



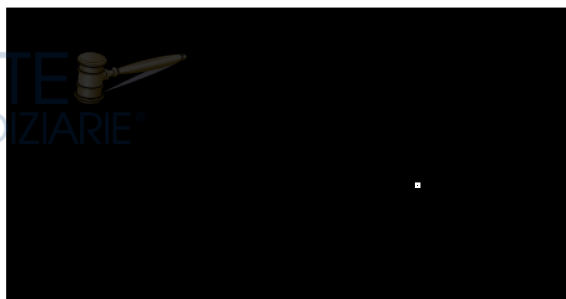
TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. dott. arch. Luigia Maria Giunta, nell'Esecuzione Immobiliare R. G. Es. 48/2022

Promossa da




contro



SOMMARIO

INCARICO	2
<u>BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO</u>	<u>2</u>
SOPRALLUOGO	2
ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE E CORRISPONDENZA DEI DATI	2
COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 CPC COMMA 2	3
DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	3
PARTI COMUNI	4
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI	4
VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI.....	4
MANUTENZIONE STRAORDINARIA CONDOMINIALE GIÀ DELIBERATA.....	5
NORMATIVA URBANISTICA – NORME DI ATTUAZIONE	6
REGOLARITÀ EDILIZIA	7
CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'	13
TITOLARITÀ	14
STATO DI OCCUPAZIONE	14
DATI CATASTALI CORRISPONDENZA E CRONISTORIA DEGLI STESSI	14
PROVENIENZA VENTENNALE	15
DATI CATASTALI PROPRIETÀ LIMITROFA.....	15
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	15
<u>FORMAZIONE LOTTO UNICO</u>	<u>17</u>
<u>DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....</u>	<u>17</u>
CONSISTENZA E CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE.....	17
VALORE UNITARIO E COEFFICIENTI CORRETTIVI E STIMA	19
CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO E STIMA.....	21
RIEPILOGO BANDO D'ASTA	23
SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 48/2022 DEL R.G.E.	24
ALLEGATI	
Allegato A - Verbale delle operazioni peritali	
Allegato B - Ispezione ipotecaria per soggetto	
Allegato C - Certificato di matrimonio	
Allegato D - Visura per immobile	
Allegato E - Planimetria catastale	
Allegato F - Pianta appartamento scala 1:100 (da stampare in A3 oriz.)	
Allegato G1 – Documenti per la regolarità edilizia	
Allegato G2 – Documentazione per le pergole addossate	
Allegato H – Computo metrico delle opere di demolizione e ripristino dei luoghi	
Allegato I - Documentazione fotografica	
Allegato L – Annunci immobiliari immobili affini	

INCARICO

In data 08/09/2022, la sottoscritta arch. Giunta Luigia Maria, con studio in Caltanissetta (CL),  è stata nominata Esperto ex art. 568 c.p.c., e per tanto con atto sottoscritto a mezzo firma digitale in data 09/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatele.

BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Viale Sicilia, 176, piano 6 distinto in catasto NCEU di Caltanissetta, al foglio di mappa n. 119, part. 343 sub 27.

SOPRALLUOGO

Dopo aver concordato telefonicamente l'appuntamento con il proprietario, le operazioni peritali si sono svolte il 4 ottobre 2022. (Vedi Allegato A - Verbale delle operazioni peritali)

Nel corso del sopralluogo, dopo aver esaminato il verbale di conferimento incarico e verificato l'esattezza dei dati riportati, sono state effettuate tutte le analisi ritenute utili ai fini della formulazione del parere richiesto.

È doveroso sottolineare la disponibilità del proprietario nel fornire le informazioni e i documenti inerenti le struttura e nel mettere a disposizione i locali per il rilievo metrico e fotografico. (Vedi Allegato F).

Dall'analisi della documentazione e dei rilievi effettuati durante il sopralluogo, sono emerse anomalie che saranno meglio dettagliate di seguito.

ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE E CORRISPONDENZA DEI DATI

Dal sopralluogo e dall'analisi della documentazione, è emerso che:

- i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento **sono corretti**,
- la planimetria **NON è corrispondente** con lo stato dei luoghi.

Per espletare il mandato, si allegano alla presente:

- il certificato di matrimonio dell'esecutato con indicazioni al margine (Vedi Allegato C);
- la documentazione tecnica urbanistica fornita dalla Ditta (Vedi Allegato G);
- all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Caltanissetta (sezione sister on line), la visura catastale e la planimetria, per verificare i dati catastali degli immobili (Vedi Allegato D e Allegato E);
-
- all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Caltanissetta, (sezione sister on line) ispezioni ipotecaria a nome dell'esecutato per verificare, le iscrizioni e le trascrizioni (Vedi Allegato B);

- la pianta dell'appartamento redatta a seguito del rilievo metrico (Vedi Allegato F);
- documentazione fotografica (Vedi Allegato I).

I suddetti documenti fanno parte integrante della presente CTU e pertanto sono allegati.

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 CPC COMMA 2

La documentazione i cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 è completa pertanto la documentazione catastale, i certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato si allegano alla presente.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento adibito a civile abitazione, è ubicato al sesto piano, di un edificio plurifamiliare sito in Caltanissetta, Viale Sicilia n. 176.

La zona in cui sorge il fabbricato è regolarmente urbanizzata, dotata di negozi e servizi di ogni genere, gode di un'ottima viabilità sia pedonale che carrabile.

Il fabbricato costruito negli anni 60, è una struttura intelaiata a 6 elevazioni fuori terra che ospita in media 4 appartamenti per piano.

L'androne di ingresso è un ambiente spazioso e ben curato, il vano scala condominiale abbastanza luminoso perché finestrato, i pianerottoli sono ampi e i gradini della scala in marmo bianco venato.

All'appartamento in oggetto si accede dall'androne e dalla scala condominiale a destra salendo, nonché dall'ascensore che arriva al piano.

Confina esclusivamente con il vano scala, non sono presenti porzioni di proprietà a terreno o giardino, né posto auto o cantina e/o soffitta, ma è dotato di un'ampia terrazza a livello.

Per la distribuzione degli spazi si rimanda alla pianta ed alla planimetria catastale negli allegati, per la consistenza invece si rinvia al paragrafo "Consistenza, superficie convenzionale e stima".

L'appartamento ha una caratteristica forma a C, dall'ingresso si accede in un disimpegno e sostanzialmente a destra si trova la zona giorno, mentre a sinistra la zona notte. L'appartamento è in buone condizioni, sia dal punto di vista statico, sia dal punto di vista della manutenzione ed è dotato di rifiniture di un certo livello.

É un ambiente salubre e ben mantenuto, i vani sono ben areati ed illuminati, e quasi tutti affacciano su una terrazza esposta su 4 lati con vista panoramica sulla città.

La terrazza a livello, circonda tutto l'appartamento, la parte sud est della stessa è attrezzata con angolo cottura e barbecue, sono altresì presenti un impianto di illuminazione temporizzato e un impianto idrico con autoclave per l'irrigazione di piante quasi in disuso.

L'appartamento è dotato di una cospicua riserva idrica di 6000 litri costituita da serbatoi in resina posizionati sul tetto e in terrazza.

La porta di ingresso è blindata, gli infissi sono in alluminio anodizzato, alcuni dotati di persiane, mentre le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica di ottima qualità, così

come i sanitari. L'immobile è stato ristrutturato nel 2001 utilizzando materiali piuttosto pregiati che ad oggi possono risultare datati e fuori moda.

L'appartamento è dotato di allaccio idrico e fognario, della fornitura di rete elettrica, gli impianti sono realizzati sottotraccia e adeguati all'uso.

L'impianto elettrico, **come da normativa vigente**, è dotato di salvavita e linee differenziate; è altresì presente un impianto di ricezione satellitare centralizzato che consente la visione in ogni ambiente.

L'impianto di riscaldamento autonomo è costituito da due caldaie a metano di tipo tradizionale ed elementi radianti in ghisa. Alcune camere sono dotate di condizionatori molto datati.

Le caldaie producono anche acqua calda sanitaria.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto, essendo parte integrante di un condominio, come stabilito dalla normativa vigente, condivide con le altre unità immobiliari del palazzo il lastrico solare, le scale, l'ascensore, le murature e le fondazioni.

Il proprietario riferisce che al momento ha in corso una controversia con il condominio poiché sul lastrico solare, che costituisce il tetto dell'appartamento in questione sono presenti oltre 60 recipienti in vetroresina di proprietà esclusiva degli appartamenti del condominio.

Il proprietario ne ha richiesto la rimozione, ad oggi senza alcun esito, ritenendo il carico non compatibile con la portanza del solaio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano servitù gravanti sul bene in oggetto.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente. La rata condominiale ammonta a circa 60,00 euro mensili.

Il proprietario riferisce che è stata deliberata la revisione delle tabelle millesimali, che probabilmente determineranno una variazione dei millesimi di proprietà con ricaduta sulla rata mensile condominiale.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA CONDOMINIALE GIÀ DELIBERATA

Il proprietario riferisce quanto segue:

In data 30 luglio 2021 il condominio ha deliberato l'esecuzione dei lavori di efficientamento energetico ai sensi del Decreto Rilancio, D.L. 34/20 convertito dalla L.77/20 e avviato le procedure previste dalla normativa trasmettendo al Comune di Caltanissetta la CILAS relativa ai lavori previsti il cui quadro tecnico economico riporta una spesa complessiva pari ad € 1.211.952,82

Il progetto esecutivo, approvato con delibera condominiale, prevede per le parti comuni un importo pari a € 972.374,33, per eseguire le seguenti lavorazioni:

- *Impermeabilizzazione e coibentazione della copertura del sub.27 (imm. oggetto della presente CTU)*
- *Impermeabilizzazione e coibentazione del terrazzo a livello del sub.27 che costituisce la copertura degli appartamenti sottostanti*
- *Coibentazione delle superfici opache verticali*
- *Ripristino delle strutture aggettanti (balconi e pensiline)*
- *Adeguamento dell'impianto ascensore*
- *Istallazione di impianto fotovoltaico dotato di accumulo e stazione di ricarica per veicoli elettrici.*

La normativa ad oggi prevede lo sconto in fattura e nessun onere a carico dei condomini purché i lavori siano ultimati entro il 31 dicembre 2023. Ma, ad oggi i lavori non sono ancora iniziati e se non intervengono modifiche normative, sembra ragionevole prevedere che la loro esecuzione, per le opere comuni, comporterà un aggravio di spesa in termini millesimali, a carico dei condomini.

Pertanto, se non interviene un aggiornamento normativo, gli ulteriori obblighi assunti dal sub. 27 dovrebbero essere:

- | | |
|---|-----------------------|
| - <i>30% per lavori eseguiti nel 2024</i> | <i>€.31.835,18</i> |
| - <i>35% per lavori eseguiti nel 2025</i> | <i>€.37.141,04</i> |
| - <i>nessuna indicazione per lavori eseguiti dopo il 2025</i> | <i>non definibile</i> |

È altresì utile ricordare che il Codice Civile per le spese di manutenzione di una terrazza a livello, che costituisce lastrico solare per gli appartamenti sottostanti, stabilisce la ripartizione 1/3 a carico del proprietario della terrazza e 2/3 a carico di tutti i condomini.

Per quanto sopra detto a totale carico dell'immobile in oggetto (sub. 27) resta l'importo pari a € 106.117,27 che scaturisce da:

- | | |
|---|---------------------|
| - <i>lavori riqualificazione energetica terrazze e competenze professionali</i> | <i>€ 63.220,21</i> |
| - <i><u>lavori e competenze per la quota millesimale pari a 52,31/1000</u></i> | <i>€ 42.897,06</i> |
| | <i>€ 106.117,27</i> |

NORMATIVA URBANISTICA – NORME DI ATTUAZIONE

L'edificio sorge nella parte della città è di formazione novecentesca, edificata per iniziativa pubblica e privata, sostanzialmente priva di interesse storico ambientale.

Secondo gli elaborati allegati alla variante generale di revisione del PRG del Comune di Caltanissetta, adottata il 13/10/1999 con l'atto n. 149 del Commissario Straordinario, il fabbricato ricade in Zona "B1 - Ambiti di edilizia intensiva esistente" senza presenza di vincoli. Questa zona è regolata dagli articoli 20 e 21 delle Norme di attuazione in vigore che di seguito si riportano.

Art.20
Zone B

Sono classificate zone B le parti del territorio comunale aventi le caratteristiche stabilite dall'art. 2 lett.b) del D.M. 2.4.1968. In considerazione delle diverse caratteristiche di edificazione e del diverso ruolo nel contesto territoriale le zone B sono suddivise nelle sottozone B1, B2, B3, B4, B5, Br.

*Zone B1 - Ambiti di edilizia intensiva esistente
Zone B2 - Ambiti di edilizia semintensiva esistente
Zone B3 - Ambiti di edilizia residenziale esistente di iniziativa pubblica
Zone B4 - Edilizia esistente del Villaggio Santa Barbara
Zone B5 - Ambiti di edilizia esistente non pianificata
Zone Br - Ambiti di edilizia rurale esistente e da completare.*

In tutte le zone B è ammessa l'attuazione per singole concessioni nelle aree libere, alle condizioni specificate nel seguito per ciascuna sottozona, soltanto quando i lotti risultino immediatamente serviti dalle principali opere di urbanizzazione primaria (acquedotto, fognatura e strade) al momento della richiesta della concessione. In assenza di una o più di tali opere occorre procedere attraverso piani esecutivi.

Nelle aree interessate da lottizzazioni convenzionate in corso di validità, nonché in quelle comprese all'interno di piani e programmi esecutivi di iniziativa pubblica e privata vigenti, o che tali si rendano prima della trasmissione della presente Variante all'Assessorato regionale Territorio ed ambiente per la approvazione, si applicano, in deroga alle disposizioni contenute nelle presenti norme e nel Regolamento Edilizio, le indicazioni planovolumetriche e normative contenute nei piani approvati.

Sono parimenti fatte salve le previsioni contenute in concessioni edilizie già rilasciate e in corso di validità.

Non è ammessa in nessun caso una diversa utilizzazione dei locali destinati a parcheggio in attuazione dell'art. 40 della L.R. 19/1972 e successive modifiche

Nell'ambito delle zone B, allo scopo di riqualificare gli ambienti urbani afflitti da degrado formale e architettonico, può essere disposta la redazione di Progetti di Riparazione Architettonica, nel rispetto delle procedure precisate nel Regolamento Edilizio e sulla base delle Norme tecniche allegate allo stesso; nella redazione dei Progetti di Riparazione Architettonica può derogarsi dalle norme tecniche appresso specificate per ciascuna zona omogenea.

Art.21

Zone B1 - Ambiti di edilizia intensiva esistente

Rientrano in tale classificazione le parti di città, di formazione novecentesca prive di interesse storico-ambientale, nonché le parti di città edificate, per iniziativa pubblica e privata, in attuazione del Piano regolatore generale vigente con indici di densità edilizia superiori a 4,5 mc/mq (edilizia residenziale intensiva).

All'interno di tali zone sono consentiti interventi rivolti alla conservazione ed alla trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, dell'edilizia esistente e al completamento, attraverso nuova edificazione, degli isolati esistenti, nel rispetto delle seguenti norme:

In questa zona è prescritta una densità edilizia di mc. 7.00 per mq. di area disponibile, con un rapporto massimo di copertura del 60%, non sono ammessi più di sette piani fuori terra per una altezza massima di mt. 24.30

A meno di diverse prescrizioni di allestimento, la distanza dall'asse stradale e' fissata in mt. 0.4 dell'altezza massima consentita nella zona.

La distanza dei prospetti laterali dai confini è fissata ad 1/3 dell'altezza massima di cui sopra, la distanza dei prospetti frontali dai confini è fissata ad 1/2 di h/max.

Le distanze tra edifici ricadenti nello stesso lotto sono fissate in relazione ad h/max. = mt. 24.30 nel modo seguente:

- tra le fronti principali uguale ad h/max;*
- tra le fronti laterali uguale a 2/3 h/max;*
- tra le fronti principale e la fronte laterale uguale a 5/6 h/max*

Per fronte principale si intende il prospetto che ha lunghezza prevalente rispetto ad altri prospetti e comunque anche quello che è prospiciente sulla pubblica strada.

Per fronte laterale si intende il prospetto che non ha le caratteristiche del prospetto principale e che comunque abbia una lunghezza non superiore ai mt. 14.00.

Le aree libere di proprietà privata ricadenti all'interno delle zone B1 e già asservite in qualunque forma ad edifici esistenti in forza della previgente disciplina urbanistica, o comunque costituenti pertinenze di edifici esistenti, sono inedificabili.

È tuttavia ammessa in tali aree, nell'ambito di Programmi Integrati di Intervento, la redazione di progetti urbanistici che, a fronte di congrui vantaggi per la collettività, prevedano la utilizzazione di una parte di tali aree, per la realizzazione di nuovi volumi, destinati ad attività commerciali o direzionali o ad autorimesse.

Le restanti parti non interessate dalla edificazione devono essere sistemate a percorsi pedonali e verde in maniera tale da creare spazi di connessione all'interno degli isolati urbani, e cedute al Comune.

I criteri cui dovranno attenersi gli interventi in tali ambiti consistono nella individuazione di quei punti in cui esistono fratture, soluzioni di continuità, dislivelli irrisolti (per esempio muri di contenimento privi di carattere e di forza progettuale) trasformando queste spezzature in snodi di possibile fluidità spaziale. In particolare i progetti dovranno tenere conto della orografia effettiva della città, rendendone ragione non attraverso la semplice riproposizione acritica del "muro di sostegno", che trancia violentemente parti dell'organismo urbano creando artificiose soluzioni di continuità, bensì studiando di volta in volta le soluzioni più opportune per il ridisegno di quei dislivelli che sono una caratteristica saliente della città di Caltanissetta. La prima norma da seguire sarà dunque l'attenzione assoluta alla cifra orografica della città.

I progetti dovranno tendere alla eliminazione di ogni tipo di recinzione che attualmente separa l'ambito dei singoli condomini. Così facendo si otterrà una sequenza di spazi disponibili ad un progetto di ricucitura urbana, restituendo alla città un sistema di relazioni pedonali che nel tempo è stato di fatto abbandonato (per esempio: il collegamento tra via Maddalena Calafato e via Messina, oppure quello tra via Messina, attraverso l'Oratorio Salesiano, sino a via Amico Valenti e via Paladini, o ancora tra le vie Turati e Leone XIII).

Il ripristino dei percorsi pedonali assume infatti particolare importanza in una realtà urbana altimetricamente complessa come quella di Caltanissetta; per tale ragione bisognerà porre particolare cura ai paramenti che li definiscono, sia che si tratti di muretti, marciapiedi o edifici.

Nella definizione dei percorsi dovrà farsi ricorso a muri piuttosto che a ringhiere. Qualora si usino queste ultime occorrerà non snaturarle, ovvero usarle proprio per la leggerezza che consentono.

Gli spazi verdi, le piazzette etc. dovranno necessariamente coinvolgere il fronte su strada e non, brutalmente, accostarsi in modo arbitrario al percorso. Bisognerà dunque perseguire la maggior compattezza possibile su strada in modo tale da restituire alla città, ovunque possibile, il senso del paramento edificato. Gli eventuali porticati o tettoie che potranno bordare gli spazi pubblici andranno perciò sempre pensati anche come elemento di definizione di un ambito e non come elementi meramente decorativi. Bisognerà inoltre accuratamente evitare la creazione di quei "retri" di edifici che finiscono per venire utilizzati unicamente come spazi di manovra per accedere ai posti macchina; a tal fine i garages dovranno venire, ove possibile, sempre interrati.

Per la presentazione dei progetti relativi a tali spazi, in aggiunta agli elaborati elencati nel Regolamento edilizio, dovranno prodursi i seguenti altri elaborati:

- 1) Assonometrie, prospettive, plastico o modello tridimensionale computerizzato dell'intervento che evidenzino l'impatto volumetrico, spaziale e visivo del progetto.*
- 2) Particolari architettonici e costruttivi in scale adeguate dai quali risultino le soluzioni architettoniche di dettaglio (ringhiere, passamani, ogni genere di arredo fisso e mobile, etc.), i materiali da impiegare.*
- 3) Relazione dettagliata dell'intervento dalla quale, oltre ai dati tecnico-burocratici, si evincano i criteri, i ragionamenti, le scelte formali adottate e l'iter progettuale seguito.*

Le sedi stradali, le piazze e gli spazi pubblici in genere ricadenti all'interno della zona omogenea B1 sono inedificabili. In tali aree, al di sotto del piano stradale, può tuttavia essere consentita la realizzazione di parcheggi ed autorimesse, anche da parte di privati. Nella zona B1, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile:

- NON è sottoposto a vincoli artistici, storici o alberghieri.
- NON è conforme agli strumenti urbanistici, relativamente alle pergole della terrazza
- è dotato di certificato di abitabilità rilasciato in data 14 febbraio 2000 al n. 50046 unitamente al rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto la situazione è un po' complessa, e conviene delinearla partendo dalla cronistoria del fabbricato.

Questa parte della città è di formazione novecentesca, edificata per iniziativa pubblica e privata, sostanzialmente priva di interesse storico ambientale.

L'edificio, sito in Caltanissetta - Viale Sicilia n. 176, è stato realizzato giusta concessione edilizia rilasciata in data 04/04/1962 al n. 10483/1538 al sig. [REDACTED] proprietario dell'area di sedime, su parere

conforme espresso dalla Commissione edilizia nella seduta n. 170 del 07/12/1961.

I lavori, eseguiti dalla ditta [REDACTED] iniziarono nel maggio del 1962 e terminarono il 10 ottobre del 1963. Il Certificato di abitabilità dell'edificio è stato rilasciato dal Comune di Caltanissetta con nota prot. n. 43747/5865 il 14 dicembre 1963 per un fabbricato di civile abitazione composto da piano terra e cinque piani in elevazione così come autorizzato dal titolo edilizio.

L'appartamento oggetto della presente CTU, che si trova al 6° piano, è stato edificato sul piano di copertura del fabbricato in assenza di licenza edilizia, e pertanto, per lo stesso, è stata presentata istanza di concessione edilizia in sanatoria in data 21 dicembre 1985 al prot. 50046.

A seguito della suddetta richiesta di concessione edilizia, il Comune di Caltanissetta ha rilasciato al nuovo proprietario dell'immobile sig. **, il titolo autorizzativo n. 50046 trascritto alla conservatoria dei R.R. II. il 14 febbraio 2000 ai nn. 1345/1091 (Vedi Allegato G1 – Documenti per la regolarità edilizia).

Contestualmente il 14 febbraio del 2000 il Comune di Caltanissetta ha altresì rilasciato il certificato di abitabilità con la dicitura “Certifica che l'immobile di cui sopra, risulta abitabile.

Il suddetto piano attico consta di: ingresso, salone, cucina, ripostiglio, doppio servizio, wc e tre camere da letto”.

Con l'atto di compravendita del 28 giugno 2000 citato nel paragrafo “Provenienza ventennale” la proprietà dell'appartamento è passata all'attuale proprietario.

Con richiesta n. 26512 datata 13 luglio 2000 la Ditta proprietaria ha richiesto l'autorizzazione di tipo oneroso per la realizzazione di n. 03 pergole addossate, cui segue **Autorizzazione** datata 25 gennaio 2001 in conformità al disegno di progetto presentato e con la corresponsione del costo di costruzione pari a Lire 712.000.

In sintesi, il Comune di Caltanissetta ha autorizzato l'intervento consentendo “... la realizzazione di tre pergole con struttura in legno e ferro fissato a terra e copertura di tipo impermeabile con doghe di perlinato e manto di tegole”,

In particolare:

- una pergola da adibire a stenditoio nelle immediate vicinanze del doppio servizio,
- una pergola da adibire a gioco bambini ed adiacente la parte di terrazza sulla quale insistono le camere da letto
- e infine, una pergola adiacente la zona salone da adibire a zona relax.

Dalla planimetria allegata al progetto le pergole non erano direttamente prospicienti su spazi pubblici né visibili dagli stessi, ma si affacciavano esclusivamente su spazi privati.

In data 02 aprile 2001, con nota protocollata pari data al n.15591 il proprietario ha comunicato l'inizio lavori delle sopradette pergole.

Contemporaneamente pari data, con prot. n.15590 il proprietario ha comunicato altresì l'esecuzione di opere interne, ai sensi dell'art.9 della L.R. 37/85.

In data 09 aprile 2001, il personale dipendente dell'Ufficio tecnico ha effettuato un sopralluogo per accertare i lavori edili nel terrazzo dell'appartamento in questione e dal verbale prot. 370691 n.16240 pari data, si legge che i lavori erano in corso d'opera e che in quell'occasione **si riscontravano anomalie in merito alla presenza nelle pergole di tompagnature in laterizi forati.**

Successivamente in data 07 maggio 2001 con protocollo 20887 e in risposta alle note del 09 aprile e del 20 aprile n 3706PM e 3988PM, i tecnici dell'Ufficio tecnico hanno accertato che le opere realizzate in terrazza **sono conformi all'autorizzazione rilasciata il 25 gennaio 2001.**

In data 28 novembre 2001, protocollo n. 55656 il proprietario, per rendere più sicura e stabile la costruzione dei manufatti e per meglio valorizzare gli spazi e renderli fruibili in tutti i periodi dell'anno, ha richiesto una **variante in corso d'opera** alla già sopracitata autorizzazione di tipo oneroso rilasciata il 25 gennaio 2001 n. 26512.

In particolare nella relazione che accompagna il progetto della suddetta variante si legge **che il proprietario è addivenuto alla determinazione di chiedere la variante** per le sotto elencate motivazioni:

- "allo scopo di migliorare la staticità della pergola-veranda limitrofa alla zona notte dell'appartamento, particolarmente esposta a venti prevalenti che raggiungono notevole intensità e violenza, si ritiene necessario dividere in lunghezza tale manufatto creando una tramezzatura a filo dai pilastri portanti quindi invisibile dall'esterno.

Tale elemento di irrigidimento che andrà ad aggiungersi alla muratura perimetrale originariamente prevista, consentirà uno sfruttamento più razionale della veranda stessa.

- la veranda che si apre nella zona adiacente la cucina, che potrà essere utilizzata come zona cottura-stenditoio in quanto facilmente accessibile sia dalla cucina che dalla lavanderia verrà allo scopo opportunamente attrezzata.

Approfittando del fatto che tale zona è assolutamente riparata dai venti, potrà essere utilizzabile anche nelle stagioni intermedie per pranzo e cena all'aperto e per l'asciugatura dei panni in qualsiasi stagione. A tal proposito verrà creato un angolo cottura una zona barbecue, fioriere ed elementi di abbellimento. Per i motivi sopra elencati e per meglio indirizzare verso lo scarico esistente le acque provenienti dalla copertura della tettoia si ritiene utile incrementare di un metro la lunghezza della copertura stessa che passa dunque da 7,95 metri a 8,95 metri.

- La veranda adiacente la zona salone esposta a nord-est quindi non utilizzabile se non in piena estate potrà essere utilmente destinata a giardino d'inverno e anche utilizzata come ricovero delle piante da giardino sensibili ai rigori invernali.

..... è prevista la realizzazione di muratura perimetrale secondo il disegno allegato in tutta la zona perimetrale della terrazza

Dalla documentazione emerge che **non avendo avuto alcun riscontro, e trascorsi 60 giorni dalla data di presentazione della richiesta di variante in corso d'opera, la Ditta ha dato inizio ai lavori.**

Il 6 febbraio del 2002 due architetti dell'UTE si sono recati sui luoghi sopradescritti per verificare la conformità delle opere rispetto all'autorizzazione rilasciata e con documentazione fotografica allegata al verbale, registrano **la presenza di alcune tramezzature non previste dall'autorizzazione del 25 gennaio 2001, ma oggetto della variante in corso d'opera, del 28 novembre 2001, protocollo n. 55656.**

In data 08 febbraio del 2002 l'Ufficio Tecnico Comunale in merito all'esame tecnico sul progetto approvato esprime il parere che si riporta integralmente:

".....le variazioni rispetto al progetto principale riguardano:

- divisioni tramite tramezzi di spazi sempre aperti della tettoia adiacente il vano letto genitori
- una maggiore dimensione della tettoia adiacente il vano cucina da 7,95 metri a 8,95.

Pertanto, tenuto conto che le variazioni di progetto sono conformi a quanto contenuto nelle norme di attuazione del PRG vigente, quest'ufficio è di parere favorevole al rilascio dell'autorizzazione, fatto salvo il parere sanitario.

In data 7 marzo 2002 il sopracitato parere sanitario è stato rilasciato.

Infine, il 02 aprile 2002 la Ditta ha completamente ultimato i lavori e ne ha dato comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale in data 04 aprile 2002.

Per quanto sopra detto alla data del 4 aprile 2002 le pergole sembrerebbero conformi, ma in data **01 agosto 2002**, ad opere ultimate, il Comune di Caltanissetta ha notificato, con determinazione dirigenziale, il **diniego all'autorizzazione in variante di cui alla richiesta del 28 novembre 2001 "...in quanto configura un aumento di volume non ammissibile"** e a tal proposito il proprietario ha proposto ricorso avverso al provvedimento stesso, entro i termini di legge, al Presidente della Regione.

Detto ricorso **non ha avuto alcun esito per cessata materia del contendere**, dato che:

- la Ditta, in data 29 maggio 2003 con prot. 25226, ha chiesto all'Ufficio Tecnico Comunale l'applicazione dell'art. 20 L.R. 4/2003 e il calcolo della determinazione dell'importo da corrispondere al Comune di Caltanissetta per la chiusura con struttura precarie delle pergole coperte denominate nel provvedimento amministrativo "zona gioco" e "zona relax",
- e inoltre, ha confermato la volontà di voler ricusare il suddetto ricorso rispondendo alla nota pos.7/3 prot. n. 12284/1526.02.8 del 09 luglio 2003, con la quale la Presidenza della Regione Siciliana chiedeva espressamente conferma di rinuncia. (Vedi Allegato G2 - Documenti per le pergole addossate)

Alla suddetta richiesta di applicazione della legge dell'art. 20 L.R. 4/2003 prot. 25226 del 29/05/03 segue una risposta, a firma dell'allora responsabile della posizione organizzativa, indirizzata all'Ufficio Legale c/o Ufficio tecnico, nella quale si dichiara **che le opere realizzate dalla ditta rientrano nella fattispecie dell'art. 20 della L.R. 4/2003.**

Quella sopracitata, dal 2000 ad oggi è la cronistoria della costruzione delle 3 pergole addossate che si evince dai documenti depositati presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale di Caltanissetta e dalla corrispondenza epistolare intercorsa tra la Ditta e lo stesso Ufficio, che ho visionato.

Prima di concludere vorrei fare una puntualizzazione in merito alla Legge Regionale n. 4/2003 **che consente in deroga ad ogni altra disposizione di legge, in assenza di concessione o autorizzazione, la realizzazione sulle terrazze di manufatti aperti o chiusi con strutture precarie, ossia in modo tale da essere suscettibili di facile rimozione, che non sono da considerare aumento di superficie utile o di volumetria.**

Nel merito " la norma prevede che:

1. *in deroga ad ogni altra disposizione di legge, non sono soggetti a concessioni e/o autorizzazioni né sono considerati aumento di superficie utile o di volume né modifica della sagoma della costruzione **la chiusura di terrazze di collegamento oppure di terrazze non superiori a metri quadrati 50 e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie, ferma restando l'acquisizione preventiva del nulla-osta da parte della Soprintendenza dei beni culturali ed ambientali nel caso di immobili soggetti a vincolo***
2. *Nei casi di cui al comma 1, contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco del comune nel quale ricade l'immobile una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme urbanistiche, nonché di quelle igienico-sanitarie vigenti, unitamente al versamento a favore del comune dell'importo **di cinquanta euro per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria.***
3. *Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano anche alla chiusura di verande o balconi con strutture precarie come previsto dall'articolo 9 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37; per tali casi è dovuto l'importo di venticinque euro per ogni metro quadro di superficie chiusa.*
4. ***Ai fini dell'applicazione dei commi 1, 2 e 3 sono da considerare strutture precarie tutte quelle realizzate in modo tale da essere suscettibili di facile rimozione. Si definiscono verande tutte le chiusure o strutture precarie come sopra realizzate, relative a qualunque superficie esistente su balconi, terrazze e anche tra fabbricati. Sono assimilate alle verande le altre strutture, aperte almeno da un lato, quali tettoie, pensiline, gazebo ed altro ancora, comunque denominate, la cui chiusura sia realizzata con strutture precarie, sempre ricadenti su aree private.***
5. *Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano, altresì, per la regolarizzazione delle opere della stessa tipologia già realizzate.*
6. *Il proprietario o il concessionario di immobili e/o parti di essi oggetto dell'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3, 4 e 5 non può vantare diritti nei confronti di terzi in dipendenza*

ASTE GIUDIZIARIE della situazione sopravvenuta, **né può in alcun modo essere variata la destinazione d'uso originaria delle superfici modificate.**

In questa intricata vicenda, dalla cronistoria della documentazione si può affermare **che la costruzione delle tre pergole è stata autorizzata** con struttura in legno e ferro fissato a terra e copertura di tipo impermeabile con doghe di perlinato e manto di tegole, da adibire rispettivamente a stenditoio, gioco bambini e zona relax. **Il diniego "...in quanto configura un aumento di volume non ammissibile", concerne l'autorizzazione in variante di cui alla richiesta del 28 novembre 2001, con la quale la ditta chiede di poter costruire:**

- **nella veranda limitrofa alla zona notte (già denominata zona gioco bambini):**
una tramezzatura a filo dai pilastri portanti (invisibile dall'esterno), da aggiungersi alla originaria muratura perimetrale
- **nella la veranda adiacente la cucina (già denominata zona stenditoio):**
un angolo cottura una zona barbecue, fioriere ed elementi di abbellimento, incrementando la lunghezza della copertura da 7,95 metri a 8,95 metri, per questioni di carattere meramente tecnico.
- **nella veranda adiacente la zona salone esposta a nord-est (già denominata zona relax):**
la realizzazione di muratura perimetrale finestrata nei tre lati della terrazza, per creare un giardino di inverno.

Per quanto sopra detto, ad oggi, a mio avviso, come già espresso nella CTU, le pergole per la loro per la loro tipologia costruttiva possono essere distinte in due categorie e precisamente:

- la veranda che si apre nella zona adiacente la cucina, al momento è **conforme alla tipologia costruttiva autorizzata**, poiché è realizzata con struttura in legno e ferro fissato a terra e copertura di tipo impermeabile con doghe di perlinato e manto di tegole, così come previsto dall'autorizzazione onerosa rilasciata dal Comune di Caltanissetta il 25 gennaio 2001.

Non è chiusa con una superficie vetrata ma alla data del sopralluogo si sono riscontrate una struttura in ferro e delle zanzariere facilmente removibili perché fissate alla tettoia e al muretto d'attico.

Deve però mantenere le caratteristiche di superficie non residenziale ed è discutibile se debbano essere rimossi l'angolo cottura e il barbecue realizzati in muratura dato che non configurano aumento di volume.

Per sanare la maggiorazione della lunghezza si può invocare legge Regionale n. 4/2003 che consente in deroga ad ogni altra disposizione di legge, **in assenza di concessione o autorizzazione, la realizzazione sulle terrazze di manufatti aperti o chiusi con strutture precarie**, ossia in modo tale da essere suscettibili di facile rimozione, che non sono da considerare aumento di superficie utile o di volumetria **ed è applicabile alla regolarizzazione delle opere della stessa tipologia già realizzate.**

È necessaria **una relazione a firma di un professionista** che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme urbanistiche, di sicurezza e igienico-sanitarie vigenti, **unitamente al versamento a favore del comune dell'importo di cinquanta euro per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria.**

$$(9,35 - 7,95) \text{ m} \times 3,53 \text{ m} = \text{m}^2 4,94 \text{ arrotondata a m}^2 5,00$$

$$\text{m}^2 5,00 \times \text{€} 50,00 = \text{€} 250,00$$

- per le altre due, quella adiacente la parte di terrazza sulla quale insistono le camere da letto da adibire a "zona gioco" e quella adiacente la zona salone da adibire a "zona relax", non essendo possibile garantire la conformità urbanistica dei manufatti sia per la tipologia costruttiva utilizzata sia per le mutate destinazioni d'uso, si **dovrebbe** perseguire la demolizione delle opere che si **configurano come una superfetazione** rispetto all'autorizzazione!

Ma come già detto in data 29 maggio 2003 con prot. 25226, la Ditta ha chiesto all'Ufficio Tecnico Comunale **l'applicazione dell'art. 20 L.R. 4/2003 e il calcolo della determinazione dell'importo da corrispondere al Comune di Caltanissetta** per la chiusura con struttura precarie delle pergole coperte denominate nel provvedimento amministrativo "zona gioco" e "zona relax".

Alla suddetta richiesta di applicazione della legge dell'art. 20 L.R. 4/2003 prot. 25226 del 29/05/03 segue una risposta, a firma dell'allora responsabile della posizione organizzativa, indirizzata all'Ufficio Legale c/o Ufficio tecnico, nella quale si dichiara **che le opere realizzate dalla ditta rientrano nella fattispecie dell'art. 20 della L.R. 4/2003.**

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

Gli impianti sono realizzati sotto traccia e adeguati all'uso dell'immobile anche se:

- **non** si riporta la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- **non** si riporta la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- **non** si riporta la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico;

Alla data del sopralluogo l'immobile **NON** era dotato dell'attestato di prestazione energetica APE che è stato redatto, in ottemperanza all'incarico ricevuto, in data 03/04/2024 -Codice Identificativo 20240403-085004-23821 e si allega alla presente. (Vedi Allegato M – APE)

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Proprietà 1/1

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Posto in vendita al 100%

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

DATI CATASTALI CORRISPONDENZA E CRONISTORIA DEGLI STESSI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	119	343	27		A2	2	6,5		453,19 €	6	

Corrispondenza catastale:

- I dati catastali come sopra indicati sono corrispondenti e identificano inequivocabilmente e unicamente l'appartamento in oggetto
- La planimetria depositata presso gli uffici del territorio dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Caltanissetta NON è conforme ai luoghi sia per la diversa distribuzione interna sia per la presenza delle "pergole addossate" come dettagliatamente specificato nel paragrafo "Regolarità edilizia"
- **Non è possibile redigere l'aggiornamento della planimetria con Docfa per gli abusi riscontrati.**

Cronistoria:

- Impianto meccanografico del 30 giugno 1987

ASTE
GIUDIZIARIE

- Variazione quadro tariffario del 01/01/1992
- Variazione quadro tariffario del 01/01/1994
- Variazione Toponomastica del 01/06/2021 in atti dal 01/06/2021 (n. 004761/2021)

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROVENIENZA VENTENNALE

L'immobile è pervenuto all'esecutato in piena proprietà e in separazione dei beni:

- da potere di [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
- in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio VANCHERI GABRIELE di CALTANISSETTA il 28/06/2000, numero di repertorio 56079/9276 trascritto il 26/07/2000 al nn. 7089/5898.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Così come attestato dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, nella certificazione notarile, sostitutiva del certificato ipocatastale, redatta ai sensi della legge 302/1998 in data 28 luglio 2022 presente nel fascicolo:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà risulta invariata.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DATI CATASTALI PROPRIETA' LIMITROFA

Gli immobili fanno parte di una palazzina in Caltanissetta - Viale Sicilia, n. 176, censiti al foglio 119 part. 343 vari sub.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 30/04/2023, relativamente all'esecutato sono risultate le seguenti formalità:

1. *Trascrizioni a favore del 26/07/2000*

Atto tra vivi – Compravendita

Registro Particolare 5898 Registro Generale 7089

Pubblico Ufficiale Notaio Vancheri Gabriele di Caltanissetta

Repertorio 56079/9276 del 28/06/2000

acquisto immobile censito al foglio 119 part. 343 sub 27 NCEU di Caltanissetta.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

2. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

15





[REDACTED]



3.

[REDACTED]



4. Iscrizione contro 6971/705 del 14/07/2016



Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 12/07/2016

Pubblico Ufficiale Notaio Mazzara Gaspare di San Cataldo (CL)

Numero di repertorio 25442/11517

A Favore

[REDACTED]

Domicilio Ipotecario Eletto

Caltanissetta (CL)

[REDACTED], per un montante ipotecario di € [REDACTED]



che grava sugli immobili censiti:

- al foglio 119 part. 343 sub 27 NCEU di Caltanissetta,

- [REDACTED]

[REDACTED]



5. Trascrizione contro n. 7601/6545 del 11/07/2022

Verbale di pignoramento immobili del 17/05/2022

Numero di repertorio 499/2022

emesso da TRIBUNALE Sede CALTANISSETTA

trascritto il 11/07/2022 ai nn. 7601/6545

A Favore di

[REDACTED]

(Richiedente:

[REDACTED]

che grava sugli immobili censiti:

- al foglio 119 part. 343 sub 27 NCEU di Caltanissetta.



FORMAZIONE LOTTO UNICO

Il bene **non è divisibile** in natura, pertanto si costituisce un **lotto unico** costituito da:

- Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Viale Sicilia, 176, piano 6
distinto in catasto NCEU di Caltanissetta, al foglio di mappa n. 119, part. 343 sub 27.

L'immobile viene posto in vendita al 100%

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire al bene in oggetto, è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, rapportando il bene con immobili di prezzo noto, espressi in termini di **metro quadro commerciale**, dopo aver svolto le necessarie indagini sui prezzi di vendita di beni simili.

Il valore commerciale di un bene si determina considerando una serie di variabili:

- per quanto riguarda le **caratteristiche estrinseche**, la città di riferimento, la posizione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona, la viabilità, la vicinanza ai servizi;
- per quanto riguarda le **caratteristiche intrinseche** invece, lo stato locativo, la vetustà dell'edificio, lo stato di conservazione, il piano, la luminosità, l'esposizione, la vista, il riscaldamento e l'efficienza energetica, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive.

La stima del bene si ottiene moltiplicando la superficie convenzionale per un certo valore unitario che tiene conto sia dei valori pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari curata dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riferiti alla superficie lorda, sia dei dati riferiti dagli operatori economici del mercato immobiliare che ovviamente sono stati consultati.

CONSISTENZA E CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

La superficie convenzionale o lordo commerciale è stata calcolata sommando **le superfici coperte calpestabili**, al lordo dei muri esterni e dei divisori interni, **e la superficie ponderata della terrazza** a livello, misurata al contorno esterno.

In merito al calcolo della superficie commerciale, come riferimento normativo, sono stati consultati il DPR 138/1998, le norme UNI EN 10750 sostituite dalle UNI EN 15733/2011 e il codice delle valutazioni immobiliari.

In generale, la superficie lorda si calcola nel modo seguente:

- per i vani principali e gli accessori diretti (ossia l'unità abitativa esclusi balconi, terrazzi e pertinenze) si misura la superficie al lordo delle murature interne ed esterne. I muri interni e quelli perimetrali esterni se sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie si arrotonda al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

- per le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare come balconi e terrazze, si misura fino al contorno esterno

Per ottenere la cosiddetta superficie lorda omogenizzata, che si computa a partire da quella lorda, nel caso di balconi, terrazzi e similari, qualora siano direttamente accessibili si calcola nella misura del 30%, fino a 25 mq e poi nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq.

Per quanto sopra detto la superficie convenzionale dovrebbe essere pari a:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	158,11 mq	191,00mq	1,00	191,00 mq	6
Terrazza a livello	313,31 mq	328,00 mq	25x0,3+303x0,1	37,8 mq	6
Totale superficie convenzionale:				229,00 mq	

Nel caso specifico, **ritenendo assolutamente riduttivo il suddetto calcolo della superficie ponderata della terrazza**, la consistenza dell'immobile è stata valutata, moltiplicando la superficie lorda per **dei coefficienti che tengono conto della destinazione d'uso** ed in particolare il coefficiente 1,00 per l'appartamento (vani principali) e il coefficiente 0,35 per la terrazza a livello.

La scelta del coefficiente 0,35 per l'intera superficie della terrazza a livello non è casuale, ma ha il compito specifico di tenere in considerazione e valorizzare le sue peculiarità.

Pertanto la superficie convenzionale tenuta in considerazione è:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	158,11 mq	191,00mq	1,00	191,00 mq	6
Terrazza a	313,31 mq	328,00 mq	0,35	115,00 mq	6
Totale superficie convenzionale:				306,00 mq	

In questo secondo caso per ottenere il più probabile valore di mercato si deve moltiplicare il prezzo unitario per la superficie convenzionale, senza l'uso dei coefficienti correttivi perché già implicitamente inclusi nel calcolo della superficie.

VALORE UNITARIO E COEFFICIENTI CORRETTIVI E STIMA

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici in esame, è stata condotta una indagine di mercato di beni simili a quello in oggetto, tenendo conto delle caratteristiche e dell'ubicazione dello stesso.

Le fonti informative alle quali si è fatto riferimento sono:

- informazioni sull'andamento del mercato immobiliare nella zona in esame,
- informazioni assunte consultando gli agenti immobiliari operanti in città, come Carlo Danesi dell'omonima Danesi Immobiliare, Carmen Laplaca di Frimm, Angelo Collodoro di House e Loft, e Tripoli Immobiliare.
- annunci immobiliari di appartamenti simili
- valutazioni immobiliari on line
- la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per la zona semicentrale C6 che ad oggi sono i seguenti:

Abitazioni civili	Valore minimo	Valore massimo	Valore medio
2 semestre 2022	€ 680,00	€ 840,00	€ 760,00
1 semestre 2023	€ 690,00	€ 860,00	€ 775,00
2 semestre 2023	€ 680,00	€ 870,00	€ 775,00
1 semestre 2024	€ 700,00	€ 850,00	€ 775,00
2 semestre 2024	€ 680,00	€ 840,00	€ 760,00

È superfluo dire, perché scontato, che prima esprimere un parere di stima si valutano tutti gli elementi che concorrono alla determinazione del valore ed infatti, **nel** precedente paragrafo "Descrizione e caratteristiche costruttive prevalenti" sono state dettagliate **tutte le informazioni necessarie** per mettere in evidenza le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

È ovvio che ogni frase della descrizione che esprime una caratteristica positiva rappresenta un punto di merito ed è associata ad un incremento, mentre allo stesso modo le caratteristiche negative sono da associare ad un decremento.

In generale nelle stime immobiliari di tipo comparativo, per mettere in risalto gli aspetti che possono influenzare positivamente o negativamente la stima, ossia le cosiddette caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si introducono i cosiddetti coefficienti correttivi.

Non esiste una normativa specifica che determina i coefficienti correttivi, alcuni sono stati introdotti dalla Legge n. 392 del 27 luglio 1978, nota come legge sull'equo canone, per determinare il valore di locazione previsto dalla legge, ma questi nel caso delle stime immobiliari possono essere considerati solo un'indicazione.

Per i **coefficienti correttivi** bisogna quindi riferirsi alla più recente letteratura sull'estimo professionale, **ed essere in grado di utilizzarli in modo coerente per evitare che il valore dell'immobile vada fuori mercato.**

Per l'appartamento in oggetto sono state rilevate, come evidenziato nel paragrafo "Descrizione e caratteristiche costruttive prevalenti" le seguenti caratteristiche alle quali si è attribuito un coefficiente:

- 5%	Stato locativo	Occupato dal debitore
+ 20%	Piano attico	L'appartamento adibito a civile abitazione, è ubicato al sesto piano e si raggiunge con l'ascensore che arriva al piano Attico.
+ 5%	Terrazza a livello	
+ 10%	Esposizione /vista	Esterna panoramica
+10%	Luminosità	Molto luminoso
0%	Anzianità del fabbricato	Il fabbricato è stato realizzato negli anni '60 , ed è in condizioni normali
+ 5%	Stato di conservazione	Abitabile /ristrutturato da più di 10 anni
+ 5%	Riscaldamento	Gli impianti sono a norma e il riscaldamento è autonomo.
- 10%	Classe energetica	Vedi Ape

In allegato si riportano alcuni annunci immobiliari relativi ad immobili che in un certo qual modo potremmo definire comparabili. Si tratta di "attici" o appartamenti all'ultimo piano del palazzo circondati da terrazze più o meno grandi nella zona di nostro interesse.

Naturalmente il prezzo a cui sono proposti gli immobili dalle agenzie immobiliari è più alto del prezzo di vendita effettivo perché tiene conto, a detta degli operatori del settore, del margine di trattabilità e del tempo necessario per la vendita. (Vedi allegato L – Annunci immobiliari di immobili affini)

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO E STIMA

1 metodo

la quotazione media al mq incrementata coi coefficienti correttivi prima identificati si moltiplica per la superficie convenzionale arrotondata.

Valore medio dal 1 sem 2023 al 1 sem 2024

€ 775,00 +(775,00 x coefficienti correttivi) = € 775,00 + € 387,50 = € 1162,50

€ 1.162,50 x 229 mq = € **266.212,50**

Valore medio nel 2 sem 2024 (non ancora disponibile il dato del 1 sem 2025)

€ 760,00 +(760,00 x coefficienti correttivi) = € 760,00 + € 380,00 = € 1140,00

€ 1.162,50 x 229 mq = € **261.060,00**

2 metodo

Il valore unitario di € **850,00/mq** commerciale, ritenuto congruo si moltiplica per la per la superficie convenzionale arrotondata che tiene conto del valore aggiunto che ha la terrazza con le sue peculiarità

€ 850,00 x 306 mq = € **260.100,00**

Sulla scorta delle precedenti considerazioni, analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, tenuta in debita considerazione la profonda crisi che sta attraversando il mercato immobiliare della cittadina nissena, raccolti i dati riferiti dagli operatori economici del mercato immobiliare cittadino, nonché dei valori della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, per l'appartamento in oggetto, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto sia:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita
Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) Viale Sicilia, 176, piano 6 distinto in catasto NCEU di Caltanissetta, foglio di mappa n. 119, part. 343 sub 27	306,00 mq	850,00 €/mq	€ 260.100,00	100 %
Valore di stima:				€ 260.100,00



Si ricorda che nei precedenti paragrafi sono stati evidenziati i costi che si dettagliano di seguito.

- nel paragrafo "Manutenzione straordinaria condominiale" **106.117,27 euro** relativo a lavori di efficientamento energetico;
- nel paragrafo "Regolarità edilizia" **18.000,00 euro che scaturiscono da**
 - per la veranda che si apre nella zona adiacente la cucina, si suppone un costo paria circa **1.000,00 euro** per oneri e relazione tecnica a firma di un professionista
 - per le altre due tettoie, quella adiacente la parte di terrazza sulla quale insistono le camere da letto da adibire a "zona gioco" e quella adiacente la zona salone da adibire a "zona relax", per perseguire la demolizione delle opere che si **configurano come una superfetazione** rispetto all'autorizzazione si suppone un costo pari a **10.000,00 euro**.

Ad oggi, i lavori per il ripristino dei luoghi alle opere autorizzate ammonterebbero a circa 6.000,00 euro ma in via prudenziale si preferisce aumentarle del 15% circa, considerando **7.000,00 + IVA** (Vedi allegato H* aggiornato – Computo metrico delle opere di demolizione per ripristino dei luoghi)

- Infine, si deve altresì prevedere il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale stimabile intorno a **800,00 euro**, comprensive del costo dei servizi catastali che ammontano a 70,00 euro.

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 03/06/2025

l'esperto ex art. 568 c.p.c.

dott. arch. Luigia Maria Giunta

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Lotto unico - Appartamento Ubicato in Caltanissetta (CL), Viale Sicilia n. 176

L'appartamento adibito a civile abitazione, è ubicato al sesto piano, di un edificio plurifamiliare sito in Caltanissetta, Viale Sicilia n. 176.

La zona in cui sorge il fabbricato è regolarmente urbanizzata, dotata di negozi e servizi di ogni genere, gode di un'ottima viabilità sia pedonale che carrabile.

Il fabbricato costruito negli anni 60, è una struttura intelaiata a 6 elevazioni fuori terra che ospita in media 4 appartamenti per piano.

L'androne di ingresso è un ambiente spazioso e ben curato, il vano scala condominiale abbastanza luminoso perché finestrato, i pianerottoli sono ampi e i gradini della scala in marmo bianco venato.

All'appartamento in oggetto si accede dall'androne e dalla scala condominiale a sinistra salendo, nonché dall'ascensore che arriva al piano.

Confina esclusivamente con il vano scala, non sono presenti porzioni di proprietà a terreno o giardino, né posto auto o cantina e/o soffitta, ma è dotato di un'ampia terrazza a livello. La terrazza circonda tutto l'appartamento, la parte sud est della stessa è attrezzata con angolo cottura e barbecue. L'appartamento è dotato di una cospicua riserva idrica.

Ha una consistenza pari a 306,00 mq lordo commerciali e un'altezza media pari a 2,70 m.

Per la distribuzione degli spazi si rimanda alla pianta ed alla planimetria catastale negli allegati, per la consistenza invece si rinvia al paragrafo "Consistenza, superficie convenzionale e stima".

L'appartamento ha una caratteristica forma a C, dall'ingresso si accede in un disimpegno e sostanzialmente a destra si trova la zona giorno, mentre a sinistra la zona notte.

L'appartamento è in buone condizioni, sia dal punto di vista statico, sia dal punto di vista della manutenzione ed è dotato di rifiniture di un certo livello. È un ambiente salubre e ben mantenuto, i vani sono ben areati ed illuminati, e quasi tutti affacciano su una terrazza esposta su 4 lati con vista panoramica sulla città.

La terrazza a livello, circonda tutto l'appartamento, la parte sud est della stessa è attrezzata con angolo cottura e barbecue, sono altresì presenti un impianto di illuminazione temporizzato e un impianto idrico con autoclave per l'irrigazione di piante quasi in disuso.

La porta di ingresso è blindata, gli infissi sono in alluminio anodizzato, alcuni dotati di persiane, mentre le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica di ottima qualità, così come i sanitari. L'immobile è stato ristrutturato nel 2001 utilizzando materiali piuttosto pregiati che ad oggi possono risultare datati e fuori moda.

L'appartamento è dotato di allaccio idrico e fognario, della fornitura di rete elettrica, gli impianti sono realizzati sottotraccia e adeguati all'uso. L'impianto elettrico, come da normativa vigente, è dotato di salvavita e linee differenziate; è altresì presente un impianto di ricezione satellitare centralizzato che consente la visione in ogni ambiente. L'impianto di riscaldamento autonomo è costituito da due caldaie a metano di tipo tradizionale ed elementi radianti in ghisa. Alcune camere sono dotate di condizionatori molto datati. Le caldaie producono anche acqua calda sanitaria. L'immobile è altresì dotato di una cospicua riserva idrica di 6000 litri costituita da serbatoi in resina posizionati sul tetto e in terrazza.

Identificato al catasto Fabbricati – NCEU di Caltanissetta foglio n. 119, part. 343 sub 27, Cat. A/2

L'immobile viene posto in vendita al 100%

Ubicazione:	Caltanissetta (CL) - Viale Sicilia, 176, piano 6		
Diritto reale:	100%	Quota	100%
Tipologia immobile:	Appartamento A/2 Identificato al catasto Fabbricati – NCEU di Caltanissetta foglio di mappa n. 119, part. 343 sub 27		
Descrizione:	<p>L'appartamento adibito a civile abitazione, è ubicato al sesto piano, di un edificio plurifamiliare sito in Caltanissetta, Viale Sicilia n. 176. La zona in cui sorge il fabbricato è regolarmente urbanizzata, dotata di negozi e servizi di ogni genere, gode di un'ottima viabilità sia pedonale che carrabile. Il fabbricato costruito negli anni 60, è una struttura intelaiata a 6 elevazioni fuori terra che ospita in media 4 appartamenti per piano.</p> <p>L'androne di ingresso è un ambiente spazioso e ben curato, il vano scala condominiale abbastanza luminoso perché finestrato, i pianerottoli sono ampi e i gradini della scala in marmo bianco venato. All'appartamento in oggetto si accede dall'androne e dalla scala condominiale a sinistra salendo, nonché dall'ascensore che arriva al piano. Confina esclusivamente con il vano scala, non sono presenti porzioni di proprietà a terreno o giardino, né posto auto o cantina e/o soffitta, ma è dotato di un'ampia terrazza a livello. La terrazza circonda tutto l'appartamento, la parte sud est della stessa è attrezzata con angolo cottura e barbecue. L'appartamento è dotato di una cospicua riserva idrica.</p> <p>Ha una consistenza pari a 306,00 mq lordo commerciali e un'altezza media pari a 2,70 m. Per la distribuzione degli spazi si rimanda alla pianta ed alla planimetria catastale negli allegati, per la consistenza invece si rinvia al paragrafo "Consistenza, superficie convenzionale e stima". L'appartamento ha una caratteristica forma a C, dall'ingresso si accede in un disimpegno e sostanzialmente a destra si trova la zona giorno, mentre a sinistra la zona notte.</p> <p>L'appartamento è in buone condizioni, sia dal punto di vista statico, sia dal punto di vista della manutenzione ed è dotato di rifiniture di un certo livello. È un ambiente salubre e ben mantenuto, i vani sono ben areati ed illuminati, e quasi tutti affacciano su una terrazza esposta su 4 lati con vista panoramica sulla città. La terrazza a livello, circonda tutto l'appartamento, la parte sud est della stessa è attrezzata con angolo cottura e barbecue, sono altresì presenti un impianto di illuminazione temporizzato e un impianto idrico con autoclave per l'irrigazione di piante quasi in disuso.</p> <p>La porta di ingresso è blindata, gli infissi sono in alluminio anodizzato, alcuni dotati di persiane, mentre le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica di ottima qualità, così come i sanitari. L'immobile è stato ristrutturato nel 2001 utilizzando materiali piuttosto pregiati che ad oggi possono risultare datati e fuori moda.</p> <p>L'appartamento è dotato di allaccio idrico e fognario, della fornitura di rete elettrica, gli impianti sono realizzati sottotraccia e adeguati all'uso. L'impianto elettrico, come da normativa vigente, è dotato di salvavita e linee differenziate; è altresì presente un impianto di ricezione satellitare centralizzato che consente la visione in ogni ambiente. L'impianto di riscaldamento autonomo è costituito da due caldaie a metano di tipo tradizionale ed elementi radianti in ghisa. Alcune camere sono dotate di condizionatori molto datati. Le caldaie producono anche acqua calda sanitaria. L'immobile è altresì dotato di una cospicua riserva idrica di 6000 litri costituita da serbatoi in resina posizionati sul tetto e in terrazza.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	OCCUPATO		

