

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA ESTER RITA DIFRANCESCO

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

PROMOSSA DA
BCC NPLS 2019 S.r.l.

Avv.to Daniele Passaro

NEI CONFRONTI DI



non costituiti

**SUPPLEMENTO DI ATTIVITA' DELL'ESPERTO STIMATORE
ORDINATO IL 20.06.2024**

Caltanissetta, **19 febbraio 2025**

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. 30/2022 R.G. Es.



SUPPLEMENTO DI ATTIVITA'
DELL'ESPERTO STIMATORE
ORDINATO IL 20.06.2024



Illustrissimo signor Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Ester Rita Difrancesco, con decreto della S.V. del **20.06.2024**, lo scrivente Ing. Danilo A. Notarstefano, già 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 ██████████



██████████ non costituite, veniva incaricato di procedere "alla stima del valore di mercato del bene di cui al lotto n. 3, quantificando i costi occorrenti per il ripristino dello status quo ante e specificando se detto ripristino sia preliminare alla vendita ovvero possa rimettersi all'aggiudicatario del bene".

In adempimento al mandato ricevuto, nella considerazione che, così come già precisato con la relazione di stima che precede, dagli accertamenti condotti presso la Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta, nessun provvedimento edilizio era stato riscontrato per l'unità immobiliare di che



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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

trattasi, lo scrivente ha proceduto con i necessari approfondimenti, come di seguito dettagliati.

In via preliminare, lo scrivente Esperto Stimatore ha acquisito, presso l'Archivio Notarile di Caltanissetta, copia conforme dell'atto di donazione del **18.07.1980** rep. 7834 del Notaio Gaetano Cordaro di Caltanissetta (allegato 1), con il quale la signora [REDACTED]

[REDACTED] odierna esecutata, ha ricevuto in donazione dai

[REDACTED] la nuda proprietà di "are ventuno e centiare sessanta (are 21,60), con annesso fabbricato rurale; confinante con proprietà di [REDACTED] di [REDACTED] e di [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^", e dal proprio fratello L [REDACTED], la proprietà di un

"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 n. 14499, in corso di vulture a favore del donante, foglio 113 particella frazionata 174/B - are 6,75 - chiusa di 3^",

oggi particella 353 (Ente Urbano), sulla quale insiste la porzione di fabbricato oggetto di pignoramento e segnatamente **la part. 353 sub 6**,

accertando quindi che **alla data dell'atto di donazione (18.07.1980) detta porzione di fabbricato, oggi unita alla porzione di fabbricato allora**

esistente di cui alla part. 171, non risultava in esistenza.

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®

stato depositato presso gli Uffici di detta Direzione, il **tipo mappale n. 478/983**, citato nella sopra richiamata dichiarazione sostitutiva del 04.08.1983, ed in caso di accertamento positivo, la produzione in copia dello stesso.

Con nota PEC del 11.11.2024 (allegato 3), la Direzione III “Urbanistica” del Comune di Caltanissetta, con riferimento al tipo mappale n. 478/983, ha comunocato che *“da ricerca effettuata presso l’archivio dell’ufficio tecnico non è stato trovato il fascicolo richiesto”*.

Con nota PEC del 06.12.2024 (allegato 4), la Direzione II “LL.PP. - SUE” del Comune di Caltanissetta, ha comunicato che *“da un’attenta ricerca in archivio, **non risultano rilasciate Concessioni Edilizie o “altri titoli autorizzativi”**”*.

In data 28.01.2025, sulla scorta della documentazione acquisita e degli accertamenti condotti, lo scrivente Esperto Stimatore ha proceduto, congiuntamente al “Responsabile del Procedimento delle pratiche di condono edilizio” del Comune di Caltanissetta, alla verifica della sanabilità degli abusi riscontrati (Verbale – allegato 6).

Per quanto sopra esposto, ad integrazione della Relazione di stima del 19.10.2023, lo scrivente ha redatto il presente supplemento di relazione, così articolato:

- 1. ACCERTAMENTI SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA - LOTTO 3**
- 2. ACCERTAMENTI SULLA PRESTAZIONE ENERGETICA - LOTTO 3**
- 3. STIMA - LOTTO 3**

4


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



1. ACCERTAMENTI SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

LOTTO 3

Unità immobiliare a destinazione residenziale
via Mulè n. 31 Caltanissetta

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

Dagli accertamenti condotti, così come dettagliati in premessa, è emersa l'irregolarità edilizia dell'unità immobiliare di che trattasi.

In particolare, la porzione del fabbricato ricadente sulla particella 353 del foglio di mappa 113, oggi unita alla preesistente porzione di fabbricato di cui alla part. 171, risulta essere stata realizzata tra il 18.07.1980 (data dell'atto di donazione rep. 7834 del Notaio Gaetano Cordaro di Caltanissetta con il quale l'immobile è pervenuto alla odierna esecutata) e il 05.08.1983 (data della "Dichiarazione" delle unità immobiliari che hanno, in data 02.12.1997, dato origine, per fusione, previa loro soppressione, all'unità immobiliare oggetto dell'odierno pignoramento), in assenza del necessario titolo abilitativo edilizio.

Nella considerazione, però, che le ragioni del credito della presente procedura esecutiva immobiliare sono costituite dal Mutuo Fondiario concesso alla odierna esecutata [REDACTED] [REDACTED] con atto del 22.05.2002 rep. 10428 della Dott.ssa Giulia Seminatore Notaio in Caltanissetta, e quindi anteriori al 02.10.2003, data di entrata in vigore del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modificazioni dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326 (ultimo condono edilizio), e che la porzione del fabbricato priva di titolo abilitativo edilizio,



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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ricadente sulla particella 353 del foglio di mappa 113, ha una volumetria di 374,70 mc, e quindi inferiore al limite massimo sanabile (750 mc) di cui all'art. 32, comma 25, del richiamato Decreto-Legge n. 269/2003, convertito con modificazioni dalla L. n. 326/2003, è stata valutata la sanabilità degli abusi rilevati, ai sensi del combinato disposto dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 32, comma 25, della Legge 24 novembre 2003 n. 326.

A tal fine, previo positivo accertamento circa il rilascio, da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Caltanissetta, della *“compatibilità paesaggistica in assenza di oneri ai sensi dell'art. 5, comma 3, della L.R. 17/94”*, (allegato 5), è stata effettuata una mirata istruttoria presso la Direzione II LL.PP. - SUAPE del Comune di Caltanissetta (Verbale istruttorio – allegato 6).

Con l'istruttoria, condotta unitamente al *“Responsabile del Procedimento delle pratiche di condono edilizio”* del Comune di Caltanissetta, è stata confermata la sanabilità degli abusi rilevati, ai sensi del combinato disposto dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 32, comma 25, della Legge 24 novembre 2003, n. 326, previo pagamento dell'importo complessivo, oggi presuntivamente determinabile, pari ad € 19.931,66, di cui a titolo di oblazione € 15.631,66 e a titolo di oneri concessori € 4.299,62, con la precisazione che lo stesso potrà subire variazioni al momento del completamento dell'istruzione della pratica di condono che sarà attivata dall'eventuale aggiudicatario.

Ai suddetti oneri vanno aggiunti quelli relativi ai necessari adempimenti catastali, nonché le competenze tecniche, oggi complessivamente stimabili

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



nella misura di € 3.500,00, per un costo totale da affrontare, per la regolarizzazione dell'immobile di che trattasi, pari a:

Costo regolarizzazione = € 19.931,66 + € 3.500,00 = € 23.431,66
in C.T. € 23.500,00



2. ACCERTAMENTI SULLA PRESTAZIONE ENERGETICA

LOTTO 3

Unità immobiliare a destinazione residenziale

via Mulè n. 31 Caltanissetta

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



Avendo accertato, in sede di sopralluogo (Verbale – allegato 1 Relazione di stima del 19.102.2023), che l'immobile di che trattasi è privo di Attestato di Prestazione Energetica, si è proceduto alla sua predisposizione (allegato 7), i cui esiti sono sinteticamente di seguito riportati.



- Lotto 3 (Unità immobiliare a destinazione residenziale Caltanissetta

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



Classe Energetica	E
Indice di Prestazione energetica	104,8 kWh/mq anno



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



3. STIMA

LOTTO 3

Unità immobiliare a destinazione residenziale
via Mulè n. 31 Caltanissetta

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

Per la stima dell'immobile di che trattasi 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.

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 1° semestre 2024.

L'indagine ha riguardato la Zona Periferica - V.le L. Monaco; Vie: Due Fontane, Poggio S. Elia, P. Leone; Zona Ospedale - Codice di zona: D9 - Microzona catastale n: 9.

Per la destinazione residenziale, tipologia abitazioni civili, stato conservativo normale, i valori oscillano tra 700 e 930 €/mq, mentre per la tipologia ville/villini, stato conservativo normale, i valori oscillano tra 700 e 950 €/mq.

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



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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Procedura esecutiva immobiliare n. 1/2016 R.G. Es. Tribunale di Caltanissetta – Fabbricato e terreno in c.da Niscima

Relazione dell'Esperto Stimatore anno 2016

Superficie lorda mq 378,25

Valore di stima 245.462,50 € – Valore unitario 650,0 €/mq

Prezzo base d'asta 47.761,00 € – Prezzo unitario 126,27 €/mq

- Procedura esecutiva immobiliare n. 23/2023 R.G. Es. Tribunale di Caltanissetta – Casa civile abitazione in c.da Gibil Gabib

Relazione dell'Esperto Stimatore anno 2023

Consistenza catastale 7,5 vani

Valore di stima 85.000,00 €

Prezzo base d'asta 85.000,00 €

Con riferimento, infine, agli annunci di vendita delle agenzie immobiliari, per immobili simili ubicati nel comune di Caltanissetta, si sono rilevati i seguenti dati:

- Immobiliare.it

Villa unifamiliare via Poggio Sant'Elia 48, Caltanissetta

Superficie mq 166,00

Prezzo richiesto 180.000,00 € – Prezzo unitario 1.084,33 €/mq

- Immobiliare.it

Villa unifamiliare via Poggio Sant'Elia 50, Caltanissetta

Superficie mq 455,00

Prezzo richiesto 350.000,00 € – Prezzo unitario 769,23 €/mq

In ragione dei riferimenti reperiti, sulla scorta delle condizioni manutentive e della posizione ed esposizione dell'immobile oggetto di stima, tenendo

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

altresì conto della pertinente corte esterna e relative tettoie, si ritiene di poter individuare un valore unitario pari a **800 €/mq** che moltiplicato per la superficie lorda vendibile dell'appartamento, pari come detto a **190 mq**, riconduce ad un più probabile valore di mercato dello stesso in condizioni ordinarie pari a:

$$V_{\text{lotta3}} = \text{€/mq } 800,00 \times \text{mq } 190 = \text{€ } 152.000,00$$

A detto valore, vanno detratti gli oneri di regolarizzazione, pari ad € 23.500,00, siccome stimati al superiore paragrafo 2.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile di che trattasi, allo stato attuale, è pari a:

$$V_{\text{lotta3}} = \text{€ } 152.000,00 - \text{€ } 23.500,00 = \text{€ } 128.500,00$$

(Euro centoventottomilacinquecento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI

- Allegato 1** Atto di donazione del 18.07.1980 rep. 7834 del Notaio Gaetano Cordaro di Caltanissetta
- Allegato 2** Modelli 1M "Dichiarazione di unità immobiliare urbana a destinazione ordinaria" del 05.08.1983
- Allegato 3** Nota PEC del 11.11.2024 della Direzione III "Urbanistica" del Comune di Caltanissetta
- Allegato 4** Nota PEC del 06.12.2024 della Direzione II "LL.PP. - SUE" del Comune di Caltanissetta

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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



- Allegato 5** Nota della Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Caltanissetta prot. 284 del 16.01.2025
- Allegato 6** Verbale istruttorio del 28.01.2025 presso la Direzione II LL.PP.-SUAPE del Comune di Caltanissetta
- Allegato 7** Attestato di Prestazione Energetica Lotto 3

Nel ringraziare per la fiducia concessa, lo scrivente Esperto Stimatore rassegna il presente supplemento di relazione di consulenza tecnica d'ufficio, rimanendo a disposizione per ogni chiarimento che la S.V. riterrà necessario.

Caltanissetta, 19 febbraio 2025

L'Esperto Stimatore

Ing. Danilo Antonio Notarstefano

