
TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Scarantino Manila, nell'Esecuzione Immobiliare 57/2022 del R.G.E.

promossa da



**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****



1 di 33

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	15
Lotto 2	16
Descrizione	17
Completezza documentazione ex art. 567	17
Titolarità	17
Confini	17
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali	18
Precisazioni	19
Patti	19
Stato conservativo	19
Parti Comuni	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Caratteristiche costruttive prevalenti	19

Stato di occupazione.....	20
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali	23
Stima / Formazione lotti.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	27
Elenco Allegati	29
Riepilogo bando d'asta.....	30
Lotto 1	30
Lotto 2	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 57/2022 del R.G.E.....	322
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 113.812,45	322
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 33.705,62	322

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 22.03.2023, la sottoscritta Arch. Scarantino Manila, con studio in Via Can. G. Petrantoni, 7 - 93017 - San Cataldo (CL), email manila.scarantino@gmail.com, PEC manila.scarantino@archiworldpec.it, Tel. 333 3153458, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27.03.2023 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 Caltanissetta (CL) - Corso Umberto, piano 2 (Coord. Geografiche: 37.49068, 14.06305)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Corso Umberto, piano 3 (Coord. Geografiche: 37.49068, 14.06305)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Corso Umberto, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento posto al secondo piano di un edificio costituito da quattro elevazioni fuori terra, di proprietà del signor **** Omissis ****. Il fabbricato consta di un piano terra destinato ad attività commerciali e di un primo, secondo e terzo piano destinati a civile abitazione.

L'immobile risulta parte integrante di un edificio storico denominato "Palazzo Calafato", con ingresso posto su Corso Umberto; quest'ultimo asse stradale insieme con Corso V. Emanuele costituisce l'impianto storico della Città di Caltanissetta. Il tessuto urbano della zona, caratterizzato da numerosi vicoli aventi carreggiata di piccole dimensioni; l'istituzione di un'area pedonale nel tratto di Corso Umberto cui è prospiciente Palazzo Calafato, non consente agli abitanti della zona di avere aree destinate a parcheggio ad uso esclusivo.

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.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento risulta ubicato al secondo piano salendo le scale a sinistra (l'accesso è consentito mediante un bene comune non censibile identificato catastalmente al foglio 298 particella 101/18) confina: a nord con la particella 101/17 del foglio di mappa 298, ad est con Corso Umberto, a sud con Via Scovazzaro, infine ad ovest con la particella 101/12 dello stesso foglio di mappa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	143,00 mq	181,00 mq	1,00	181,00 mq	3,60 m	Secondo
Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				183,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				183,50 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/02/2008 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 298, Part. 101, Sub. 16 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9,5 vani Rendita € 78,01 Piano 2 Graffato Part. 99/5
Dal 06/03/2008 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 298, Part. 101, Sub. 16 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9,5 vani Rendita € 785,01 Piano 2 Graffato Part. 99/5
Dal 06/03/2008 al 21/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 298, Part. 101, Sub. 16 Categoria A2, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 184,00 mq Rendita € 785,01 Piano 2 Graffato Part. 99/5

I titolati catastali corrispondono a quelli 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
	298	101	16		A2	3	9,5 vani	184,00 mq	785,01 €	2	Part. 99/5

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi al momento della visita di sopralluogo e la planimetria catastale, sono emerse delle incongruenze relative alla diversa distribuzione degli spazi interni. Nello specifico, durante il sopralluogo effettuato in data 9.05.2023, si è potuto constatare che la zona posta a nord/ovest dell'unità edilizia oggetto della presente procedura, oltre a palesare una diversa distribuzione degli spazi interni, risultava non comunicante con la parte sud/est. Per tale motivo, l'unità edilizia rappresentata nell'elaborato catastale con accesso unico, di fatto si presentava distinta in due unità edilizie con due diversi accessi, ricavati dal bene comune non censibile, identificato catastalmente con la particella 101/18 del foglio di mappa 298.

PRECISAZIONI

Ai sensi dell'articolo ex 567 c.p.c. comma secondo, gli atti relativi al presente procedimento risultano completi. Al momento del pignoramento non sono state rilevate incongruenze tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento. Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Caltanissetta il certificato di nascita, il certificato di residenza e l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali.
**** Omissis ****

PATTI

L'immobile oggetto del presente procedimento, alla data del sopralluogo effettuato il 9.05.2023 risultava destinato a civile abitazione, nonché residenza dell'esecutato, seppur non abitato. L'esecutato evidenziava di essere domiciliato in altra abitazione.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto della presente, posto al secondo piano di un edificio costituito da quattro elevazioni fuori terra, destinato a civile abitazione, al momento del sopralluogo del 9.05.2023 palesava uno stato di conservazione discreto.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risultava inserito in un contesto condominiale, avente parti comuni con le altre unità, di seguito descritte. Prospiciente Corso Umberto un infisso in legno, civico 133, consentiva l'accesso al vano scala.

Quest'ultimo, costituito da un ampio ingresso, proseguiva in una corte interna a cielo aperto con passaggio coperto da una capriata di legno lamellare e consentiva, mediante un infisso in ferro e vetri, l'accesso al corpo scala che palesava gradini e pianerottoli rivestiti di marmo. Unico risultava il sistema di risalita costituito da ampie rampe e spaziosi pianerottoli, caratterizzanti la fattezze neoclassica del fabbricato che conduceva alle diverse unità edilizie.

In particolare, l'unità in oggetto risultava ulteriormente inserita in un contesto avente parti comuni con altre unità, di seguito descritte. Mediante una porta semiblandata, prospiciente il vano scala, si accedeva in un disimpegno. Quest'ultimo risultava condiviso con le unità distinte alla particella 101/16 (bene oggetto della presente esecuzione immobiliare), 101/17 e 101/12.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rivela per il bene oggetto della presente procedura l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, né dai titoli di proprietà, né dall'ispezione ipotecaria mediante l'elenco sintetico delle formalità richiesto presso la Direzione Provinciale di Caltanissetta, Ufficio provinciale Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ubicata nel centro storico del Comune di Caltanissetta, risultava prospiciente il Corso Umberto. Detta unità immobiliare, parte integrante di un fabbricato di particolare pregio storico, artistico e architettonico denominato "Palazzo Calafato", nel tempo è stata oggetto di frazionamenti dai quali sono scaturite diverse unità edilizie. Durante il sopralluogo svolto in data 9 maggio 2023, la scrivente accedeva al fabbricato, di cui è parte l'unità edilizia in argomento, mediante un portone in legno prospiciente Corso Umberto, era possibile accedere in un ampio atrio d'ingresso. Quest'ultimo, proseguiva in una corte interna a cielo aperto con passaggio coperto da una capriata di legno lamellare e consentiva, mediante un infisso in ferro e vetri l'accesso al corpo scala che palesava gradini e pianerottoli rivestiti di marmo. Unico risultava il sistema di risalita costituito da ampie rampe e spaziosi pianerottoli, caratterizzanti la fattezze neoclassica del fabbricato. Detto fabbricato, costituito da quattro elevazioni fuori terra, di cui la prima elevazione destinata ad attività commerciali e le successive elevazioni destinate a civile abitazione, presentava verosimilmente una struttura in muratura portante e solai in struttura mista profili metallici e laterizi. Giunti al secondo piano, salendo le scale a sinistra, una porta di legno semiblandata, prospiciente il vano scala, consentiva l'accesso in un disimpegno, definito come bene comune non censibile ed identificato catastalmente con la particella 101/18 del foglio di mappa 298. Detto bene, risultava condiviso con altre unità distinte catastalmente alla particella 101/16 (bene oggetto della presente esecuzione immobiliare), 101/17 e 101/12. Come riportato nel paragrafo "Dati Catastali - Corrispondenza catastale" durante il sopralluogo effettuato in data 9.05.2023, si è potuto constatare che la zona posta a nord/ovest dell'unità edilizia oggetto della presente procedura, oltre a palesare una diversa distribuzione degli spazi interni risultava non comunicante con la parte sud/est. Per tale motivo, l'unità edilizia rappresentata nell'elaborato catastale con accesso unico, di fatto si presentava distinta in due unità edilizie con due diversi accessi, ricavati dal bene comune non censibile identificato catastalmente con la particella 101/18 del foglio di mappa 298. Difronte l'ingresso del BCNC una porta di legno consentiva di accedere in un vano con annesso servizio igienico, quest'ultimo risultava non comunicante con la zona sud/est dell'appartamento. Percorrendo il disimpegno (BCNC), si raggiungeva un successivo ingresso che consentiva l'accesso alla zona sud/est dell'unità immobiliare. Mediante una porta di legno si giungeva nella zona living destinata a zona cucina/pranzo. Afferente la zona living, un servizio igienico, due camere da letto ed un passaggio che consente l'accesso alla zona ovest dell'abitazione nella quale si articolano un ripostiglio ed una camera da letto con annesso servizio igienico. Circa le pertinenze esclusive di ornamento due balconi a servizio delle camere da letto prospicienti Corso Umberto e tre balconi a servizio rispettivamente della zona living e della camera da letto. L'altezza utile interna dell'unità edilizia era pari a ml. 3,60. L'immobile in corso di descrizione, oggetto di ristrutturazione nel 2008, alla data del sopralluogo palesava una pavimentazione degli

ambienti interni finita con piastrelle di cotto e piastrelle di gres porcellanato. Le pareti degli ambienti interni erano finite con un intonaco civile per interni, con l'ultimo strato con tonachina, su di cui è stata applicata una pittura lavabile. Diversamente le pareti dei servizi igienici e del piano cottura risultavano interamente rivestite con piastrelle di ceramica. Tutti i soffitti erano stati controsoffittati e tinteggiati con pittura. Il controsoffitto della zona living risultava particolarmente danneggiato ed evidenti erano i segni di infiltrazione in gran parte del controsoffitto. Gli infissi esterni di pvc erano dotati di vetri termoisolanti (vetro camera) e persiane esterne anch'esse di pvc. Le porte interne erano in legno del tipo tamburato, con spessore finito di 45-50 mm., rivestite in legno con bordure in legno duro. I pezzi sanitari, così come tutto quanto sin qui descritto, erano di discreta qualità. L'impianto idrico era collegato ad un serbatoio d'accumulo autonomo, servito dalla rete idrica cittadina. L'impianto di riscaldamento (a gas metano) era autonomo; gli elementi riscaldanti erano costituiti da radiatori in alluminio.



STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 9.05.2023, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1983 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/12/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		.Conservatoria del RR.II. di Caltanissetta	10/06/1986	6155	5140
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Uff. Reg. Caltanissetta	04/12/1983	401	270
		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Romano Salvatore	06/03/2008	237521	25591
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria del RR.II. di Caltanissetta	01/04/2008	4327	3103
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 06/03/2008 al 21/05/2023	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore Romano	06/03/2008	237521	25591
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria del RR.II. di Caltanissetta	01/04/2008	4328	3104
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta aggiornate al 25/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Caltanissetta il 10/02/2011
Reg. gen. 1364 - Reg. part. 145
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****,
Capitale: € 130.000,00
Rogante: Notaio Salvatore Romano
Data: 04/02/2011
N° repertorio: 240788
N° raccolta: 27814

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelativo - Decreto di sequestro conservativo**

Trascritto a Caltanissetta il 20/06/2012

Reg. gen. 7085 - Reg. part. 5958

**** Omissis ****

- **Atto esecutivo o cautelativo - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caltanissetta il 05/08/2022

Reg. gen. 8665 - Reg. part. 7459

**** Omissis ****

**** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui è parte integrante il bene pignorato, è ubicato nella zona storica dell'abitato di Caltanissetta. L'intero corpo di fabbrica, secondo il P.R.G., ricade nella Zona Territoriale Omogenea "A1: La città feudale e dell'Ottocento".

La Zona Territoriale Omogenea di cui sopra è normata dall'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Caltanissetta, dalle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio nonché dalle indicazioni contenute nelle tavole della Variante generale al PRG. Sono classificate zone omogenee "A" le parti del territorio comunale interessate da agglomerati edilizi di antica o recente formazione che rivestono carattere artistico, storico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. In tutte le zone A gli interventi devono essere finalizzati al recupero, alla valorizzazione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei caratteri morfologici della struttura urbana. Per lo stato di degrado che connota gran parte del patrimonio edilizio in esse ricadente, tutte le zone A1, A3 ed A5 possono essere definite "zone di recupero", ai sensi e per gli effetti dell'art.27 della L. 457/1978 ed in esse si applicano le norme e le agevolazioni previste dalla L. 457/78, L. 179/1992, L.R. 25/1993 e successive modificazioni nazionali e regionali.

Il fabbricato denominato Palazzo Calafato, di cui è parte integrante l'unità edilizia oggetto dell'odierno procedimento, è stato dichiarato di interesse storico - artistico ai sensi del Decreto Legislativo n°490/99 con Decreto Assessoriale n°5099 del 27.01.1999, con procedimento avviato e notificato ai signori **** Omissis ****, in qualità di proprietari, in data 21.12.1998. Detto immobile dichiarato d'interesse storico, artistico ed architettonico ai sensi degli artt. 1 e 2 della Legge n°1089/39 e come tale è sottoposto alle norme di tutela contenute nella stessa legge. Così come riportato dal decreto è fatto assoluto divieto di eseguire interventi sull'immobile quali: manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizioni, rimozioni di piccole parti, modifiche e restauri senza la preventiva autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Caltanissetta alla quale è demandata la competenza sulla compatibilità degli interventi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Visionati gli atti del fascicolo, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta, del fabbricato di cui è parte integrante il bene pignorato, è emerso quanto di seguito descritto. In data 31.05.2007, la ditta **** Omissis ****, presentano la Denuncia d'Inizio Attività n°23383, prot. n°924 del 05.06.2007, con presa d'atto da parte dell'amministrazione comunale competente del 22.08.2007, per i lavori da eseguire: *"nelle unità immobiliari di C.so Umberto I°, 143, consistenti nel frazionamento delle unità immobiliari di piano secondo e terzo e opere di manutenzione ordinaria interna"*. La presa d'atto prosegue dichiarando che *"Vista l'istruttoria tecnica del 22.08.2007 con cui l'U.T.C. ha preso atto della conformità dell'intervento alla normativa urbanistica vigente, si comunica il NULLA-OSTA favorevole all'autorizzazione al frazionamento delle unità immobiliari di cui alla citata comunicazione in oggetto"*. Agli atti nessun nulla osta/Autorizzazione rilasciato dalla Soprintendenza.



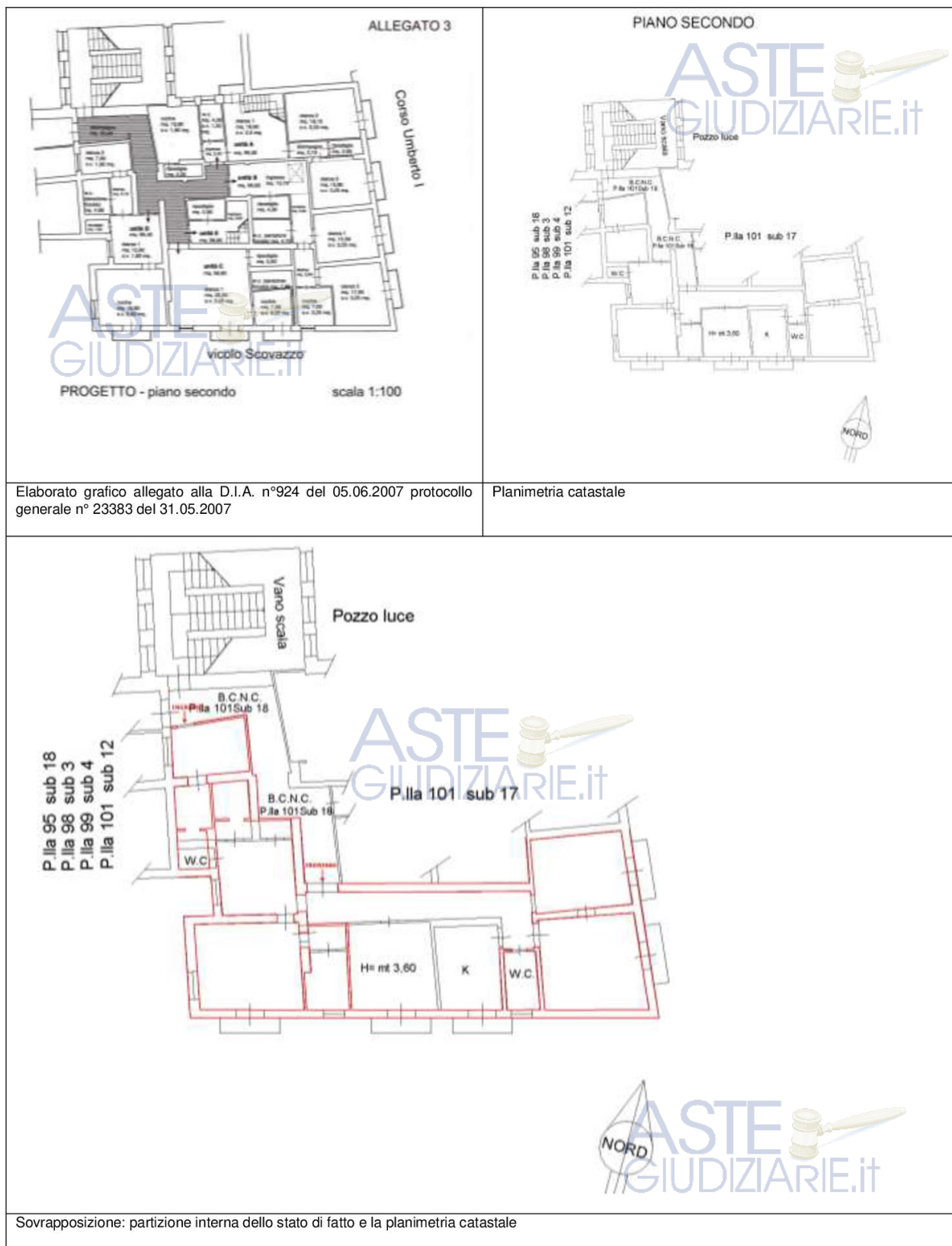
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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 confronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e l'elaborato grafico allegato alla D.I.A. n°924 del 05.06.2007 protocollo generale n° 23383 del 31.05.2007, sono emerse alcune difformità. Dalla planimetria allegata alla D.I.A. appena citata, in ordine cronologico ultimo provvedimento rilasciato dall'amministrazione comunale competente, l'unità edilizia oggetto della presente procedura, risulta frazionata in unità D e unità C. Diversamente, secondo quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico presentato presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati, le due distinte unità rappresentate nell'elaborato allegato in D.I.A. risultano essere un'unica unità immobiliare, identificata catastalmente con la particella 101/16, graffata alla particella 99/5, del foglio di mappa 298. Nello stato di fatto l'immobile, alla data del sopralluogo, presentava una divisione diversa rispetto all'elaborato allegato alla Denuncia d'Inizio Attività suddetta e rispetto all'elaborato planimetrico catastale. Nello specifico l'unità edilizia di fatto si presentava divisa in due unità: una nella quale era stata ricavata un'apertura di fronte l'ingresso del bene comune non censibile, quest'ultimo identificato catastalmente con la particella 101/18; l'altra unità edilizia manteneva lo stesso accesso rappresentato in planimetria catastale relativamente al subalterno 16 della particella 101, graffata alla 99/5 dello foglio di mappa 298. Ne consegue che durante il sopralluogo l'abitazione non risultava unica; motivo per cui la scrivente ha visionato due diverse unità edilizie, scaturite dalla chiusura ed apertura di vani porta e da una diversa distribuzione degli spazi interni. Gli spazi interni rappresentati dall'elaborato grafico allegato all'ultimo provvedimento rilasciato dall'amministrazione comunale competente, non risultavano conformi a quanto rappresentato dall'elaborato planimetrico catastale. Ulteriormente differente risultava la distribuzione interna dello stato di fatto rispetto agli elaborati grafici allegati alla D.I.A. e rispetto agli elaborati grafici presenti presso l'Agenzia del Territorio. Per una maggiore comprensione, rispetto a quanto argomentato sopra, la CTU, dopo aver effettuato una verifica dimensionale dei luoghi, restituisce graficamente quali gli elaborati grafici presi in considerazione per verificare la regolarità edilizia del bene oggetto della presente procedura.





VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

La scrivente ha verificato che sull'unità abitativa pignorata non sussistono ufficialmente né vincoli né oneri di natura condominiale. Dalle notizie raccolte in modo informale, non esiste un amministratore né alcuna società che gestisce il condominio dello stabile. Pertanto non si è potuto riscontrare né la presenza di un regolamento di condominio, né gli importi annui delle spese fisse di gestione o di manutenzione, né quali le spese straordinarie deliberate.



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Corso Umberto, piano 3

DESCRIZIONE

Appartamento posto al terzo piano di un edificio costituito da quattro elevazioni fuori terra, di proprietà del signor **** Omissis ****. Il fabbricato consta di un piano terra destinato ad attività commerciali e di un primo, secondo e terzo piano destinati a civile abitazione.

L'immobile risulta parte integrante di un edificio storico denominato "Palazzo Calafato", con ingresso posto su Corso Umberto, quest'ultimo asse stradale insieme con Corso V. Emanuele costituisce l'impianto storico della città di Caltanissetta. Il tessuto urbano della zona, caratterizzato da numerosi vicoli aventi carreggiata di piccole dimensioni; l'istituzione di un'area pedonale nel tratto di Corso Umberto cui è prospiciente Palazzo Calafato, non consente agli abitanti della zona di avere aree destinate a parcheggio ad uso esclusivo.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento, ubicato al terzo piano salendo le scale a sinistra, risulta confinante a nord con il vano scala a servizio del fabbricato, a sud e ad est con la particella 101/17 del foglio di mappa 298.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,00 mq	67,00 mq	1,00	67,00 mq	3,25 m	Terzo
Terrazza	57,00 mq	57,00 mq	0,25	14,25 mq	0,00 m	terzo
Totale superficie convenzionale:				81,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,25 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/02/2008 al 06/03/2008	**** Omissis ****; **** Omissis ****.	Catasto Fabbricati Fg. 298, Part. 101, Sub. 19 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 247,90 Piano 3
Dal 06/03/2008 al 06/03/2008	**** Omissis ****.	Catasto Fabbricati Fg. 298, Part. 101, Sub. 19 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 247,90 Piano 3
Dal 06/03/2008 al 21/05/2023	**** Omissis ****.	Catasto Fabbricati Fg. 298, Part. 101, Sub. 19 Categoria A2, Cons. 3 vani Superficie catastale 78 mq Rendita € 247,90 Piano 3

I titolati catastali corrispondono a quelli 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
	298	101	19		A2	3	3 vani	78,00 mq	785,01 €	3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi al momento della visita di sopralluogo e la planimetria catastale, la sagoma dell'unità edilizia corrisponde a quanto rappresentato in planimetria, la partizione degli ambienti interni non risulta del tutto definita, considerato lo stato di conservazione dell'unità edilizia.

PRECISAZIONI

Ai sensi dell'articolo ex 567 c.p.c. comma secondo, gli atti relativi al presente procedimento risultano completi. Al momento del pignoramento non sono state rilevate incongruenze tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Caltanissetta il certificato di nascita, il certificato di residenza e l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali.

**** Omissis ****

PATTI

L'immobile oggetto del presente procedimento, alla data del sopralluogo 9.05.2023 si presentava allo stato grezzo. Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto della presente, posto al terzo piano di un edificio costituito da quattro elevazioni fuori terra, destinato a civile abitazione, al momento del sopralluogo del 9.05.2023 si presentava allo stato grezzo bisognoso di opere di ristrutturazione al fine di essere reso abitabile.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risultava inserito in un contesto condominiale, avente parti comuni con le altre unità, di seguito descritte. Prospiciente Corso Umberto un infisso in legno, civico 133, consentiva l'accesso al vano scala. Quest'ultimo, costituito da un ampio ingresso, proseguiva in una corte interna a cielo aperto con passaggio coperto da una capriata di legno lamellare e consentiva, mediante un infisso in ferro e vetri, l'accesso al corpo scala che palesava gradini e pianerottoli rivestiti di marmo. Unico risultava il sistema di risalita costituito da ampie rampe e spaziosi pianerottoli, caratterizzanti la fattezze neoclassica del fabbricato che conduceva alle diverse unità edilizie.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rivela per il bene oggetto della presente procedura l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato né dai titoli di proprietà né dall'ispezione ipotecaria mediante l'elenco sintetico delle formalità richiesto presso la Direzione Provinciale di Caltanissetta, Ufficio provinciale Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ubicata nel centro storico del Comune di Caltanissetta, risulta prospiciente il Corso Umberto. Detta unità immobiliare parte integrante di un fabbricato di particolare pregio storico, artistico e architettonico denominato "Palazzo Calafato", nel tempo è stata oggetto di frazionamenti dai quali sono scaturite diverse unità edilizie. Durante il sopralluogo svolto in data 9 maggio 2023, la scrivente accedeva al fabbricato, di cui è parte l'unità edilizia in argomento, mediante un portone in legno prospiciente Corso Umberto che consentiva l'accesso al vano scala. Quest'ultimo, costituito da un ampio ingresso, proseguiva in una corte interna a cielo aperto con passaggio coperto da una capriata di legno lamellare e consentiva, mediante un infisso in ferro e vetri l'accesso al corpo scala che palesava gradini e pianerottoli rivestiti di marmo. Unico risultava il sistema di risalita costituito da ampie rampe e spaziosi pianerottoli, caratterizzanti la fattezze neoclassica del fabbricato. Detto fabbricato, costituito da quattro elevazioni fuori terra di cui la prima elevazione destinata ad attività commerciali e le successive elevazioni destinate a civile abitazione, presentava verosimilmente una struttura in muratura portante e solai in struttura mista profili metallici e laterizi. Giunti al terzo piano, salendo le scale a sinistra, una porta in legno a due ante consentiva l'accesso in un disimpegno. Da quest'ultimo si articolavano dei gradini che consentivano di raggiungere il servizio igienico posto ad un livello altimetrico differente. Posto allo stesso livello del disimpegno un vano, ancora in corso di definizione, con annesso un altro vano presumibilmente da destinare a cucina. Circa le pertinenze esclusive di ornamento una terrazza posta ad ovest dell'unità edilizia in oggetto. L'immobile oggetto della presente procedura, si presentava allo stato grezzo avanzato, ovvero presentava il solo involucro esterno e risultava privo d'impianto idrico, elettrico, di riscaldamento, di pavimentazione, rivestimenti e qualsiasi opera di finitura. La pavimentazione degli ambienti interni era finita con massetto di cemento palesemente sconnesso. Le pareti e i soffitti degli ambienti interni erano finiti con malta di cemento prive d'intonaco e di tinteggiatura. I solai in parte a vista costituiti da profili metallici e laterizio. Gli infissi esterni, ove presenti, di legno particolarmente danneggiati con vetri a spessore corrente. La maggior parte delle aperture esterne risultavano privi d'infisso ed erano schermati da un tavolato di abete. Per tale motivo la scrivente ha potuto solo intravedere la terrazza mediante le fessure presenti tra le tavole di schermatura. Detta superficie di ornamento, posta ad ovest dell'abitazione, si presentava in parte circondata da muretto d'attico ed in parte da ringhiera metallica. L'unità immobiliare appena descritta versava in pessimo stato di conservazione e necessitava di un intervento di straordinaria manutenzione al fine di essere resa abitabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso, effettuato in data 9.05.2023, l'immobile risultava allo stato grezzo, privo del certificato di agibilità che attesta la sussistenza ed il rispetto delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'edificio e degli impianti installati nelle singole unità edilizie dello stesso edificio, secondo quanto dispone la normativa vigente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1983 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/12/1983		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		.Conservatoria del RR.II. di Caltanissetta	10/06/1986	6155	5140
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Uff. Reg. Caltanissetta	04/12/1983	401	270
		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Romano Salvatore	06/03/2008	237521	25591
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria del RR.II. di Caltanissetta	01/04/2008	4327	3103
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008 al 21/05/2023	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore Romano	06/03/2008	237521	25591
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria del RR.II. di Caltanissetta	01/04/2008	4328	3104
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caltanissetta aggiornate al 25/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Caltanissetta il 10/02/2011
Reg. gen. 1364 - Reg. part. 145
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****,
Capitale: € 130.000,00
Rogante: Notaio Salvatore Romano
Data: 04/02/2011
N° repertorio: 240788
N° raccolta: 27814

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelativo - Decreto di sequestro conservativo**
Trascritto a Caltanissetta il 20/06/2012
Reg. gen. 7085 - Reg. part. 5958
A favore di **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****,
- **Atto esecutivo o cautelativo - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caltanissetta il 05/08/2022
Reg. gen. 8665 - Reg. part. 7459
A favore di **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****,

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi BENE 1 – LOTTO 1

REGOLARITÀ EDILIZIA

Vedi BENE 1 – LOTTO 1

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 confronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e l'elaborato grafico allegato alla D.I.A. n°924 del 05.06.2007 protocollo generale n° 23383 del 31.05.2007, non sono emerse particolari difformità se non dettate dal completamento di alcune partizioni interne che ancora, considerato lo stato in cui versa l'unità edilizia, non sono state portate a compimento. Il completamento delle opere in riferimento all'unità in oggetto, dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione competente nel rispetto delle specifiche norme al fine dell'adeguamento del fabbricato al contesto del Centro Storico, come previsto dal Decreto Legislativo n°490/99 con Decreto Assessoriale n°5099 del 27.01.1999. Detto completamento rientra tra gli interventi, previsti dal D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, in vigore nella Regione siciliana, recepito con modifiche dalla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16, subordinati alla Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche le singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale. Da quanto si evince dai decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, gli immobili che risultano esclusi dall'obbligo di redazione dell'APE sono specificati nel decreto linee guida, nell'Appendice A. Tra le varie categorie, elencate nell'Appendice A l'unità edilizia in oggetto, rientra tra gli immobili in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita. In particolare si fa riferimento: agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici. Per gli immobili in costruzione permane l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del titolo abilitativo. Considerato che il completamento delle opere riguarda l'unità edilizia nella sua integrità, per determinare il costo da sostenere relativamente alle spese tecniche (fattore determinato dagli oneri di progettazione, di direzione lavori, di collaudi vari, di accatastamento) e agli oneri (fattore determinato dai costi dei titoli autorizzativi), si rimanda alla stima del lotto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Vedi BENE 1 – LOTTO 1

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, 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, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, unitamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Corso Umberto, piano 2
Appartamento posto al secondo piano di un edificio costituito da quattro elevazioni fuori terra, di proprietà del signor **** Omissis ****. Il fabbricato consta di un piano terra destinato ad attività commerciali e di un primo, secondo e terzo piano destinati a civile abitazione. L'immobile risulta parte integrante di un edificio storico denominato "Palazzo Calafato", con ingresso posto su Corso Umberto, quest'ultimo asse stradale che insieme al Corso V. Emanuele costituiscono l'impianto storico della città di Caltanissetta. Il tessuto urbano della zona, caratterizzato da numerosi vicoli aventi carreggiata di piccole dimensioni; l'istituzione di un'area pedonale nel tratto di Corso Umberto cui è prospiciente Palazzo Calafato, non consente agli abitanti della zona di avere aree destinate a parcheggio ad uso esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati: **Foglio 298, Part. 101, Sub. 16, Categoria A2, Graffato Part. 99/5**
L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di Proprietà (1/1)**
Valore di stima del bene: € 129.312,45

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

Le indagini sono state articolate su due distinte ricerche: una incentrata su alcune pubblicazioni nel settore immobiliare, l'altra su una disamina dei prezzi e valori d'immobili simili a quello in esame.

Fonte Osservatorio dei Valori Immobiliari

Dalle indagini circa le quotazioni di mercato relative unità edilizie destinate a civile abitazioni, quali risultano nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, nella microzona più vicina a quella in cui ricade l'immobile in oggetto, attribuiscono i seguenti valori unitari per superficie lorda:

Comune: Caltanissetta

Fascia/zona: Centrale/PIAZZA GARIBALDI, C.SO V. EMANUELE, C.SO UMBERTO I (PARTE)

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Minimo €/mq	Massimo €/mq
Abitazioni civili	Normale	420,00	630,00
Abitazioni di tipo economico	Normale	270,00	400,00

Dati relativi al 2° semestre 2022

VALUTAZIONE

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, considerando l'immobile destinato a civile abitazione.

Procedimento di stima per punti di merito.

Il presente metodo di stima consiste nel trovare, attraverso una indagine di mercato, il valore di mercato del bene analogo ai beni oggetto della presente relazione, che abbia le migliori caratteristiche. Attraverso una serie di paragoni viene parametrizzato di quanto il valore di mercato del bene oggetto di stima sia inferiore al valore di mercato del bene analogo che abbia le migliori caratteristiche. Nella fattispecie, il valore di mercato del bene simile più alto riscontrato sul mercato per un bene analogo al bene oggetto della presente relazione ad oggi è pari ad €/mq 810,00. Al fine di determinare il valore di mercato dei beni oggetto di stima, viene parametrizzato di quanto il nostro bene oggetto di stima sia di prezzo inferiore al valore di mercato del bene analogo appena riportato. Le caratteristiche prese in considerazione sono le seguenti:

- **Caratteristiche posizionali estrinseche**
Caratteristiche legate alla posizione del bene nel territorio ed in particolare nella città. Si assegna un coefficiente compreso tra il 35% ed il 10% del prezzo noto.
- **Caratteristiche posizionali intrinseche**
Caratteristiche proprie di ogni immobile, quali: la panoramicità, la luminosità, il soleggiamento, la spaziosità e l'orientamento, l'altezza sulla quota stradale, il grado di finitura, la fruibilità dovuta alla distribuzione interna, qualità dei materiali usati nella costruzione. Si assegna un coefficiente compreso tra il 25% ed il 5% del prezzo noto.
- **Caratteristiche tecnologiche**
Caratteristiche che si attengono specificatamente alla tipologia costruttiva dell'immobile ed alla dotazione di servizi più o meno avanzati tecnologicamente. Si assegna un coefficiente compreso tra il 30% ed il 10% del prezzo noto.
- **Caratteristiche produttive**
Caratteristiche insite nell'immobile; incidono positivamente o negativamente sui costi gestionali a lui afferenti: immobile su di cui grava un pesante mutuo indicizzato, vetustà dell'immobile, caratteristiche dimensionali difficilmente appetibili, particolari destinazioni d'uso, immobili di grande valore storico-artistico. Si assegna un coefficiente compreso tra il 10% ed il 5% del prezzo noto.

Al bene analogo il cui valore di mercato è stato riscontrato sul mercato, si assegnano coefficienti la cui somma risulta pari ad uno: Caratteristiche posizionali estrinseche 0,35 Caratteristiche posizionali intrinseche 0,25, Caratteristiche tecnologiche 0,30, Caratteristiche produttive 0,10.

Al bene oggetto di stima, fatte le opportune valutazioni, considerato completo di tutte le finiture necessarie per essere reso agibile, sono stati assegnati coefficienti la cui somma risulta pari ad 0,87 (Ki). Il valore di mercato del bene da stimare (Vm) espresso in €/mq, sarà pari al prodotto del valore del bene analogo ai beni oggetto di stima (Vma) moltiplicato per la somma dei coefficienti assegnati ai beni oggetto di stima; cioè $V_m = V_{ma} \times K_i$. Sostituendo i numeri alle lettere si otterrà €/mq 704,70 (Vm).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Caltanissetta (CL) - Corso Umberto, piano 2	183,50 mq	704,70 €/mq	€ 129.312,45	100,00%	€ 129.312,45
Valore di stima:					€ 129.312,45

Valore di stima: € 129.312,45

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vedi voci di seguito elencate	15.500,00	€

Vedi voci di seguito elencate

Valore finale di stima: € 114.000,00 in c.t.

Il deprezzamento rileva dalle considerazioni a cui la scrivente deve giungere nell'ambito della presente relazione, in merito alla specifica esigenza di calcolare il valore dell'unità immobiliare. La disomogeneità tra lo stato dei luoghi e la documentazione presente presso gli enti competenti richiede l'applicazione di una detrazione dell'importo sopra determinato, per poter definire i costi necessari delle seguenti operazioni:

- Ripristino dello stato di fatto in conformità a quanto riportato dall'elaborato planimetrico catastale unificando le due unità edilizie esistenti all'attualità. Diversamente si renderà conforme la planimetria catastale allo stato di fatto, mantenendo parte della divisione interna presente allo stato odierno;
- Determinazione del costo di ripristino attraverso il computo metrico estimativo, facendo riferimento al prezzario Regione Sicilia vigente;
- La definizione del progetto da presentare presso l'amministrazione competente, tenendo conto dei vincoli urbanistici (destinazione d'uso, indici urbanistici) e inoltre, ad aggiornamento catastale, della Segnalazione Certificata di Agibilità. In particolare, il completamento delle opere in riferimento all'unità in oggetto, dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione competente nel rispetto delle specifiche norme al fine dell'adeguamento del fabbricato al contesto del Centro Storico, come previsto dal Decreto Legislativo n°490/99 con Decreto Assessoriale n°5099 del 27.01.1999. Detto completamento rientra tra gli interventi, previsti dal D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, in vigore nella Regione siciliana, recepito con modifiche dalla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16, subordinati alla Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.

Cercando di sintetizzare quanto sin qui descritto, considerato che il valore di mercato del fabbricato risulta pari ad € 129.312,45, sottraendo a tale valore i costi necessari per effettuare gli interventi di cui sopra, che risultano ammontare ad € 15.500,00, si otterrà il valore di mercato dell'immobile allo stato attuale:

Vt = € 114.000,00 in c.t.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Corso Umberto, piano 2
Appartamento posto al terzo piano di un edificio costituito da quattro elevazioni fuori terra, di proprietà del signor **** Omissis ****. Il fabbricato consta di un piano terra destinato ad attività commerciali e di un primo, secondo e terzo piano destinati a civile abitazione. L'immobile risulta parte integrante di un edificio storico denominato "Palazzo Calafato", con ingresso posto su Corso Umberto, quest'ultimo asse stradale insieme con Corso V. Emanuele costituiscono l'impianto storico della città di Caltanissetta. Il tessuto urbano della zona, caratterizzato da numerosi vicoli aventi carreggiata di piccole dimensioni; l'istituzione di un'area pedonale nel tratto di Corso Umberto cui è prospiciente Palazzo Calafato, non consente agli abitanti della zona di avere aree destinate a parcheggio ad uso esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati: **Foglio 298, Part. 101, Sub. 19, Categoria A2**

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

Valore di stima del bene: € 61.205,62

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Vedi stima del valore di mercato del Lotto 1 "Bene 1"

VALUTAZIONE

Vedi Procedimento di stima per punti di merito del Lotto 1 "Bene 1"

Al bene oggetto di stima, fatte le opportune valutazioni, considerato completo di tutte le finiture necessarie per essere reso agibile, sono stati assegnati coefficienti la cui somma risulta pari ad 0,93 (Ki).

Il valore di mercato del bene da stimare (Vm) espresso in €/mq, sarà pari al prodotto del valore del bene analogo ai beni oggetto di stima (Vma) moltiplicato per la somma dei coefficienti assegnati ai beni oggetto di stima; cioè $Vm = Vma \times Ki$. Sostituendo i numeri alle lettere si otterrà €/mq 753,30 (Vm).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Caltanissetta (CL) - Corso Umberto, piano 2	81,25 mq	753,30 €/mq	€ 61.205,62	100,00%	€ 61.205,62
Valore di stima:					€ 61.205,62

Valore di stima: € 61.205,62

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vedi voci di seguito elencate	27.500,00	€

Valore finale di stima: € 33.700,00 in c.t.

La considerazione svolta nell'ambito della presente relazione sulla specifica esigenza di calcolare il valore dell'unità immobiliare in corso di ristrutturazione allo stato grezzo, considerato la difficoltà di collocazione sul mercato immobiliare per detto stato di conservazione, consente di ritenere applicabile il metodo basato sulla determinazione del valore di trasformazione. In sintesi il metodo di stima ritenuto rispondente allo scopo della presente valutazione consiste nel sottrarre al valore di mercato del fabbricato ristrutturato in ogni sua parte i costi relativi alla ristrutturazione.

$V_t = V - K_t$

V_t = Valore di trasformazione

V = Valore di mercato del fabbricato ristrutturato

K_t = Costo di trasformazione

Detto valore si ottiene attraverso le seguenti fasi:

- Definizione del progetto di ristrutturazione, presentato presso l'amministrazione competente, tenendo conto dei vincoli urbanistici (destinazione d'uso, indici urbanistici) e delle opportunità di mercato;
- Definizione del valore del fabbricato ristrutturato in base al criterio della comparazione;
- Determinazione del costo di ristrutturazione attraverso il computo metrico estimativo, facendo riferimento al prezziario Regione Sicilia vigente;
- Detrazione dal valore del fabbricato del costo di ristrutturazione.

Cercando di sintetizzare quanto sin qui descritto, considerato che il valore di mercato del fabbricato ristrutturato è pari a € 61.200,00 in c.t., sottraendo tale valore ai costi necessari per effettuare la ristrutturazione che risultano ammontare ad € 27.500,00, otterremo il valore dell'immobile allo stato attuale:

$V_t = € 33.700,00$ 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.

San Cataldo, li 27/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Scarantino Manila

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Divisione e Donazione
- ✓ N° 2 Estratto di mappa (Aggiornamento al 29/05/2023)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Lotto 1 (Aggiornamento al 7/05/2023)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Lotto 1 (Aggiornamento al 7/05/2023)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Lotto 2 (Aggiornamento al 7/05/2023)
- ✓ N° 6 Planimetria catastale - Lotto 2 (Aggiornamento al 7/05/2023)
- ✓ N° 7 Elaborato planimetrico - Lotto 1 e Lotto 2 (Aggiornamento al 21/05/2023)
- ✓ N° 8 Ispezioni ipotecarie - Lotto 1 (Aggiornamento al 25/05/2023)
- ✓ N° 9 Ispezioni ipotecarie - Lotto 2 (Aggiornamento al 25/05/2023)
- ✓ N° 10 Denuncia d'Inizio Attività prot. N°924 del 5.06.2007
- ✓ N° 11 Decreto assessoriale n°5099 del 27.01.1999
- ✓ N° 12 Foto - Fascicolo fotografico Lotto 1
- ✓ N° 13 Foto - Fascicolo fotografico Lotto 2
- ✓ N° 14 Altri allegati - Certificati di residenza (Aggiornamento al 12/05/2023)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Estratto degli atti di matrimonio (Aggiornamento al 12/05/2023)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 17 Altri allegati - Attestazione trasmissione relazione di consulenza in prima bozza al Creditore
- ✓ N° 18 Altri allegati - Attestazione trasmissione relazione di consulenza in prima bozza ai Debitori

RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Corso Umberto, piano 2

Appartamento posto al secondo piano di un edificio costituito da quattro elevazioni fuori terra, di proprietà del signor **** Omissis ****. Il fabbricato consta di un piano terra destinato ad attività commerciali e di un primo, secondo e terzo piano destinati a civile abitazione.

L'immobile risulta parte integrante di un edificio storico denominato "Palazzo Calafato", con ingresso posto su Corso Umberto, quest'ultimo asse stradale insieme con Corso V. Emanuele costituisce l'impianto storico della città di Caltanissetta. Il tessuto urbano della zona, caratterizzato da numerosi vicoli aventi carreggiata di piccole dimensioni; l'istituzione di un'area pedonale nel tratto di Corso Umberto cui è prospiciente Palazzo Calafato, non consente agli abitanti della zona di avere aree destinate a parcheggio ad uso esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 298, Part. 101, Sub. 16, Categoria A2, Graffato Part. 99/5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui è parte integrante il bene pignorato, è ubicato nella zona storica dell'abitato di Caltanissetta. L'intero corpo di fabbrica, secondo il P.R.G., ricade nella Zona Territoriale Omogenea "A1: La città feudale e dell'Ottocento".

La Zona Territoriale Omogenea di cui sopra è normata dall'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Caltanissetta, dalle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio nonché dalle indicazioni contenute nelle tavole della Variante generale al PRG. Sono classificate zone omogenee "A" le parti del territorio comunale interessate da agglomerati edilizi di antica o recente formazione che rivestono carattere artistico, storico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. In tutte le zone A gli interventi devono essere finalizzati al recupero, alla valorizzazione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei caratteri morfologici della struttura urbana. Per lo stato di degrado che connota gran parte del patrimonio edilizio in esse ricadente, tutte le zone A1, A3 ed A5 possono essere definite "zone di recupero", ai sensi e per gli effetti dell'art.27 della L. 457/1978 ed in esse si applicano le norme e le agevolazioni previste dalla L. 457/78, L. 179/1992, L.R. 25/1993 e successive modificazioni nazionali e regionali.

Il fabbricato denominato Palazzo Calafato, di cui è parte integrante l'unità edilizia oggetto dell'odierno procedimento, è stato dichiarato di interesse storico - artistico ai sensi del Decreto Legislativo n°490/99 con Decreto Assessoriale n°5099 del 27.01.1999, con procedimento avviato e notificato ai signori **** Omissis **** in qualità di proprietari in data 21.12.1998. Detto immobile dichiarato d'interesse storico, artistico ed architettonico ai sensi degli artt. 1 e 2 della Legge n°1089/39 e come tale è sottoposto alle norme di tutela contenute nella stessa legge. Così come riportato dal decreto è fatto assoluto divieto di eseguire interventi sull'immobile quali: manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizioni, rimozioni di piccole parti, modifiche e restauri senza la preventiva autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Caltanissetta alla quale è demandata la competenza sulla compatibilità degli interventi.

Prezzo base d'asta: € 114.000,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Corso Umberto, piano 2

Appartamento posto al terzo piano di un edificio costituito da quattro elevazioni fuori terra, di proprietà del signor **** Omissis ****. Il fabbricato consta di un piano terra destinato ad attività



30 di 33

commerciali e di un primo, secondo e terzo piano destinati a civile abitazione.

L'immobile risulta parte integrante di un edificio storico denominato "Palazzo Calafato", con ingresso posto su Corso Umberto, quest'ultimo asse stradale insieme con Corso V. Emanuele costituisce l'impianto storico della città di Caltanissetta. Il tessuto urbano della zona, caratterizzato da numerosi vicoli aventi carreggiata di piccole dimensioni; l'istituzione di un'area pedonale nel tratto di Corso Umberto cui è prospiciente Palazzo Calafato, non consente agli abitanti della zona di avere aree destinate a parcheggio ad uso esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 298, Part. 101, Sub. 19, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui è parte integrante il bene pignorato, è ubicato nella zona storica dell'abitato di Caltanissetta. L'intero corpo di fabbrica, secondo il P.R.G., ricade nella Zona Territoriale Omogenea "A1: La città feudale e dell'Ottocento".

La Zona Territoriale Omogenea di cui sopra è normata dall'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Caltanissetta, dalle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio nonché dalle indicazioni contenute nelle tavole della Variante generale al PRG. Sono classificate zone omogenee "A" le parti del territorio comunale interessate da agglomerati edilizi di antica o recente formazione che rivestono carattere artistico, storico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. In tutte le zone A gli interventi devono essere finalizzati al recupero, alla valorizzazione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei caratteri morfologici della struttura urbana. Per lo stato di degrado che connota gran parte del patrimonio edilizio in esse ricadente, tutte le zone A1, A3 ed A5 possono essere definite "zone di recupero", ai sensi e per gli effetti dell'art.27 della L. 457/1978 ed in esse si applicano le norme e le agevolazioni previste dalla L. 457/78, L. 179/1992, L.R. 25/1993 e successive modificazioni nazionali e regionali.

Il fabbricato denominato Palazzo Calafato, di cui è parte integrante l'unità edilizia oggetto dell'odierno procedimento, è stato dichiarato di interesse storico - artistico ai sensi del Decreto Legislativo n°490/99 con Decreto Assessoriale n°5099 del 27.01.1999, con procedimento avviato e notificato ai signori **** Omissis **** in qualità di proprietari in data 21.12.1998. Detto immobile dichiarato d'interesse storico, artistico ed architettonico ai sensi degli artt. 1 e 2 della Legge n°1089/39 e come tale è sottoposto alle norme di tutela contenute nella stessa legge. Così come riportato dal decreto è fatto assoluto divieto di eseguire interventi sull'immobile quali: manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizioni, rimozioni di piccole parti, modifiche e restauri senza la preventiva autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Caltanissetta alla quale è demandata la competenza sulla compatibilità degli interventi.

Prezzo base d'asta: € 33.700,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

31 di 33

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 57/2022 DEL R.G.E.



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 114.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Caltanissetta (CL) - Corso Umberto, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 298, Part. 101, Sub. 16, Categoria A2, Graffato Part. 99/5	Superficie	183,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente, posto al secondo piano di un edificio costituito da quattro elevazioni fuori terra, destinato a civile abitazione, al momento del sopralluogo del 9.05.2023 palesava uno stato di conservazione discreto.		
Descrizione:	Appartamento posto al secondo piano di un edificio costituito da quattro elevazioni fuori terra, di proprietà del signor **** Omissis ****. Il fabbricato consta di un piano terra destinato ad attività commerciali e di un primo, secondo e terzo piano destinati a civile abitazione. L'immobile risulta parte integrante di un edificio storico denominato "Palazzo Calafato", con ingresso posto su Corso Umberto, quest'ultimo asse stradale insieme con Corso V. Emanuele costituisce l'impianto storico della città di Caltanissetta. Il tessuto urbano della zona, caratterizzato da numerosi vicoli aventi carreggiata di piccoli dimensioni; l'istituzione di un'area pedonale nel tratto di Corso Umberto cui è prospiciente Palazzo Calafato, non consente agli abitanti della zona di avere aree destinate a parcheggio ad uso esclusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.700,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Caltanissetta (CL) - Corso Umberto, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 298, Part. 101, Sub. 19, Categoria A2	Superficie	81,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente, posto al terzo piano di un edificio costituito da quattro elevazioni fuori terra, destinato a civile abitazione, al momento del sopralluogo del 9.05.2023 si presentava allo stato grezzo bisognoso di opere di ristrutturazione al fine di essere reso abitabile.		
Descrizione:	Appartamento posto al terzo piano di un edificio costituito da quattro elevazioni fuori terra, di proprietà del signor **** Omissis ****. Il fabbricato consta di un piano terra destinato ad attività commerciali e di un primo, secondo e terzo piano destinati a civile abitazione. L'immobile risulta parte integrante di un edificio storico denominato "Palazzo Calafato", con ingresso posto su Corso Umberto, quest'ultimo asse stradale insieme con Corso V. Emanuele costituisce l'impianto storico della città di Caltanissetta. Il tessuto urbano della zona, caratterizzato da numerosi vicoli aventi carreggiata di piccole dimensioni; l'istituzione di un'area pedonale nel tratto di Corso Umberto cui è prospiciente Palazzo Calafato, non consente agli abitanti della zona di avere aree destinate a parcheggio ad uso esclusivo.		



Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

