



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scarpulla Andrea Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 33/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

1



Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto UNICO.....	4
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Stima / Formazione lotti	12
Lotto UNICO.....	12
ELENCO ALLEGATI:.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto UNICO.....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 33/2024 del R.G.E.	16
Lotto UNICO - Prezzo base d'asta: € 74.600,00	16



INCARICO

All'udienza del 10/01/2025, il sottoscritto Ing. Scarpulla Andrea Salvatore, con studio in Via Ferdinando I, 12 - 93100 - Caltanissetta (CL), email andreascarpulla@alice.it, PEC andreasalvatore.scarpulla@ingpec.eu, Tel. 347 49 67 052, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.



PREMESSA

In data 28/01/2025 alle ore 12,00, previ accordi telefonici con il nominato Custode Giudiziario, Avv. CIMINO Giuseppa Maria Rita, ho potuto eseguire un'attenta ricognizione degli immobili ed effettuare un dettagliato rilievo fotografico, qui allegato.



Nei giorni successivi, mi sono recato presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta e presso la sezione Urbanistica del Comune di Caltanissetta per eseguire le necessarie ricerche in merito alla conformità catastale ed alla regolarità urbanistica dei beni pignorati.



In armonia all'incarico ricevuto, esperiti tutti i necessari accertamenti ed adempimenti tecnici, ho redatto la presente relazione. I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili: 3

• Bene N° 1 - APPARTAMENTO ubicato a Caltanissetta (CL) - C.da Niscima n.14 (Coord. Geografiche: 37.470782, 14.032239)



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - C.da Niscima n.14

DESCRIZIONE

APPARTAMENTO per civile abitazione sito in Caltanissetta, c.da Savarino snc (oggi c.da Niscima n.14) al piano primo di un fabbricato a tre elevazioni denominato "Residence Falco Rosso" con accesso esclusivo dal piano terra, composto da tre vani, cucina-soggiorno, bagno, lavanderia e terrazzo. Censito al NCEU del comune di Caltanissetta al foglio 116, particella 460 sub 6, piano 1, categoria A/3, vani 6, rendita catastale € 303,68.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In atti è presente certificazione notarile redatta in data 02/05/2024 dal Notaio Dott.ssa Giulia MESSINA VITRANO iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese e pertanto si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

4

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Il diritto reale di proprietà è pervenuto giusto atto di donazione accettata in Notar Salvatore ABBRUSCATO del 23/02/2012 rep. 60620/20160, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 24/02/2012 ai n.ri 2610/2229 da potere del signor **** Omissis ****

nato il 30/06/1963 a Caltanissetta cf **** Omissis ****.

N.B. A margine risulta: DOMANDA GIUDIZIALE NN. 12766/9492 DEL 20/11/2014 derivante da domanda giudiziale azione revocatoria ordinaria art. 2901 c.c. del 31/10/2014 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI CALTANISSETTA Sede Caltanissetta numero di repertorio 1.

In rettifica della formalità trascritta a Caltanissetta il 24/02/82012 ai nn. 2610/2229 atto tra vivi donazione accettata.

CONFINI

Confinante con corte condominiale e con subalterni 5 e 7.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,12 mq	109,06 mq	1	109,06 mq	Hm = 3,40 m	1
Terrazza	47,47 mq	47,47 mq	,25	11,87 mq		1
Totale superficie convenzionale:				120,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,93 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 22/03/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 116, Part. 460, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 433,82 Piano 1
Dal 22/03/1994 al 23/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 116, Part. 460, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 303,68 Piano 1
Dal 23/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 116, Part. 460, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A3

Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla

		Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 117 mq Rendita € 303,68 Piano 1
--	--	--

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	116	460	6	2	A3	2	6 vani	117 mq	303,68 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In corso di sopralluogo (28/01/2025) ho riscontrato la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale consistente in una diversa distribuzione degli spazi interni.

In particolare è stato realizzato un ambiente unico destinato a cucina-soggiorno, una nuova lavanderia ed infine le due camere rappresentate in planimetria sono state suddivise in 3 camere da letto eseguendo un piccolo ampliamento esterno ed inglobando il ripostiglio.

Si rileva inoltre, nella terrazza a livello, la presenza di una tettoia esterna in ferro e termocopertura delle dimensioni di circa m 3,00 x 2,50.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato si presenta in condizioni mediocri. Necessita di diffusi interventi di manutenzione al prospetto ed alla pensilina nonché di interventi in copertura per l'eliminazione di infiltrazioni d'acqua riscontrate nell'appartamento al piano primo oggetto di stima.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è buono, ad eccezione della presenza di tracce di umidità con esfoliazione della tinteggiatura rilevata in una porzione di circa 3 mq di soffitto in una delle due camere da letto singole.

PARTI COMUNI

La corte antistante l'ingresso dell'appartamento pignorato, identificata con il subalterno 1, costituisce parte comune alle quattro unità abitative di cui è composto il fabbricato e precisamente ai subalterni 5, 6, 7 e 8. (All. 05 - elaborato planimetrico)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento oggetto di stima fa parte di un edificio condominiale denominato "Residence Falco Rosso" costituito da due elevazioni fuori terra e da un piano seminterrato. La struttura portante è costituita da travi e pilastri in c.a., con solai in latero-cemento; la copertura è in parte a padiglione ed in parte a tetto piano. Il prospetto è rifinito con rivestimento plastico graffiato; la zoccolatura basale è realizzata con rivestimento in masselli di sabucina per un'altezza di circa un metro. Ogni unità abitativa ha accesso esclusivo dalla corte comune esterna (diretto o tramite corte esclusiva).

L'appartamento si sviluppa interamente al piano primo ed è composto da ampia cucina-soggiorno, bagno, lavanderia, camera da letto matrimoniale, due piccole camerette singole ed ampio terrazzo. Ha accesso diretto dalla corte comune tramite un piccolo disimpegno e scala esclusiva.

E' ben rifinito, coerentemente con l'uso abitativo cui è destinato: pavimenti in mattoni di gres porcellanato e parquet nelle camere da letto; i due bagni sono entrambi piastrellati con mattoni di ceramica fino a m. 1,40 e sono dotati di sanitari standard (vaso, lavabo, bidet con vasca il bagno e con piatto doccia e pila la lavanderia); pareti e soffitti rifiniti con gesso scagliola e tinteggiati a ducotone; porte in legno; finestre e balconi con infissi in alluminio anodizzato, completi di avvolgibili.

L'abitazione dispone di servizio elettrico e idrico sottotraccia; è dotato impianto autonomo con caldaia a gas metano sia per il riscaldamento a termosifoni che per la produzione di acqua calda. Lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite allaccio in pubblica fognatura; la riserva idrica è costituita da cisterna interrata di 5 mc il cui approvvigionamento avviene direttamente dalla rete cittadina.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento, al momento del sopralluogo, risulta occupato dai debitori eseguiti con il proprio nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1994 al 23/02/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.ssa Giuseppa PALAZZOLO	22/03/1994	13887	2154
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Caltanissetta	08/04/1994	3520	2922
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/02/2012	**** Omissis ****	Atto di donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. ABBRUSCATO Salvatore	23/02/2012	60620	20160
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Caltanissetta	24/02/2012	2610	2229
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Romano Salvatore	23/09/2003	218279	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Caltanissetta	03/10/2003	13390	11494
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE GIUDIZIARIE®			ASTE GIUDIZIARIE®	
----------------------	--	--	----------------------	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CALTANISSETTA aggiornate al 14/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Caltanissetta il 25/09/2006
Reg. gen. 17930 - Reg. part. 5287
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00

9

Trascrizioni

- AZIONE REVOCATORIA ORDINARIA ART 2901 CC
Trascritto a CALTANISSETTA il 20/11/2014
Reg. gen. 12766 - Reg. part. 9492
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: In rettifica alla formalità nn. 2610/2229 atto tra vivi donazione accettata
- Verbale di pignoramento
Trascritto a Caltanissetta il 29/05/2017
Reg. gen. 5216 - Reg. part. 4477
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- Verbale di pignoramento
Trascritto a Caltanissetta il 30/04/2024
Reg. gen. 4981 - Reg. part. 4138
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla

Da visura della documentazione urbanistica, presso il comune di Caltanissetta, si rileva che l'immobile ricade in z.t.o. "C1 - Zone di edilizia rada esistente da completare" del vigente PRG, la cui attività edificatoria è regolamentata dall'artt. 12, 27 e 28 delle Norme di Attuazione

L'area ricade nel *paesaggio locale n. 8 "Sistemi urbani di Caltanissetta e San Cataldo"* del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta, senza livello di tutela

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima è stato edificato in forza della CONCESSIONE EDILIZIA n. 22125 del 28/07/1978 in testa alla Ditta **** Omissis ****.

In data 11/04/1994 il Comune di Caltanissetta ha rilasciato la CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 47496/41904 per le opere abusive realizzate in difformità alla concessione edilizia originaria del 1978.

Infine con certificato n. 41904 del 05/05/1994 il fabbricato è stato dichiarato abitabile ed agibile nell'odierna consistenza urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

10

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

Nell'appartamento oggetto della procedura, in corso di sopralluogo (28/01/2025) ho riscontrato una diversa distribuzione degli spazi interni in difformità alla planimetria catastale ed al progetto approvato.

In particolare è stato realizzato un ambiente unico destinato a cucina-soggiorno, una nuova lavanderia ed infine le due camere rappresentate in planimetria sono state suddivise in 3 camere da letto eseguendo un piccolo ampliamento esterno ed inglobando il ripostiglio adiacente il vano scala.

Inoltre si rileva, nella terrazza a livello, la realizzazione di una tettoia esterna in ferro e termocopertura delle dimensioni di circa m 3,00 x 2,50.

Per la regolarizzazione delle difformità edilizie rilevate è possibile, in alternativa al ripristino dei luoghi, la presentazione di CILA in sanatoria (comunicazione inizio lavori asseverata) con attestazione di stato legittimo trattandosi di interventi rientranti nelle tolleranze esecutive non costituenti violazioni edilizie, ai sensi degli artt. 6 e 34 bis del DPR. 380/01 – Testo unico per l'edilizia come recepito dagli artt.1 e 3 - L.R. 16/2016, con relativo aggiornamento catastale e Segnalazione Certificata di Agibilità per una spesa stimata di € 4.000,00 (quattromila/00) comprensiva di sanzione pecuniaria, di onorari tecnici ed oneri di legge.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si ritiene di applicare il metodo di stima sintetico-comparativo, attribuendo agli immobili da valutare l'equo valore, in analogia ai prezzi di mercato normalmente praticati per quegli immobili, già venduti, che più si avvicinano all'immobile in esame sulla base delle seguenti variabili: caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicazione territoriale, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, ad un'attenta e puntuale ricerca di mercato presso i competenti Uffici pubblici, studi di enti di ricerca ed operatori immobiliari, alla consultazione delle valutazioni riportate nelle pubblicazioni specializzate, nelle banche dati dei siti internet www.agenziadelterritorio.it, www.asteanunci.it e www.astegiudiziarie.it, ed infine alla personale conoscenza del mercato immobiliare, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Tutti i valori riscontrati adottano come parametro, per i fabbricati, il metro quadrato di superficie commerciale, che è la superficie ottenuta considerando per intero i muri perimetrali e per metà quelli divisori con altre unità o parti comuni; la superficie dei terrazzi, balconi, locali accessori diretti e indiretti (Box, cantine, etc.) viene conguagliata alla superficie di stima con applicazione di adeguati coefficienti riduttivi. 12

Dall'analisi dei prezzi accertati, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili da stimare, della vigente disciplina urbanistica, dell'attuale rapporto domanda-offerta, nonché delle modalità di vendita (asta giudiziaria), si ritiene equo assegnare i seguenti valori unitari:

Bene n. 1 - APPARTAMENTO ubicato a Caltanissetta (CL) - c.da Niscima n. 14 - Valore unitario = €/mq 650,00

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

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - C.da Niscima n.14

APPARTAMENTO per civile abitazione sito in Caltanissetta, c.da Savarino snc (oggi c.da Niscima

Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla

n.14) al piano primo di un fabbricato a tre elevazioni denominato "Residence Falco Rosso" con accesso esclusivo dal piano terra, composto da tre vani, cucina-soggiorno, bagno, lavanderia e terrazzo. Censito al NCEU del comune di Caltanissetta al foglio 116, particella 460 sub 6, piano 1, categoria A/3, vani 6, rendita catastale € 303,68.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 116, Part. 460, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 72.558,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Caltanissetta (CL) - C.da Niscima n.14	120,93 mq	650,00 €/mq	€ 78.604,50	100,00%	€ 78.604,50
Valore di stima:					€ 78.604,50

Valore di stima: € 78.604,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica/CATASTALE	4.000,00	€

13

Valore finale di stima: € 74.600,00 in c.t.

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

Caltanissetta, li 11/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Scarpulla Andrea Salvatore

ELENCO ALLEGATI:

- 1) N° 18 Foto - Esterno ed interno del compendio pignorato
- 2) Concessione Edilizia in sanatoria n. 47496/41904 del 11/04/1994
- 3) Certificato di abitabilità/agibilità n. 41904 del 05/05/1994
- 4) Elaborati grafici di progetto
- 5) Elaborato planimetrico - NCEU Caltanissetta fg 116 p.lla 460
- 6) Visura catastale - NCEU Caltanissetta fg 116 p.lla 460 sub. 6
- 7) Planimetria catastale - NCEU Caltanissetta fg 116 p.lla 460 sub. 6
- 8) Ispezione ipotecaria per immobile - Caltanissetta fg 116 p.lla 460 sub. 6
- 9) Bozza Attestato di Prestazione Energetica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - C.da Niscima n.14

APPARTAMENTO per civile abitazione sito in Caltanissetta, c.da Savarino snc (oggi c.da Niscima n.14) al piano primo di un fabbricato a tre elevazioni denominato "Residence Falco Rosso" con accesso esclusivo dal piano terra, composto da tre vani, cucina-soggiorno, bagno, lavanderia e terrazzo. Censito al NCEU del comune di Caltanissetta al foglio 116, particella 460 sub 6, piano 1, categoria A/3, vani 6, rendita catastale € 303,68.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 116, Part. 460, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A3.

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

Destinazione urbanistica: Da visura della documentazione urbanistica, presso il comune di Caltanissetta, si rileva che l'immobile ricade in z.t.o. "C1 - Zone di edilizia rada esistente da completare" del vigente PRG, la cui attività edificatoria è regolamentata dall'artt. 12, 27 e 28 delle Norme di Attuazione. L'area ricade nel paesaggio locale n. 8 "Sistemi urbani di Caltanissetta e San Cataldo" del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta, senza livello di tutela.

Prezzo base d'asta: € 74.600,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 33/2024 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.600,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Caltanissetta (CL) - C.da Niscima n.14		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 116, Part. 460, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	120,93 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato si presenta in condizioni mediocri. Necessita di diffusi interventi di manutenzione al prospetto ed alla pensilina nonché di interventi in copertura per l'eliminazione di infiltrazioni d'acqua riscontrate nell'appartamento al piano primo oggetto di stima. Lo stato di manutenzione dell'appartamento è buono, ad eccezione della presenza di tracce di umidità con esfoliazione della tinteggiatura rilevata in una porzione di circa 3 mq di soffitto in una delle due camere da letto singole.		
Descrizione:	APPARTAMENTO per civile abitazione sito in Caltanissetta, c.da Savarino snc (oggi c.da Niscima n.14) al piano primo di un fabbricato a tre elevazioni denominato "Residence Falco Rosso" con accesso esclusivo dal piano terra, composto da tre vani, cucina-soggiorno, bagno, lavanderia e terrazzo. Censito al NCEU del comune di Caltanissetta al foglio 116, particella 460 sub 6, piano 1, categoria A/3, vani 6, rendita catastale € 303,68.		
Stato di occupazione:	L'appartamento, al momento del sopralluogo, risulta occupato dai debitori eseguiti con il proprio nucleo familiare.		

16

