



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Anzalone Raimonda, nell'Esecuzione Immobiliare 47/2025 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico.....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 47/2025 del R.G.E.....	14
Lotto Unico.....	14

INCARICO

All'udienza del 28/10/2025, il sottoscritto Arch. Anzalone Raimonda, con studio [REDACTED], ne, 6 - [REDACTED], ema [REDACTED] PEC [REDACTED] t, Tel. [REDACTED] veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serradifalco (CL) - Via Kennedy, edificio 1, piano 3

DESCRIZIONE

Il fabbricato oggetto di consulenza tecnica d'ufficio è di proprietà dei signori [REDACTED]

L'immobile è ubicato lungo via Kennedy, arteria viaria secondaria afferente a via Ricotta. Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ricade nel tessuto urbano formatosi tra la fine dell'Ottocento e il 1990 ed è classificato, secondo il vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), come area omogenea B2 - Interventi di completamento e infrastrutturazione, nel rispetto degli indici e dei parametri di edificabilità previsti.

L'appartamento è ubicato al terzo piano di un edificio residenziale composto da quattro piani fuori terra, servente complessivamente otto nuclei familiari.

L'unità immobiliare è costituita da un ingresso a spazio aperto che consente l'accesso diretto alla cucina di ampia metratura, dotata di balcone, e al soggiorno-salone, anch'esso open space e provvisto di balcone.

Proseguendo si accede alla zona notte, distribuita tramite corridoio, nella quale sono presenti tre camere da letto, due servizi igienici e un locale ripostiglio.

L'immobile risulta privo di aree pertinenziali destinate a parcheggio nonché di spazi a verde di proprietà esclusiva.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serradifalco (CL) - Via Kennedy, edificio 1, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



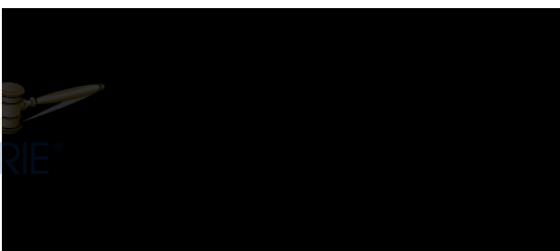
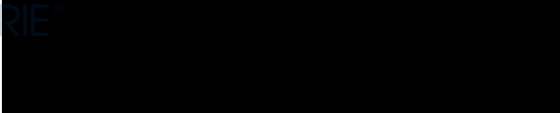
Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa



TITOLARITÀ

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

- 
- 

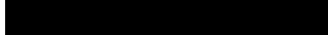


L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- 
- 

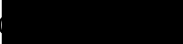


Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con provvedimento del tribunale di Caltanissetta in data  8 è stata omologata la separazione tra i coniugi. In data 10/06/2021 con sentenza del tribunale di Caltanissetta n.  stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.



CONFINI

L'appartamento confina a nord e a sud con la via Kennedy, mentre a est con proprietà 

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,88 mq	114,75 mq	1	114,75 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	5,43 mq	5,43 mq	0,25	1,36 mq	0,00 m	3
Balcone scoperto	6,14 mq	6,14 mq	0,25	1,53 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				117,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	117,64 mq	
---------------------------------------	-----------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1987 al 30/06/1987	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 2740, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 0,77 Piano 3
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 2740, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 488,05 Piano 3
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 2740, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 341,64 Piano 3
Dal 01/01/1994 al 20/12/1996	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 2740, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 341,64 Piano 3
Dal 20/12/1996 al 10/12/2007	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 2740, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3 Rendita € 341,64 Piano 3
Dal 10/12/2007 al 16/04/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 2740, Sub. 6 Categoria A3, Cons. 7 vani Rendita € 341,64 Piano 3
Dal 16/04/2008 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 2740, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale totale 115 escluse aree scoperte 11 mq Rendita € 341,64
Dal 09/11/2015 al 21/10/2024	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 2740, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale totale 115 escluse aree scoperte 111 mq Rendita € 341,64

		Piano 3
Dal 21/10/2024 al 12/11/2025		Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 2740, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3 Superficie catastale totale 115 escluse aree scoperte 111 mq Rendita € 341,64 Piano 3

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	2740	6		A3	3	7	111 mq	341,64 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrato delle difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi, Vedi allegato n 9 - tavola comparativa. Per allineare la pratica occorre un aggiornamento planimetrico - DOCFA

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere. Ad oggi l'appartamento è occupato dalla ex coniuge e dai figli

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta in buono stato di conservazione, ad eccezione di un fenomeno di infiltrazione riscontrato sul soffitto della zona cucina. Il prospetto dell'edificio e il vano scala condominiale presentano condizioni tali da rendere necessari interventi di manutenzione.»

PARTI COMUNI



L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale ed è dotato di parti comuni, quali il vano scala, la copertura (tetto) e il sottotetto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazione: non disponibile

Esposizione: NORD, SUD.

Altezza utile interna: piano terra h.3,00

Str. verticale: muratura portante in conci di tufo e malta cementizia.

Solai: realizzati con travetti prefabbricati in c.a. e pignatte in laterizio.

Copertura: Non disponibile

Pareti esterne ed interne: Muratura esterna rifinita con intonaco a tre strati per usi civili di cui l'ultimo di tipo "Li vigni". Muratura interna realizzata con laterizi da 12 e 20 cm completa con finitura di tipo civile.

Pavimentazione interna: gres porcellana di prima scelta.

Infissi interni ed esterni: porta di ingresso blindata, infissi ad ante al battente in alluminio e avvolgibili, porte interne tamburate mancano i coprifili che coprono il giunto tra telaio e parete.

Scala: scala esterna in muratura rifinita con marmo travertino.

Impianto idrico elettrico e termico: impianti sottotraccia, mancano le certificazioni di conformità. Presente l'impianto termico con caldaia a gas non al momento allacciata all'ente fornitore di gas. Mancano i termosifoni. Manca l'impianto allarme.

Sottotetto: non accessibile e non abitabile.

Posto auto: posto scoperto su area condominiale

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/1998 al 10/12/2007		Compravendita Voltura			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/12/1996		n 369.1/1997
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

7 di 14

Firmato Da: RAIMONDA ANZALONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29371d4a43bb50c

Dal 10/12/2007 al 16/04/2008		Serradifalco			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
					
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 16/04/2008 al 12/11/2025		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			11/02/2008	307	49
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/04/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Canicatti	16/04/2008		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caltanissetta aggiornate al 28/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da mutuo
Iscritto a Caltanissetta il 16/04/2008
Reg. gen. 5348 - Reg. part. 972
Quota: 1/1
Importo: € [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € [REDACTED]
Percentuale interessi: 5.65 %
Rogante [REDACTED]
N° repertorio: 69015
N° raccolta: 20497

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
Trascritto a Caltanissetta il 27/05/2025
Reg. gen. 6710 - Reg. part. 5667
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ricade nel tessuto urbano formatosi tra la fine dell'Ottocento e il 1990 ed è classificato, secondo il vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), come area omogenea B2 – Interventi di completamento e infrastrutturazione, nel rispetto degli indici e dei parametri di edificabilità previsti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico di Serradifalco, a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso in data 18/11/2025 non sono emerse pratiche edilizie richieste e rilasciate nel ventennio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Dal rilievo eseguito si riscontrano difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto. In particolare, risultano rimossi due tramezzi in corrispondenza dell'ingresso e un tramezzo nel corridoio è stato avanzato rispetto alla posizione originaria.

Inoltre, non sono presenti le certificazioni degli impianti e l'unità immobiliare risulta sprovvista di termosifoni.

CRITICITA'

Per sanare tali difformità si necessita di **SCIA IN SANATORIA**, successivamente si dovrà provvedere alla richiesta di **SCA - segnalazione certificata di agibilità e aggiornamento planimetrie catastali docfa**

Per sanare le opere difformi i costi sono i seguenti:

- 1) Pratica edilizia consistente in: compilazione domanda, relazione tecnica, elaborati grafici, fine lavori, SCA, APE, e aggiornamento catastale. totale euro € 5000
- 2) Oneri concessori da pagare a carico del proprietario computati dal comune al momento della presentazione della pratica circa € 1000 più diritti di segreteria
- 3) Per la SCA necessitano le dichiarazioni di conformità impianto idrico elettrico e termico che dovranno essere redatte dai tecnici specializzati ed il costo sarà computato da loro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 400,00

La proprietaria riferisce di non aver provveduto al pagamento delle spese condominiali dal 2018. Ha fornito l'estratto conto condominiale relativo agli anni 2019 e 2020, dal quale risulta un arretrato complessivo di euro 700.

Per l'anno 2025 risulta versato l'importo di euro 60, per il 2024 euro 40 e per il 2023 euro 20.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serradifalco (CL) - Via Kennedy, edificio 1, piano 3
 Il fabbricato oggetto di consulenza tecnica d'ufficio è di proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED]. L'immobile è ubicato lungo via Kennedy, arteria viaria secondaria afferente a via Ricotta. Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ricade nel tessuto urbano formatosi tra la fine dell'Ottocento e il 1990 ed è classificato, secondo il vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), come area omogenea B2 – Interventi di completamento e infrastrutturazione, nel rispetto degli indici e dei parametri di edificabilità previsti. L'appartamento è ubicato al terzo piano di un edificio residenziale composto da quattro piani fuori terra, servente complessivamente otto nuclei familiari. L'unità immobiliare è costituita da un ingresso a spazio aperto che consente l'accesso diretto alla cucina di ampia metratura, dotata di balcone, e al soggiorno-salone, anch'esso open space e provvisto di balcone. Proseguendo si accede alla zona notte, distribuita tramite corridoio, nella quale sono presenti tre camere da letto, due servizi igienici e un locale ripostiglio. L'immobile risulta privo di aree pertinenziali destinate a parcheggio nonché di spazi a verde di proprietà esclusiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 2740, Sub. 6, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 45.820,78
 Criteri di stima.
 La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato.
 Il procedimento di stima consiste nel confrontare l'immobile con edifici simili di cui si conoscono i prezzi di mercato pagati di recente.
 Ho consultato i listini e le tabelle inerenti l'andamento delle vendite nel 2025 con relativa media dei prezzi unitari pubblicati dall'OMI Osservatorio del mercato immobiliare.
 Ho consultato gli operatori di zona, e le tabelle dell'agenzia delle entrate di conseguenza si definisce come quotazione media unitaria per abitazione di tipo economico l'importo di : MIN euro 300 MAX 410
 L'immobile presenta delle criticità: Piccoli interventi di manutenzione da eseguire Richiesta di SCIA O CILA in sanatoria e relativa SCA. Aggiornamento planimetrico Ape e certificazioni degli impianti
 Il valore unitario risulta pertanto
 $410,00 \times 95\% = 389,5$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Serradifalco (CL) - Via Kennedy, edificio 1, piano 3	117,64 mq	410,00 €/mq	€ 48.232,40	95,00%	€ 45.820,78
Valore di stima:					€ 45.820,78



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.

San Cataldo, li 04/01/2026



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Anzalone Raimonda

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Ortofoto
- ✓ N° 3 Altri allegati - Inquadramento Urbanistico
- ✓ N° 4 Foto - Vista Esterna
- ✓ N° 5 Foto - Vista Interna
- ✓ N° 6 Estratti di mappa
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali
- ✓ N° 8 Altri allegati - Stato di Fatto
- ✓ N° 9 Altri allegati - Comparativa
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Visura Storica
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Visura aggiornata
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria mutuo
- ✓ N° 13 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 14 Altri allegati - Verbale Sopralluogo
- ✓ N° 15 Altri allegati - Verbale Omologa



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serradifalco (CL) - Via Kennedy, edificio 1, piano 3

Il fabbricato oggetto di consulenza tecnica d'ufficio è di proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED]. L'immobile è ubicato lungo via Kennedy, arteria viaria secondaria afferente a via Ricotta. Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ricade nel tessuto urbano formatosi tra la fine dell'Ottocento e il 1990 ed è classificato, secondo il vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), come area omogenea B2 – Interventi di completamento e infrastrutturazione, nel rispetto degli indici e dei parametri di edificabilità previsti. L'appartamento è ubicato al terzo piano di un edificio residenziale composto da quattro piani fuori terra, servente complessivamente otto nuclei familiari. L'unità immobiliare è costituita da un ingresso a spazio aperto che consente l'accesso diretto alla cucina di ampia metratura, dotata di balcone, e al soggiorno-salone, anch'esso open space e provvisto di balcone. Proseguendo si accede alla zona notte, distribuita tramite corridoio, nella quale sono presenti tre camere da letto, due servizi igienici e un locale ripostiglio. L'immobile risulta privo di aree pertinenziali destinate a parcheggio nonché di spazi a verde di proprietà esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 2740, Sub. 6, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ricade nel tessuto urbano formatosi tra la fine dell'Ottocento e il 1990 ed è classificato, secondo il vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), come area omogenea B2 – Interventi di completamento e infrastrutturazione, nel rispetto degli indici e dei parametri di edificabilità previsti.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 47/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Serradifalco (CL) - Via Kennedy, edificio 1, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 2740, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	117,64 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta in buono stato di conservazione, ad eccezione di un fenomeno di infiltrazione riscontrato sul soffitto della zona cucina. Il prospetto dell'edificio e il vano scala condominiale presentano condizioni tali da rendere necessari interventi di manutenzione.»		
Descrizione:	Il fabbricato oggetto di consulenza tecnica d'ufficio è di proprietà dei signori [REDACTED]. L'immobile è ubicato lungo via Kennedy, arteria viaria secondaria afferente a via Ricotta. Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ricade nel tessuto urbano formatosi tra la fine dell'Ottocento e il 1990 ed è classificato, secondo il vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), come area omogenea B2 – Interventi di completamento e infrastrutturazione, nel rispetto degli indici e dei parametri di edificabilità previsti. L'appartamento è ubicato al terzo piano di un edificio residenziale composto da quattro piani fuori terra, servente complessivamente otto nuclei familiari. L'unità immobiliare è costituita da un ingresso a spazio aperto che consente l'accesso diretto alla cucina di ampia metratura, dotata di balcone, e al soggiorno-salone, anch'esso open space e provvisto di balcone. Proseguendo si accede alla zona notte, distribuita tramite corridoio, nella quale sono presenti tre camere da letto, due servizi igienici e un locale ripostiglio. L'immobile risulta privo di aree pertinenziali destinate a parcheggio nonché di spazi a verde di proprietà esclusiva.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da [REDACTED]		