), caratterizzato da una

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Danilo A. Notarstefano**  
*C.T.U. Ingegnere*  
*Tribunale di Caltanissetta*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

corte condominiale dotata di zone a parcheggio e a verde (foto 4 – allegato 13).

L'appartamento è ubicato al primo piano rispetto alla corte condominiale antistante il prospetto principale dell'edificio ed al piano terra rispetto al retrostante giardino di pertinenza ed è accessibile dalla porta a destra del pianerottolo di arrivo della scala condominiale, denominata Scala A (foto da 5 a 8 – allegato 13), dotata di ascensore. Lo stesso risulta composto (Planimetria di rilievo – allegato 14) da un piccolo vano di ingresso di 6,75 mq (foto 9 - allegato 13) dal quale si accede ad un soggiorno-pranzo di mq 34,90 (foto 10 e 11 - allegato 13) e ad un corridoio-disimpegno di 16,05 mq (foto 12 - allegato 13). Dal corridoio sono accessibili una cucina di 11,65 mq (foto 13 e 14 - allegato 13), con annessa lavanderia, di mq 6,20, (foto da 15 a 17 - allegato 13), una prima camera di 14,95 mq (foto 18 e 19 - allegato 13), una seconda camera di 16,00 mq (foto 20 e 21 - allegato 13), un primo servizio igienico di 6,70 mq (foto 22 - allegato 13), una terza camera di 20,35 mq (foto 23 - allegato 13), una quarta ed ultima camera di 19,40 mq (foto 24 - allegato 13) ed un secondo servizio igienico di 9,70 mq (foto 25 - allegato 13). L'unità immobiliare risulta altresì dotata di due balconi, uno, della superficie di 12,75 mq, prospiciente sulla corte condominiale lato ingresso (foto 26 e 27 - allegato 13), accessibile dalla soggiorno-pranzo, dalla quarta camera e dal secondo servizio igienico, ed uno, della superficie di 18,00 mq, prospiciente sul lato opposto (foto 28 e 29 - allegato 13), accessibile dalla cucina, dalla lavanderia e dalla prima camera, di fatto posto alla stessa quota del giardino di pertinenza (foto 30 e 31 - allegato 13).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

25

  
**INGEGNERIA**  
 Associati

viale della Regione 6 Caltanissetta -Tel 0934552113  
[daniiloantonio.notarstefano@ingpec.eu](mailto:daniiloantonio.notarstefano@ingpec.eu)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Danilo A. Notarstefano**  
*C.T.U. Ingegnere*  
*Tribunale di Caltanissetta*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Il tutto per una superficie netta di 162,65 mq, a cui corrisponde una superficie lorda di 184,40 mq, oltre ad una superficie per balconi di 30,75 mq ed alla superficie del giardino di 490,00 mq (Planimetria di rilievo – allegato 14).**

L'unità immobiliare di cui trattasi si presenta in scarse condizioni manutentive ed in particolare si rileva, in alcuni ambienti, la presenza di vistose chiazze di muffa dovuta verosimilmente a fenomeni di condensa (foto 14 e 16 - allegato 13). Le finiture sono di tipo ordinario, caratterizzate principalmente dalla presenza di pavimenti in ceramica, gli intonaci sono di tipo civile con ultimo strato in gesso e coloritura ad idropittura. I servizi igienici presentano pareti rivestite con piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni sono realizzati in ferro con vetro singolo e avvolgibili in pvc, mentre le porte interne sono il legno tamburato.

Dal punto di vista impiantistico, l'esistente impianto elettrico appare adeguato agli standard realizzativi dell'epoca ed in particolare risulta dotato di apposito quadro elettrico con interruttori differenziali (foto 32 - allegato 13), mentre, per quanto accertato (verbale – allegato 1), l'immobile è privo di impianto termico da quanto è stato disattivato l'impianto centralizzato condominiale, benchè risultino presenti i radiatori in alluminio. L'impianto idrico è invece alimentato da una riserva idrica condominiale.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Danilo A. Notarstefano**  
*C.T.U. Ingegnere*  
*Tribunale di Caltanissetta*



**LOTTO 2**

**Locale magazzino**

**via San Giuliano n. 38 Caltanissetta**

**Foglio 91 part. 494 sub 1**

Piena proprietà del locale magazzino sito nel comune di Caltanissetta, posto al piano terra rispetto al prospetto principale (interrato rispetto al prospetto posteriore) dell'edificio ubicato in via San Giuliano n. 38, con accesso dalla 3<sup>a</sup> apertura a sinistra del portone di ingresso della scala B, censito al catasto fabbricati del comune di Caltanissetta al foglio 91, particella 494, sub 1, piano T, categoria C/2, Classe 4, consistenza 36 mq, rendita Euro 122,71 (Documentazione catastale – allegato 15).

La suddetta unità immobiliare fa parte del complesso condominiale ubicato lungo la via S. Giuliano del comune di Caltanissetta (foto 1 e 2 – allegato 16), avente accesso dal civico 38 (foto 3 – allegato 16), caratterizzato da una corte condominiale dotata di zone a parcheggio e a verde (foto 4 – allegato 16).

In particolare trattasi di un magazzino ubicato al piano terra rispetto alla corte condominiale antistante il prospetto principale, accessibile dalla 3<sup>a</sup> apertura a sinistra del portone di ingresso della scala B dello stesso edificio (foto 5 e 6 – allegato 16).

Così come rappresentato nella planimetria di rilievo (allegato 17), l'immobile è costituito da un unico vano di forma rettangolare (foto 7 – allegato 16), dotato delle minime finiture ed in mediocri condizioni manutentive. Nello specifico risulta pavimentato con piastrelle in clinker ceramico mentre le pareti ed il soffitto risultano trattate con intonaco

27

  
**INGEGNERIA**  
 Associati

viale della Regione 6 Caltanissetta -Tel 0934552113  
 daniloantonio.notarstefano@ingpec.eu



**Danilo A. Notarstefano**  
*C.T.U. Ingegnere*  
*Tribunale di Caltanissetta*



tradizionale riportante l'ultimo strato in gesso scagliola. L'apertura di ingresso è regolata da un portone metallico basculante. L'immobile è altresì dotato di un essenziale impianto elettrico e di illuminazione (foto 8 – allegato 16), collegato, per quanto accertato (verbale – allegato 1), all'impianto elettrico condominiale.

**Il tutto per una superficie netta di 35,85 mq, a cui corrisponde una superficie lorda di 41,80 mq** (Planimetria di rilievo – allegato 17).



### **LOTTO 3**

#### **Unità immobiliare a destinazione residenziale**

**via Mulè n. 31 A Caltanissetta**

**Foglio 113 part. 171 sub 3 unita alla part. 353 sub 6**

Piena proprietà di una unità immobiliare a destinazione residenziale, facente parte di un più ampio fabbricato sito in Caltanissetta, via Mulè n. 31 (Contrada S. Elia - Fontanelle) censita al catasto fabbricati del comune di Caltanissetta al foglio 113, particella 171 sub 3 unita alla particella 353 sub 6, piani T-1, categoria A/7, Classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 177 mq (167 mq escluse le aree scoperte), rendita Euro 340,86 (Documentazione catastale – allegato 18).

La suddetta unità immobiliare fa parte, come detto, di un più ampio fabbricato sito in Caltanissetta, via Mulè n. 31 (Contrada S. Elia - Fontanelle) (foto 1 e 2 – allegato 19), dalla quale vi si accede direttamente, e si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo (foto 3 e 4 – allegato 19).

Al piano terra (Planimetria di rilievo – allegato 20) è presente un primo vano



**Danilo A. Notarstefano**  
*C.T.U. Ingegnere*  
*Tribunale di Caltanissetta*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

soggiorno-pranzo di 54,01 mq, all'interno del quale sono ricavati, attraverso partizioni precarie, un ingresso e un ripostiglio (foto da 5 a 11 – allegato 19). Dalla zona pranzo trova accesso la cucina di 12,60 mq (foto 11, 12 e 13 – allegato 19), con annesso servizio igienico di 4,17 mq (foto 14 e 15 – allegato 19). Attraverso una scala a chicciola presente nella zona soggiorno (foto 16 – allegato 19), si giunge al primo piano, dove è presente un primo disimpegno di 13,28 mq (foto 17 e 18 – allegato 19), dal quale trovano accesso una prima camera da letto di 18,81 mq (foto 19 e 20 – allegato 19), una seconda camera da letto di 11,55 mq (foto 21 e 22 – allegato 19), un piccolo ripostiglio di 0,95 mq (foto 23 – allegato 19) ed un servizio igienico di 6,08 mq (foto 24 – allegato 19). Sempre dal suddetto disimpegno si accede ad un secondo disimpegno di 3,26 mq (foto 25, 26 e 27 – allegato 19) servente una terza camera da letto di 12,51 mq (foto 28 e 29 – allegato 19) ed un ulteriore ripostiglio di 3,57 mq (foto 30 - allegato 19). Questi ultimi ambienti sono stati ricavati, di fatto, sulla superficie della originaria terrazza indicata nella planimetria catastale (allegato 18), attraverso la realizzazione della tamponatura e pertinenti partizioni interne.

L'immobile è dotato di una corte esterna ed in particolare, al piano terra, oltre alla piccola corte antistante all'ingresso e dotata di una piccola tettoia lignea (foto 3 - allegato 19), si rileva la presenza di uno spazio laterale ad est che risulta parzialmente coperto con una tettoia anch'essa in legno (foto 31 - allegato 19). Dal suddetto spazio laterale si giunge, attraverso una scala esterna (foto 32 - allegato 19) ad una corte posteriore al primo piano (foto 33 - allegato 19), avente altresì accesso diretto dal secondo disimpegno al piano

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Danilo A. Notarstefano**  
*C.T.U. Ingegnere*  
*Tribunale di Caltanissetta*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

primo, la quale risulta parzialmente coperta con tettoie lignee (foto 34 e 35 - allegato 19).

**Il tutto per una superficie netta di 140,79 mq, a cui corrisponde una superficie lorda di 190,01 mq** (Planimetria di rilievo – allegato 20).

Nel complesso l'unità immobiliare di cui trattasi si presenta in mediocri condizioni manutentive. Le finiture sono di tipo ordinario, caratterizzate principalmente dalla presenza di pavimenti in gres molti dei quali risultano rivestiti con parquet di tipo prefinito, gli intonaci sono di tipo civile con ultimo strato in gesso e coloritura ad idropittura, con alcune porzioni ulteriormente rifinite in finta pietra o in legno. I servizi igienici presentano pareti rivestite con piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni sono in realizzati in alluminio preverniciato con vetrocamera e oscuranti a persiana esterna anch'essa in alluminio, mentre le porte interne sono in legno.

Dal punto di vista impiantistico, l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico realizzato secondo gli standard realizzativi dell'epoca costruttiva, di impianto termico con caldaia a sansa, e impianto idrico con riserva esterna.

#### **LOTTO 4**

**Aappartamento per civile abitazione**  
**via Senatore D'Antona n. 13 Caltanissetta**  
**Foglio 122 part. 147 sub 14**

Piena proprietà dell'appartamento sito nel comune di Caltanissetta, posto al piano secondo, con accesso dalla prima porta a destra salendo la scala condominiale dell'edifico ubicato in via Senatore D'Antona n. 13, censito

30

  
**INGEGNERIA**  
 Associati

viale della Regione 6 Caltanissetta -Tel 0934552113  
 daniloantonio.notarstefano@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Danilo A. Notarstefano**  
*C.T.U. Ingegnere*  
*Tribunale di Caltanissetta*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

al catasto fabbricati del comune di Caltanissetta al foglio 122, particella 147, sub 14, piano 1, categoria A/3, Classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 170 mq (167 mq escluse le aree scoperte), rendita Euro 426,08 (Documentazione catastale – allegato 21).

La suddetta unità immobiliare fa parte dell'edificio condominiale avente accesso dal civico n° 13 della via Senatore D'Antona del comune di Caltanissetta (foto da 1 a 4 – allegato 22).

L'appartamento di cui trattasi, ubicato al secondo piano, è accessibile dalla prima porta a destra salendo la scala condominiale dotata di ascensore (foto 5 – allegato 22).

Lo stesso risulta composto (Planimetria di rilievo – allegato 23) da un piccolo vano di ingresso di 5,00 mq (foto 6 - allegato 22) dal quale si accede ad una prima camera di mq 13,25 (foto 7 - allegato 22) e a due corridoi-disimpegno. Dal primo corridoio disimpegno di mq 5,35, posto alla sinistra dell'ingresso (foto 8 - allegato 22), si accede ad una seconda camera di 13,10 mq (foto 9 - allegato 22) e ad una terza camera di mq 18,40 (foto 10 - allegato 12). Dal secondo corridoio disimpegno, di mq 8,30, posto alla destra dell'ingresso (foto 11 - allegato 22), si accede ad una quarta camera di mq 32,80 (foto 12 - allegato 22), con annesso ripostiglio di mq 3,45 (foto 13 - allegato 22), ad un servizio igienico, di mq 6,20, dotato di lavabo, vaso igienico, bidet e vasca da bagno (foto 14 - allegato 22), ad una quinta camera di mq 17,35 (foto 15 - allegato 22), ad un ripostiglio di mq 3,80, originariamente destinato a WC nel quale è ancora presente una doccia (foto 16 - allegato 22) e ad un vano cucina di mq 17,05 (foto 17 - allegato 22).

L'unità immobiliare risulta altresì dotata di tre balconi dei quali due

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Danilo A. Notarstefano**  
*C.T.U. Ingegnere*  
*Tribunale di Caltanissetta*



prospicienti sulla via Senatore D'Antona, accessibili, un primo di mq 3,85, dalla quarta camera, un secondo di mq 3,85, dalla quinta camera, ed un terzo di mq 4,80 prospiciente su strada privata, accessibile dalla terza camera.

**Il tutto per una superficie netta di 144,05 mq, a cui corrisponde una superficie lorda di 167,10 mq, oltre ad una superficie per balconi di 12,50 mq** (Planimetria di rilievo – allegato 23).

L'unità immobiliare di cui trattasi si presenta in scarse condizioni manutentive. Le finiture, alquanto vetuste, sono di tipo ordinario, caratterizzate principalmente dalla presenza di pavimenti in scaglie di marmo, gli intonaci sono di tipo civile con ultimo strato in gesso e coloritura ad idropittura. Il servizio igienico presenta pareti rivestite con piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni sono realizzati in legno con vetro singolo e avvolgibili in legno, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Dal punto di vista impiantistico, l'esistente impianto elettrico appare adeguato agli standard realizzativi dell'epoca ed in particolare risulta dotato di unica linea priva di interruttore differenziale (foto 18 - allegato 22), mentre l'impianto termico del tipo autonomo (foto 19 e 20 - allegato 22), per quanto accertato (verbale – allegato 22), risulta disattivato. L'impianto idrico è invece alimentato da due riserve idriche autonome poste in appositi soppalchi realizzati nel servizio igienico (foto 21 - allegato 22) e nel ripostiglio (foto 22 - allegato 22).



**Danilo A. Notarstefano**  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

**7.2 Accertamento sulla conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento**

Di seguito si riporta, per ciascuno dei lotti individuati, l'accertamento sulla conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

**LOTTO 1**

**Appartamento per civile abitazione con annesso giardino**

**via San Giuliano n. 38 scala A Caltanissetta**

**Foglio 91 part. 494 sub 16 e part. 513 (giardino)**

L'immobile di che trattasi viene così descritto nell'atto di pignoramento:

*Appartamento sito in Caltanissetta, Via S. Giuliano n. 38, a primo piano rispetto al prospetto principale (piano rialzato rispetto al prospetto posteriore), scala A, composto di salone, quattro vani utili, cucina, due bagni, corridoio e lavanderia, della superficie di metri quadrati centonovanta (mq. 190), con annesso giardino di pertinenza esclusiva della superficie di metri quadrati quattrocentonovanta (mq. 490); confinante con vano scala, proprietà [REDACTED] cortile condominiale e proprietà [REDACTED] -*

*Al Catasto Fabbricati al foglio 91, particella 494/16, contrada San Giuliano, p 1, z.c.1, cat. A/2, cl. 1. Vani 8, R.C. Euro 475,14.*

I rilievi eseguiti (Planimetria di rilievo – allegato 14) sulla scorta della documentazione catastale acquisita (allegato 12), hanno evidenziato che l'immobile di che trattasi risulta, allo stato, conforme alla descrizione riportata nell'atto di pignoramento, **con la sola precisazione, già trattata nei paragrafi precedenti, che l'atto di pignoramento**

**Danilo A. Notarstefano**  
*C.T.U. Ingegnere*  
*Tribunale di Caltanissetta*



**non riporta l'identificativo catastale del giardino di pertinenza (foglio 91 part. 513).**



**LOTTO 2**

**Locale magazzino**

**via San Giuliano n. 38 Caltanissetta**

**Foglio 91 part. 494 sub 1**

L'immobile di che trattasi viene così descritto nell'atto di pignoramento:

*Garage a piano terra sito in Caltanissetta, Via San Giuliano n.38, della superficie di metri quadrati trentasei (mq 36), confinante con zona di distanziamento dalla strada vicinale San Giuliano, proprietà [REDACTED] da due lati e proprietà [REDACTED]*

*Al Catasto Fabbricati al fg.91, particella 494/1, contrada San Giuliano, p.T., z.c. 1;cat. C/2, cl. 4, mq. 36, R.C. Euro 122,71.*

I rilievi eseguiti (Planimetria di rilievo – allegato 17) sulla scorta della documentazione catastale acquisita (allegato 15), hanno evidenziato che l'immobile di che trattasi risulta, allo stato, conforme alla descrizione riportata nell'atto di pignoramento.



**LOTTO 3**

**Unità immobiliare a destinazione residenziale**

**via Mulè n. 31 A Caltanissetta**

**Foglio 113 part. 171 sub 3 unità alla part. 353 sub 6**

L'immobile di che trattasi viene così descritto nell'atto di pignoramento:



34

  
**INGEGNERIA**  
 Associati

viale della Regione 6 Caltanissetta -Tel 0934552113  
 daniloantonio.notarstefano@ingpec.eu



**Danilo A. Notarstefano**  
 C.T.U. Ingegnere  
 Tribunale di Caltanissetta

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Porzione di fabbricato già rurale sito in Caltanissetta, via Mulè n. 31 (Contrada S. Elia - Fontanelle) composta di quattro vani, soggiorno, cucina, due bagni e ripostiglio distribuiti tra piano terra e primo piano, della superficie complessiva di metri quadrati centosessantacinque (mq. 165); confinante con proprietà eredi [REDACTED] proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Al Catasto Fabbricati al foglio 113, particelle 171/3 e 353/6 (riunite tra loro), contrada Fontanelle S. Elia s.n., p T-1, z.c. 2, cat A/7, cl. 1, vani 6, R.C. EURO 340,86.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

I rilievi eseguiti (Planimetria di rilievo – allegato 20) sulla scorta della documentazione catastale acquisita (allegato 18), hanno evidenziato che **l'immobile di che trattasi non risulta, allo stato, conforme ai contenuti dell'atto di pignoramento.** Si rileva infatti che l'immobile presenta oggi una consistenza di 190 mq, e non di 165 mq indicati nell'atto di pignoramento, ed una distribuzione interna, in termini di numero di vani e loro destinazione, differente rispetto a quella riportata nell'atto di pignoramento.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Detta incongruenza discende, probabilmente, dalla circostanza che l'atto di pignoramento è stato redatto con riferimento alla planimetria catastale in atti, rispetto alla quale, come già precisato al paragrafo 7.1, relativo alla descrizione dei lotti, il terrazzo di primo piano risulta oggi occupato da una camera da letto, un ripostiglio e pertinente disimpegno (Planimetria di rilievo – allegato 20).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Danilo A. Notarstefano**  
*C.T.U. Ingegnere*  
*Tribunale di Caltanissetta*



**LOTTO 4**

**Aappartamento per civile abitazione**

**via Senatore D'Antona n. 13 Caltanissetta**

**Foglio 122 part. 147 sub 14**

L'immobile di che trattasi viene così descritto nell'atto di pignoramento:

*Appartamento sito in Caltanissetta, Via Senatore D'Antona n. 13, a secondo piano, composto di cinque vani, cucina; due corridoi, ripostiglio e bagno, della superficie di metri quadrati centosessantasei (mq. 166); confinante con Via Senatore D'Antona, strada privata, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] e vano scala.*

*Al Catasto Fabbricati al foglio 122, particella 147/14, Via Senatore D'Antona n. 23, p. 2, z.c. 1, cat. A/3, cl. 3, vani 7,5 R.C. Euro 426,08.*

I rilievi eseguiti (Planimetria di rilievo – allegato 23) sulla scorta della documentazione catastale acquisita (allegato 21), hanno evidenziato che l'immobile di che trattasi risulta allo stato conforme alla descrizione riportata nell'atto di pignoramento.

**7.3 Verifica di rispondenza tra titolo di provenienza, documentazione catastale e stato dei luoghi**

Di seguito si riporta, per ciascuno dei lotti individuati, il titolo di provenienza, così come desunto dalla certificazione notarile agli atti del procedimento, e la verifica di rispondenza tra i contenuti dello stesso, la documentazione catastale acquisita e lo stato dei luoghi rilevato.



**Danilo A. Notarstefano**  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta






**LOTTO 1**

**Appartamento per civile abitazione con annesso giardino**

**via San Giuliano n. 38 scala A Caltanissetta**

**Foglio 91 part. 494 sub 16 e part. 513 (giardino)**

L'appartamento oggetto di pignoramento sito nel comune di Caltanissetta, posto al primo piano rispetto al prospetto principale (piano terra rispetto al prospetto posteriore) dell'edificio ubicato in via San Giuliano n. 38 scala A, con accesso dalla porta a destra salendo la scala condominiale, con annesso giardino di pertinenza esclusiva, censito al catasto fabbricati del comune di Caltanissetta al foglio 91, particella 494, sub 16, piano 1 ed al catasto terreni, il giardino, al foglio 91, particella 513, è pervenuto alla esecutata    in piena proprietà, per come indicato nella certificazione notarile prodotta dal creditore precedente, per atto di compravendita in Notaio Giuseppe Ielo di Caltanissetta del 28 gennaio 1980 Rep. 117099, trascritto in data 4 febbraio 1980 ai nn.1555/1368.

Dalla visura dell'atto effettuata in data 06.04.2023 presso l'Archivio Notarile di Caltanissetta, l'immobile viene così descritto: *appartamento di civile abitazione facente parte dell'edificio di nuova costruzione indicato in premessa, sito in Caltanissetta, contrada San Giuliano, scala A, a piano rialzato, con ingresso a destra salendo, composto da salone, quattro vani utili, ingresso, corridoio, cucina, bagno WC e doppio servizio ...- omissis - ..... risultante in catasto in ditta del venditore alla pagina 12965, foglio 91, particella 494/16 cat. A/2 di 2^, vani 8, con R.C. di £ 3.424.*

*Nella vendita è compreso un appezzamento di terreno annesso all'appartamento, della superficie di mq 490 (metri quadri*



**Danilo A. Notarstefano**  
 C.T.U. Ingegnere  
 Tribunale di Caltanissetta

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

quattrocentonovanta), nel lato nord-ovest dell'appartamento stesso, corrispondente in catasto alla particella 116/f del foglio 91, giusta il tipo di frazionamento redatto dal Geom. [REDACTED] sull'estratto di mappa n. 68 del 1980, che in secondo originale, rilasciato dall'UTE di Caltanissetta in data 18/01/1980, previo esame e vidimazione, si allega a quest'atto segnandolo con la lettera "A". ...- omissis -.... Il venditore precisa che tutti gli altri spazi retrostanti all'edificio, a livello degli appartamenti di piano rialzato (escluso quello venduto con quest'atto) sono ad esclusivo servizio di tali appartamenti di piano rialzato e non condominiali.

Il venditore si riserva altresì i locali cantinati, le terrazze di copertura dell'intero edificio ivi compresi i ripostigli ad esse annessi nonché le strisce di terreno ricadenti sui lati sud-ovest e nord dell'edificio compreso lo scivolo che porta ai locali cantinati che ricade a sud dell'edificio.

Va precisato che l'appezzamento di terreno annesso all'appartamento e compreso nella vendita, indicato in atto con la particella 116/f del foglio 91, derivante dal frazionamento allegato all'atto di compravendita (allegato 9), risulta oggi catastalmente identificato con la particella 513 del foglio 91.

Dall'esame della visura acquisita al catasto fabbricati (allegato 12) l'appartamento è così censito:

*Foglio 91 Particella 494 Subalterno 16*

*Categoria A/2, Classe I, Consistenza 8 vani*

*Caltanissetta VIA SAN GIULIANO n. 38 Piano 1*

Intestato a: [REDACTED]

*Diritto di proprietà per 1000/1000*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Danilo A. Notarstefano**  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta



Dall'esame della visura acquisita al catasto terreni (allegato 12) il giardino di pertinenza è così censito:

*Foglio 91 Particella 513*

*Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 490 mq*

Intestato a: IMMOBILIARE [REDACTED]

[REDACTED]

*Diritto di proprietà per 1/1*

Si è quindi accertata la rispondenza tra quanto riportato nel titolo di provenienza e la documentazione catastale, **a meno della non allineata intestazione del giardino di pertinenza, di cui alla particella 513.**

Dai rilievi effettuati si è inoltre accertata la conformità tra quanto riportato nel titolo di provenienza e l'attuale stato dei luoghi.

## **LOTTO 2**

**Locale magazzino**

**via San Giuliano n. 38 Caltanissetta**

**Foglio 91 part. 494 sub 1**

Il locale magazzino oggetto di pignoramento sito nel comune di Caltanissetta, posto al piano terra, con accesso dalla 3<sup>a</sup> apertura a sinistra del portone di ingresso alla scala B dell'edificio condominiale ubicato in via San Giuliano n. 38, censito al catasto fabbricati del comune di Caltanissetta al foglio 91, particella 494, sub 1, è pervenuto alla esecutata [REDACTED]

[REDACTED] in piena proprietà in regime di separazione dei beni, per come indicato nella certificazione notarile prodotta dal creditore precedente,



**Danilo A. Notarstefano**  
*C.T.U. Ingegnere*  
*Tribunale di Caltanissetta*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

per atto di vendita in Notaio Giuseppe Ielo di Caltanissetta del 17 giugno 1993 Rep. 154861, trascritto il 18 giugno 1993 ai nn.6207/5179.

Dalla visura dell'atto effettuata in data 06.04.2023 presso l'Archivio Notarile di Caltanissetta, l'immobile viene così descritto: *box garage facente parte dell'edificio sito in Caltanissetta nella contrada San Giuliano e precisamente con ingresso dalla prima saracinesca posta nel cantone sud-est dell'edificio confinante con distanziamento dalla strada vicinale San Giuliano, con zona di distanziamento da proprietà ..... da due lati e con altro box garage di proprietà di ..... Esso immobile risulta in catasto in ditta del venditore alla partita 12965 foglio 91 particella 494 sub 1.*

Dall'esame della visura catastale acquisita (allegato 15) l'immobile è così censito:

*Foglio 91 Particella 494 Subalterno 1*  
*Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 36 m2*  
*Caltanissetta VIA SAN GIULIANO Piano T*

*Intestato a:* [REDACTED]  
 [REDACTED] *iritto di proprietà' per 1/1*

Si è quindi accertata la rispondenza tra quanto riportato nel titolo di provenienza e la documentazione catastale, a meno dell'effettiva destinazione dell'immobile indicata nel titolo di provenienza come "box garage" ed in catasto come C/2 corrispondente a "magazzini e locali deposito".

Dai rilievi effettuati si è inoltre accertata la conformità tra quanto riportato nel titolo di provenienza e l'attuale stato dei luoghi.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Danilo A. Notarstefano**  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta



**LOTTO 3**

**Unità immobiliare a destinazione residenziale**

**via Mulè n. 31 A Caltanissetta**

**Foglio 113 part. 171 sub 3 unita alla part. 353 sub 6**

L'unità immobiliare a destinazione residenziale, facente parte di un più ampio fabbricato sito in Caltanissetta, via Mulè n. 31 (Contrada S. Elia - Fontanelle), censita al catasto fabbricati del comune di Caltanissetta al foglio 113, particella 171 sub 3 unita alla particella 353 sub 6, è pervenuta alla [REDACTED], per come indicato nella certificazione notarile prodotta dal creditore precedente, *dapprima in nuda proprietà, per atto di donazione del 18 luglio 1980 a rogito del Notaio Gaetano Cordaro rep. n. 7834 trascritto il 25 luglio 180 ai nn. 7910/6737, poi consolidatasi in piena proprietà per morte degli usufruttuari e precisamente l'usufruttuario sig. [REDACTED] è deceduto il 31/07/1989, l'usufruttuaria [REDACTED]*

Dall'esame dell'atto di donazione del 18 luglio 1980, effettuato in data 06.04.2023 presso l'Archivio Notarile di Caltanissetta, emerge che i donanti, [REDACTED] hanno donato "alla comparente [REDACTED] che in donazione accetta are ventuno e centiare sessanta (are 21,60), con annesso fabbricato rurale; confinante con proprietà [REDACTED]; in catasto alla pagina 14499, foglio di mappa 113, particella 171 F.R. di are 1,25 e particella frazionata 172/c di are 21.60, chiusa di 3^, con rendita da attribuire".



**Danilo A. Notarstefano**  
 C.T.U. Ingegnere  
 Tribunale di Caltanissetta

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Emerge altresì che [REDACTED]

*“Piccolo appezzamento di terra in Caltanissetta, contrada S.Elia Fontanelle, esteso are sei e centiare settantacinque (are 6,75), confinante con terra di essa donataria, con restanti terre del donante da due lati e annotata in catasto alla pagina 14499, in corso di voltura a favore del donante, foglio 113 particella frazionata 174/B are 6,75 chiusa di 3<sup>^</sup> con rendita da definire”.*

Nel suddetto atto viene inoltre precisato che:

- La terra donata a [REDACTED] resta gravata dalla servitù di passaggio in favore della terra donata a [REDACTED] da esercitarsi attraverso un viottolo largo un metro che parte dalla stradella esistente a confine con la particella 122, costeggerà il confine di proprietà [REDACTED] sino ad arrivare alla particella 172/A donata a [REDACTED]
- Lo stesso spazio antistante la casa resta comune tra i donatari [REDACTED] [REDACTED] come pure la stradella di accesso. I

*Donatari hanno diritto di allacciamento alla condotta idrica di acqua potabile.*

Del suddetto atto di donazione lo scrivente ha acquisito l'allegato "A" Tipo di Frazionamento redatto sull'Estratti di mappa n. 35996/1980 (allegato 10).

Dall'esame della visura catastale acquisita (allegato 18), l'immobile oggetto di pignoramento è oggi così censito:

*Foglio 113 Part. 171 Subalterno 3 unita alla Part. 353 Subalterno 6  
 Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 6 vani*

*Caltanissetta CONTRADA FONTANELLE s.n.c. Piano T-1*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Danilo A. Notarstefano**  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta



Dal confronto tra il Tipo di Frazionamento redatto sull'Estratti di mappa n. 35996/1980, allegato al titolo di provenienza, dallo scrivente acquisito (allegato 10), e la suddetta documentazione catastale, **si è quindi accertata la non rispondenza tra quanto riportato nel titolo di provenienza e la attuale documentazione catastale.**

Dai rilievi effettuati **si è inoltre accertata la non conformità tra quanto riportato nel titolo di provenienza e l'attuale stato dei luoghi, peraltro difformi rispetto alla documentazione catastale attuale.**

#### **LOTTO 4**

**Aappartamento per civile abitazione**

**via Senatore D'Antona n. 13 Caltanissetta**

**Foglio 122 part. 147 sub 14**

L'appartamento sito nel comune di Caltanissetta, posto al piano secondo, con accesso dalla prima porta a destra salendo la scala condominiale dell'edificio ubicato in via Senatore D'Aantona n. 13, censito al catasto fabbricati del comune di Caltanissetta al foglio 122, particella 147, sub 14, piano 1, è pervenuto alla esecutata [REDACTED], per come indicato nella certificazione notarile prodotta dal creditore procedente, in parte (per 1/8) per la successione di [REDACTED] [REDACTED] trascritta il 27/03/1969 ai nn.5559/4962; in parte (per 3/8) per atto di vendita in Notaio Cordaro del 2 luglio 1977 rep.n. 2178 trascritto il 4 luglio 1977 ai nn. 7001/ 6133; in



**Danilo A. Notarstefano**  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta



parte (per 1/8) per successione legittima in morte di [REDACTED]

[REDACTED] denuncia di successione n.170 volume 272 trascritta il 3 febbraio 1990 ai nn.1712/ 1497; ed infine per la restante parte (per 3/8) per atto del 28 maggio 1992 in Not. Vancheri rep.n. 4481 trascritto il 5 giugno 1992 ai nn.6513/ 5521.

Dalla visura dell'atto di compravendita del 28.05.1992 in Notaio Vancheri, effettuata in data 06.04.2023 presso l'Archivio Notarile di Caltanissetta, l'immobile viene così descritto: *appartamento di vecchia costruzione sito in comune di Caltanissetta avente ingresso condominiale dal civico n. 16 già n. 23 della via Senatore D'Antona, posto al secondo piano e composto di sei vani, cucina, doppio servizio, saletta di ingresso, corridoio e ripostiglio, censito in catasto edilizio urbano alla partita 1002122, particella 147 sub 14.*

Dall'esame della visura catastale acquisita (allegato 21) l'immobile è così

censito:

*Foglio 122 Particella 147 Subalterno 14*

*Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7,5 vani*

*Caltanissetta VIA SENATORE D'ANTONA n. 23 Piano 2*

*Intestato a:*

1. [REDACTED]

*Diritto di: Usufrutto per 1/6*

2. [REDACTED]

*Diritto di: Proprieta' per 1/4*



**Danilo A. Notarstefano**  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

3. [REDACTED]

[REDACTED]

*Diritto di: Proprieta' per 1/4*

4. [REDACTED]

[REDACTED]

*Diritto di: Proprieta' per 1/4*

5. [REDACTED]

[REDACTED]

*Diritto di: Proprieta' per 1/4*

Si è quindi accertata la rispondenza tra quanto riportato nei titolo di provenienza e la documentazione catastale **ad eccezione della non corretta intestazione riportata nella visura catastale che, prima del trasferimento, dovrà essere allineata.**

Dai rilievi effettuati si è inoltre accertata la conformità tra quanto riportato nei titoli di provenienza e l'attuale stato dei luoghi, a meno del numero civico indicato (n. 16 in luogo dell'attuale n. 13).

Si evidenzia, infine, una errata rappresentazione nella mappa catastale acquisita (Estratto di mappa Foglio 122 - allegato 21) relativa all'edificio del quale fa parte l'immobile di che trattasi, identificato con la particella 147, atteso che la porzione dello stesso a confine con la via Senatore D'Antona risulta, erroneamente, inglobata alla particella 148.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Danilo A. Notarstefano**  
*C.T.U. Ingegnere*  
*Tribunale di Caltanissetta*

**7.4 Accertamenti sulla conformità urbanistica degli immobili.**

Di seguito si riporta, per ciascuno dei lotti individuati, l'esito degli accertamenti condotti in ordine alla conformità urbanistica degli stessi.

**LOTTO 1**

**Appartamento per civile abitazione**

**via San Giuliano n. 38 scala A Caltanissetta**

**Foglio 91 part. 494 sub 16**

Da quanto accertato presso la Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta, il complesso edilizio del quale l'appartamento oggetto di pignoramento fa parte è stato realizzato in forza della Licenza di costruzione rilasciata dal Sindaco di Caltanissetta in data 08/09/1973 n. 222290-3219-V e della successiva variante n. 15279-2313-V del 06/09/1974. Per lo stesso è stato rilasciato in data 09.06.1975 il Certificato di abitabilità n. 9039/1701-V<sup>^</sup>.

Agli atti dell'Ufficio è stato rinvenuto, ed acquisito, il Certificato di abitabilità (allegato 5), ma non le Licenze di costruzione e pertinenti elaborati, ad eccezione delle tavole di progetto n. 4 "Pianta piano tipo" e n. 6 "Prospetti".

Dall'esame del Certificato di abitabilità emerge che lo stesso contempla l'appartamento oggetto di pignoramento che viene così descritto:

*SCALA A – PIANO RIALZATO – Un appartamento con ingresso a destra salendo la scala, composto da quattro vani utili, un salone, ingresso, corridoio, cucina, due bagni – W.C., e doppio servizio.*

**Danilo A. Notarstefano**  
*C.T.U. Ingegnere*  
*Tribunale di Caltanissetta*



Lo stato dei luoghi rilevato (Planimetria di rilievo – allegato 14) risulta conforme alla suddetta descrizione, nonché alla rappresentazione grafica riportata nella tavola di progetto n. 4 “Pianta piano tipo” (allegato 5), conseguendone la regolarità urbanistica dell’appartamento oggetto di pignoramento.



## **LOTTO 2**

**Locale magazzino**

**via San Giuliano n. 38 Caltanissetta**

**Foglio 91 part. 494 sub 1**



Da quanto accertato presso la Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta, il complesso edilizio del quale il locale magazzino oggetto di pignoramento fa parte è stato realizzato in forza della Licenza di costruzione rilasciata dal Sindaco di Caltanissetta in data 08/09/1973 n. 222290-3219-V e della successiva variante n. 15279-2313-V del 06/09/1974. Per lo stesso è stato rilasciato in data 09.06.1975 il Certificato di abitabilità n. 9039/1701-V<sup>A</sup>.



Agli atti dell’Ufficio è stato rinvenuto, ed acquisito, il Certificato di abitabilità (allegato 5), ma non le Licenze di costruzione e pertinenti elaborati, ad eccezione delle tavole di progetto n. 4 “Pianta piano tipo” e n. 6 “Prospetti”.



Nessuna tavola si riscontra relativamente al piano seminterrato (catastalmente piano terra) dell’edificio, ove è ubicato il locale magazzino oggetto di pignoramento, rispetto al quale il richiamato certificato di abitabilità contempla esclusivamente “Un vano cantina con ingresso dalla



**Danilo A. Notarstefano**  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta



*prima serranda a destra dell'androne della scala A" ed "Un vano cantina con ingresso dalla prima serranda a sinistra dell'androne della scala B".*

Avendo accertato nel corso dei sopralluoghi effettuati che il piano seminterrato (catastalmente piano terra), risulta di fatto, nonché catastalmente, frazionato in diverse singole unità destinate a magazzino, tra le quali quella oggetto di pignoramento censita con il sub 1, lo scrivente Esperto Stimatore, con nota PEC del 04.09.2023, ha richiesto alla Direzione Urbanistica indicazioni in ordine alla regolarità edilizia del magazzino di che trattasi.

In riscontro alla superiore richiesta, la Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta, con nota PEC del 22.09.2023 (allegato 7), ha comunicato che *"nella considerazione che nessun altro provvedimento tecnico/amministrativo successivo al Certificato di abitabilità è stato riscontrato nel suddetto fascicolo, eccezion fatta per la pratica di condono edilizio afferente il piano interrato dell'edificio, non interessato dalla procedura esecutiva in epigrafe, ne consegue la mancata regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, catastalmente censito al foglio di mappa 91 particella 494 sub 1. **Detta irregolarità potrà essere sanata con CILA tardiva ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera b) e comma 6 della Legge Regionale n. 2/2022, che ha modificato e aggiornato la L.R. 16/2016 di recepimento, con modifiche, del D.P.R. 380/2001, con applicazione della sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00.***



**Danilo A. Notarstefano**  
*C.T.U. Ingegnere*  
 Tribunale di Caltanissetta



Al suddetto importo vanno sommati gli oneri per le **prestazioni professionali** necessarie alla elaborazione della CILA, stimabili in complessivi € 800,00.

**Per una spesa complessiva stimata pari ad € 1.800,00**, che andrà dedotta dal valore di mercato dell'immobile che sarà in appresso determinato.



### **LOTTO 3**

**Unità immobiliare a destinazione residenziale**

**via Mulè n. 31 A Caltanissetta**

**Foglio 113 part. 171 sub 3 unita alla part. 353 sub 6**

Per quanto accertato, l'unità immobiliare di che trattasi risulta, allo stato attuale (Elaborato grafico - allegato 20), difforme sia rispetto alla descrizione riportata nel titolo di provenienza del 18.07.1980, nel quale non risultava in esistenza la porzione di fabbricato oggi identificata con la particella 353, sia rispetto alla planimetria catastale depositata il 02.12.1997, rispetto alla quale il terrazzo di primo piano risulta oggi occupato da un vano chiuso, destinato a camera da letto con annesso ripostiglio ed antistante disimpegno (foto da 25 a 30 – allegato 19).

Atteso che dagli accertamenti condotti presso la Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta, nessun provvedimento edilizio è stato riscontrato per l'unità immobiliare di che trattasi, e ciò sia con riferimento ad ordinari titoli abilitativi edilizi, sia con riferimento ad eventuali titoli abilitativi di condono edilizio, successivi alla data del titolo di provenienza (18.07.1980), nonché

50

  
**INGEGNERIA**  
 Associati

viale della Regione 6 Caltanissetta -Tel 0934552113  
 daniloantonio.notarstefano@ingpec.eu



**Danilo A. Notarstefano**  
*C.T.U. Ingegnere*  
*Tribunale di Caltanissetta*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

alla data del deposito della planimetria catastale (02.12.1997), **ne consegue la non conformità urbanistica dell'immobile di che trattasi.**

**Detta non conformità non risulta, per quanto accertato, sanabile, con la conseguente non trasferibilità dell'immobile di che trattasi, a meno di una onerosissima e sconveniente riduzione in pristino dei luoghi.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### **LOTTO 4**

**Aappartamento per civile abitazione**

**via Senatore D'Antona n. 13 Caltanissetta**

**Foglio 122 part. 147 sub 14**

Dagli accertamenti condotti presso la Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta, nessun fascicolo edilizio è stato riscontrato per l'edificio del quale fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento.

A seguito di mirate ricerche d'archivio, sono stati rinvenuti due certificati di abitabilità/agibilità, afferenti altrettante unità immobiliari facenti parte dello stesso edificio, dall'esame dei quali emerge che il Dirigente della Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta attesta che l'edificio di che trattasi (Via Senatore D'Antona n. 13) è stato realizzato con licenza edilizia del 1959 (allegato 11).

Accertato che l'immobile è conforme alla planimetria catastale risalente al 14.07.1962, data compatibile con la conclusione dei lavori di realizzazione

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Danilo A. Notarstefano**  
*C.T.U. Ingegnere*  
*Tribunale di Caltanissetta*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

dell'edificio del quale fa parte, ne può conseguire la regolarità urbanistica dell'appartamento oggetto di pignoramento.

**7.5 Accertamenti sull'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, vincoli o oneri condominiali, diritti demaniali, censo, livello o usi civici**

Per quanto rilevabile dalla Certificazione ex art. 567, comma 2 c.p.c., prodotta dal creditore precedente, sugli immobili oggetto di pignoramento non grava alcun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità, vincolo o onere condominiale, diritto demaniale, censo, livello o uso civico.

**7.6 Accertamenti sulla prestazione energetica degli immobili**

Dei quattro immobili oggetto di pignoramento, risultano soggetti agli adempimenti di cui al D.Lgs. 192/05 e ss.mm. e ii., in materia di rendimento energetico nell'edilizia, gli appartamenti di cui ai Lotti 1, 3 e 4.

Essendo, per quanto accertato nel corso dei sopralluoghi e attraverso la consultazione del portale SINERGIA della Regione Sicilia, che gli stessi sono privi di Attestato di Prestazione Energetica, si è proceduto alla loro predisposizione (allegati 24 e 25), limitatamente agli appartamenti di cui ai lotti 1 e 4, attesa la non conformità urbanistica dell'appartamento di cui al lotto 3.

Di seguito si riportano in sintesi i risultati scaturenti dalle attestazioni predisposte.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Danilo A. Notarstefano**  
*C.T.U. Ingegnere*  
*Tribunale di Caltanissetta*



**- Lotto 1 (Appartamento Caltanissetta Foglio 91 part. 494 sub 16)**

Classe Energetica F

Indice di Prestazione energetica 152,7 kwh/mq anno



**- Lotto 4 (Appartamento Caltanissetta Foglio 122 part. 147 sub 14)**

Classe Energetica G

Indice di Prestazione energetica 208,8 kwh/mq anno



**8. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Al momento dei sopralluoghi effettuati (verbali - allegato 1), gli immobili oggetto di pignoramento sono risultati nella disponibilità delle esecutate.



In particolare, in ordine agli appartamenti si è accertato che:

- l'appartamento di via San Giuliano n. 38 Caltanissetta, di cui al Lotto 1, è nella disponibilità della esecutata [REDACTED] che vi risiede con il proprio coniuge come da certificato di residenza acquisito (allegato 2);
- l'appartamento di via Mulè n. 32 Caltanissetta, di cui al Lotto 3, è nella disponibilità della esecutata [REDACTED] che vi risiede con il proprio nucleo familiare come da certificato di residenza acquisito (allegato 2);
- l'appartamento di via Senatore D'Antona n. 13, di cui al Lotto 4, è nella disponibilità della esecutata [REDACTED] che vi risiede come da certificato di residenza acquisito (allegato 2).



**Danilo A. Notarstefano**  
*C.T.U. Ingegnere*  
*Tribunale di Caltanissetta*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

<b>9.</b>	<b>STIMA</b>	<b>DEGLI</b>	<b>IMMOBILI</b>	<b>OGGETTO</b>	<b>DI</b>
	<b>PIGNORAMENTO</b>				

Per ciascuno dei lotti individuati, ad eccezione del lotto 3 per il quale si è valutata, allo stato attuale, la non trasferibilità, si riporta di seguito la stima, per la quale si è privilegiato l'aspetto economico del valore di mercato e l'applicazione del metodo sintetico comparativo. Per i valori unitari di riferimento si è consultata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il sito Aste Giudiziarie.it e si sono svolte indagini presso agenzie immobiliari ed operatori del settore.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO 1**

**Appartamento per civile abitazione con annesso giardino**

**via San Giuliano n. 38 scala A Caltanissetta**

**Foglio 91 part. 494 sub 16 e part. 513 (giardino)**

Per quanto attiene la banca dati dell'O.M.I., si sono rilevati valori per immobili assimilabili, per caratteristiche ubicative e tipologiche, all'immobile in esame, riferiti al 2° semestre 2022 (allegato 26).

L'indagine ha riguardato la Zona Periferica - Via F. Paladini, Via Guglielmo Borremans, Via S. G. Bosco - Codice di zona: D7 - Microzona catastale n: 3

Per la destinazione residenziale, abitazioni civili, stato conservativo normale, i valori oscillano tra 610 e 810 €/mq.

Sul sito "Aste Giudiziarie.it", per immobili simili ubicati nel comune di Caltanissetta, si sono rilevati i seguenti dati (allegato 26):

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Danilo A. Notarstefano**  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Procedura esecutiva immobiliare n. 7/2018 R.G. Es. Tribunale di Caltanissetta - Appartamento uso abitazione ubicato a Caltanissetta via G.A. Valenti n. 154 piano 4°.

Relazione dell'Esperto Stimatore anno 2018

Superficie lorda mq 160,00

Valore di stima 138.070,00 € – Valore unitario 862,94 €/mq

Prezzo base d'asta 103.552,50 € – Prezzo unitario 647,20 €/mq

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Procedura esecutiva immobiliare n. 28/2022 R.G. Es. Tribunale di Caltanissetta - Appartamento ubicato a Caltanissetta via F. De Roberto n. 89 piano 2°.

Relazione dell'Esperto Stimatore anno 2022

Superficie lorda mq 147,80

Valore di stima 108.850,00 € – Valore unitario 736,47 €/mq

Prezzo base d'asta 108.850,00 € – Prezzo unitario 736,47 €/mq

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In ragione dei riferimenti reperiti, sulla scorta delle scarse condizioni manutentive e della posizione ed esposizione dell'immobile oggetto di stima, tenendo altresì conto del pertinente giardino retrostante, si ritiene di poter individuare il valore unitario nella fascia medio-bassa dell'intervallo dei valori rilevati dall'O.M.I. e quindi pari a **650 €/mq** che moltiplicato per la superficie lorda vendibile dell'appartamento, pari come detto a **184,40 mq**, riconduce ad un più probabile valore di mercato dello stesso pari a:

$$V_{\text{lotta1}} = \text{€/mq } 650,00 \times \text{mq } 184,40 = \text{€ } \mathbf{119.860,00}$$

**(Euro centodiciannovemilaottocentosessanta/00)**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Danilo A. Notarstefano**  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta



**LOTTO 2**

**Locale magazzino**

**via San Giuliano n. 38 Caltanissetta**

**Foglio 91 part. 494 sub 1**

Per quanto attiene la banca dati dell'O.M.I., si sono rilevati valori per immobili assimilabili, per caratteristiche ubicative e tipologiche, all'immobile in esame, riferiti al 2° semestre 2022 (allegato 27).

L'indagine ha riguardato la Zona Periferica - Via F. Paladini, Via Guglielmo Borremans, Via S. G. Bosco - Codice di zona: D7 - Microzona catastale n: 3

Per la destinazione a box, stato conservativo normale, i valori oscillano tra 550 e 750 €/mq, mentre per la destinazione a magazzino, stato conservativo normale, i valori oscillano tra 540 e 800 €/mq.

Sul sito "Aste Giudiziarie.it", per immobili simili ubicati nel comune di Caltanissetta, sono rilevati i seguenti dati (allegato 27):

- Procedura esecutiva immobiliare n. 72/2013 R.G. Es. Tribunale di Caltanissetta - Garage ubicato a Caltanissetta via Ruggero n. 39 piano terra.

Relazione dell'Esperto Stimatore anno 2015

Superficie lorda mq 24,00

Valore di stima € 11.200,00 – Valore unitario 466,67 €/mq

Prezzo base d'asta € 3.540,50 – Prezzo unitario 147,50 €/mq



**Danilo A. Notarstefano**  
*C.T.U. Ingegnere*  
*Tribunale di Caltanissetta*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In ragione dei riferimenti reperiti, sulla scorta delle mediocri condizioni manutentive e della posizione ed esposizione dell'immobile oggetto di stima, si ritiene di poter individuare il valore unitario prossimo al valore minimo dell'intervallo dei valori rilevati dall'O.M.I. e quindi pari a **500 €/mq** che moltiplicato per la superficie lorda vendibile del locale, pari come detto a **41,80 mq**, riconduce ad un più probabile valore di mercato dello stesso pari a:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

$$\text{€/mq } 500,00 \times \text{mq } 41,80 = \text{€ } \mathbf{20.900,00}$$

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Detraendo dal superiore importo i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica, stimati al precedente paragrafo 7.4 in complessivi **€ 1.800,00**, il valore di mercato del locale magazzino di cui al lotto 2 si caratterizza come di seguito:

$$V_{\text{lotto2}} = \text{€ } 20.900,00 - \text{€ } 1.800,00 = \text{€ } \mathbf{19.100,00}$$

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**(Euro diciannovemilacento/00)**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### LOTTO 4

**Appartamento via Senatore D'Antona n. 13 Caltanissetta**

**Foglio 122 particella 147 sub 14**

Per quanto attiene la banca dati dell'O.M.I., si sono rilevati valori per immobili assimilabili, per caratteristiche ubicative e tipologiche, all'immobile in esame, riferiti al 2° semestre 2022 (allegato 28).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Danilo A. Notarstefano**  
*C.T.U. Ingegnere*  
*Tribunale di Caltanissetta*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'indagine ha riguardato la Zona Semicentrale - V.le Regina Margherita;  
 Via N. Colajanni, Niscemi -Codice di zona: C5 - Microzona catastale n: 3  
 Per la destinazione residenziale, abitazioni di tipo economico, stato  
 conservativo normale, i valori oscillano tra 380 e 560 €/mq.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Sul sito "Aste Giudiziarie.it", per immobili simili ubicati nel comune di  
 Caltanissetta, sono rilevati i seguenti dati (allegato 28):

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Procedura esecutiva immobiliare n. 72/2013 R.G. Es. Tribunale di  
 Caltanissetta - Appartamento ubicato a Caltanissetta via Ruggero n. 39  
 piano terzo.

Relazione dell'Esperto Stimatore anno 2014

Superficie lorda mq 111,00

Valore di stima € 145.193,00 – Valore unitario 1.308,05 €/mq

Prezzo base d'asta € 50.223,38 – Prezzo unitario 452,46 €/mq

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In ragione dei riferimenti reperiti, in considerazione dell'epoca costruttiva e  
 sulla scorta delle scarse condizioni manutentive e della posizione ed  
 esposizione dell'immobile oggetto di stima, si ritiene di poter individuare il  
 valore unitario nella fascia bassa dell'intervallo dei valori rilevati dall'O.M.I.  
 e quindi pari a **400 €/mq** che moltiplicato per la superficie lorda vendibile  
 dell'appartamento, pari come detto a **167,10 mq**, riconduce ad un più  
 probabile valore di mercato dello stesso pari a:

$$V_{\text{lotto4}} = \text{€/mq } 400,00 \times \text{mq } 167,10 = \text{€ } \mathbf{66.840,00}$$

**(Euro sessantaseimilaottocentoquaranta/00)**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Danilo A. Notarstefano**  
C.T.U. Ingegnere  
Tribunale di Caltanissetta

**10. INDIVIDUAZIONE DELLE SPESE FISSE/MANUTENZIONE/STRAORDINARIE E DELLE SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA**

Dei quattro immobili oggetto di pignoramento, fanno parte di un condominio regolarmente costituito quelli relativi ai lotti 1, 2 e 4.

Per gli stessi si riporta di seguito, quanto rappresentato dai rispettivi amministratori pro-tempore all'uopo interessati.

**Lotto 1 e Lotto 2**

A seguito di specifica richiesta avanzata dallo scrivente a mezzo PEC del 12.07.2023, l'amministratore pro tempore, con nota PEC del 21.08.2023 (allegato 4), ha rappresentato che:

1. *Non si conosce con precisione la quota condominiale annua per i due subalterni in quanto non ci sono state consegnate le quote condominiali singole e, a tal proposito, è stata approvata una ricostruzione contabile in quanto le precedenti amministrazioni non hanno presentato bilanci dall'anno 2018;*
2. *Sempre per il motivo sopra citato non si conosce l'entità della situazione delle morosità relative al precedente anno;*
3. *Alleghiamo alla presente le ripartizioni straordinarie ratificate e il relativo verbale di approvazione;*
4. *Al momento il condominio è oggetto di un decreto ingiuntivo in fase di pagamento.*

Con riferimento al decreto ingiuntivo, dall'esame della pertinente tabella prodotta dall'Amministratore pro-tempore, si riscontra un residuo debito

**Danilo A. Notarstefano**  
*C.T.U. Ingegnere*  
*Tribunale di Caltanissetta*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

relativo al Lotto 1 (appartamento) di € 76,33 ed un debito relativo al Lotto 2 (magazzino) di € 7,48.

Con riferimento ai debiti precedenti aggiornati al 31.12.2022, dall'esame della pertinente tabella prodotta dall'Amministratore pro-tempore, si riscontra un residuo debito relativo al Lotto 1 (appartamento) di € 561,56 ed un debito relativo al Lotto 2 (magazzino) di € 55,01.

Con riferimento alle spese straordinarie per giardinaggio e ripristino impianto elettrico esterno, dall'esame della pertinente tabella prodotta dall'Amministratore pro-tempore, si riscontra un residuo debito relativo al Lotto 1 (appartamento) di € 173,95 ed un debito relativo al Lotto 2 (magazzino) di € 17,04.

Con riferimento alla ricostruzione bilanci anni precedenti, dall'esame della pertinente tabella prodotta dall'Amministratore pro-tempore, si riscontra un residuo debito relativo al Lotto 1 (appartamento) di € 195,84 ed un debito relativo al Lotto 2 (magazzino) di € 19,18.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### **Lotto 4**

A seguito di specifica richiesta avanzata dallo scrivente a mezzo PEC del 10.08.2023, l'amministratore pro-tempore, con nota PEC del 06.09.2023 (allegato 8), ha trasmesso il riepilogo delle quote condominiali ancora da pagare.

Dall'esame del suddetto documento emerge che:

- la quota condominiale mensile afferente l'appartamento oggetto di pignoramento è pari ad € 30,00;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

  
**INGEGNERIA**  
 Associati

viale della Regione 6 Caltanissetta - Tel 0934552113  
 daniloantonio.notarstefano@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Danilo A. Notarstefano**  
*C.T.U. Ingegnere*  
*Tribunale di Caltanissetta*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- il debito riferito all'anno corrente ed all'anno precedente è pari ad € 120,78.

Con la suddetta comunicazione l'Amministratore pro-tempore ha altresì fatto presente che per l'immobile di che trattasi sussiste, un ulteriore debito pari ad € 7.703,02, discendente da un atto transattivo del 19.10.2021, relativo al Decreto Ingiuntivo n. 317/2021 emesso dal Tribunale di Caltanissetta il 24.09.2021.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### ALLEGATI

- |                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Allegato 1</b> | Verbali di sopralluogo   |
| <b>Allegato 2</b> | Certificazioni sulla residenza e stato civile delle esecutate  |
| <b>Allegato 3</b> | Nota PEC della Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta del 21.07.2023  |
| <b>Allegato 4</b> | Nota PEC del 21.08.2023 dell'amministratore pro-tempore del condominio immobili "a" e "d" dell'atto di pignoramento  |
| <b>Allegato 5</b> | Documentazione urbanistico-edilizia immobili "a" e "d" dell'atto di pignoramento acquisita presso la Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta il 04.09.2023 |
| <b>Allegato 6</b> | Nota PEC inviata alla Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta il 04.09.2023  |
| <b>Allegato 7</b> | Nota PEC della Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta del 22.09.2023  |
| <b>Allegato 8</b> | Nota PEC del 06.09.2023 dell'amministratore pro-tempore del condominio immobile "e"  |

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Danilo A. Notarstefano**  
*C.T.U. Ingegnere*  
*Tribunale di Caltanissetta*



- Allegato 9** Frazionamento catastale allegato al titolo di provenienza dell'immobile "a" dell'atto di pignoramento
- Allegato 10** Frazionamento catastale allegato al titolo di provenienza dell'immobile "b" dell'atto di pignoramento
- Allegato 11** Documentazione urbanistico-edilizia immobile "e"
- Allegato 12** Documentazione catastale Lotto 1
- Allegato 13** Documentazione fotografica Lotto 1
- Allegato 14** Planimetria di rilievo Lotto 1
- Allegato 15** Documentazione catastale Lotto 2
- Allegato 16** Documentazione fotografica Lotto 2
- Allegato 17** Planimetria di rilievo Lotto 2
- Allegato 18** Documentazione catastale Lotto 3
- Allegato 19** Documentazione fotografica Lotto 3
- Allegato 20** Planimetria di rilievo Lotto 3
- Allegato 21** Documentazione catastale Lotto 4
- Allegato 22** Documentazione fotografica Lotto 4
- Allegato 23** Planimetria di rilievo Lotto 4
- Allegato 24** Attestato di Prestazione Energetica Lotto 1
- Allegato 25** Attestato di Prestazione Energetica Lotto 4
- Allegato 26** Riferimenti di mercato Lotto 1
- Allegato 27** Riferimenti di mercato Lotto 2
- Allegato 28** Riferimenti di mercato Lotto 4



**Danilo A. Notarstefano**  
*C.T.U. Ingegnere*  
*Tribunale di Caltanissetta*



Nel ringraziare per la fiducia concessa, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica estimativa, rimanendo a disposizione per ogni chiarimento che la S.V. riterrà necessario.



**Caltanissetta, 19 ottobre 2023**

**L'Esperto Stimatore**

**Ing. Danilo Antonio Notarstefano**

