

---

# TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Argentati Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 59/2015 del R.G.E.

contro

**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## INCARICO

Con udienza del 14/12/2015, il sottoscritto Arch. Argentati Marco, con studio in Via Filippo Turati, 22 - 93100 - Caltanissetta (CL), email marco@argentati.eu, PEC marco.argentati@archiworldpec.it, Tel. 0934 597 211 , Fax 0934 597 211, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/01/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. La Rana Nadia Marina presso il Tribunale di Caltanissetta.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - via del Minatore, 41

## DESCRIZIONE

L'appartamento oggetto dell'esecuzione è ubicato a Caltanissetta, presso il Villaggio Santa Barbara, in via del Minatore, 41.

E' posto al primo piano ed è composto da n. tre vani, soggiorno cucina letto, più WC.

Sono presenti anche n. due balconi e l'accesso all'appartamento è garantito da un vano scala esterno.

Di pertinenza all'appartamento è presente anche un locale di sgombero posto frontalmente all'edificio sulla corte di pertinenza.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - via del Minatore, 41

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Abitazione	43,82 mq	63,96 mq	1,00	63,96 mq	0,00 m	
Balconi	7,68 mq	7,68 mq	0,25	1,92 mq	0,00 m	
Locale di deposito	15,31 mq	17,00 mq	0,40	6,80 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>72,68 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>72,68 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/02/2001 al 23/04/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 94, Part. 219, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 146,42 Piano T-1
Dal 23/04/2002 al 03/06/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 94, Part. 219, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3 Superficie catastale 4,5 Rendita € 146,42 Piano T-1
Dal 03/06/2008 al 02/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 94, Part. 219, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 4,5 Rendita € 146,42 Piano T-1
Dal 02/10/2009 al 09/03/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 94, Part. 219, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 4,5 Rendita € 146,42 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				<b>Cens.</b>				<b>catastale</b>			
	94	219	8	2	A4	3	4,5		146,42	T-1	



### Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo lo scrivente, scortato dalla planimetria catastale ha verificato la corrispondenza tra la suddetta planimetria e lo stato dei luoghi

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla moglie sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>09/12/1941</b> al <b>27/04/2002</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			09/12/1941		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Caltanissetta	09/12/1941	11599	10082
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>27/04/2002</b> al <b>03/06/2008</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pilato	23/04/2002	73658	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Caltanissetta	27/04/2002	3780	3267
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>03/06/2008</b> al	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			



06/10/2009		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pilato	03/06/2008		
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Caltanissetta	06/10/2009	14703	10351
	<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/10/2009 al 09/03/2016	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giuseppe Pilato	02/10/2009	97264	20449
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Caltanissetta	06/10/2009	14704	10352
	<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è stato costruito prima del 01/09/1967.

Rispetto al progetto originario sull'immobile oggetto dell'Esecuzione sono stati realizzati dei balconi a sbalzo, un locale di sgombero e la recinzione.

Per quanto riguarda la realizzazione dei balconi a sbalzo è stata presentata regolare richiesta di Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge 23/12/1994 n. 724 al Comune di Caltanissetta in data 02/09/1995 n. prot. 5590.

Da indagini effettuate presso gli uffici di competenza risulta che il Comune di Caltanissetta in data 29/10/2008 n. 5590 ha rilasciato regolare Concessione edilizia in Sanatoria, riguardante i balconi a sbalzo, il locale di sgombero e la recinzione, e che la stessa è stata trascritta il 03/11/2008 ai nn. 14774/10676.

L'appartamento è altresì dotato di certificato di abitabilità (n. 5590/A del 29/10/2008)



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione



## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - via del Minatore, 41  
L'appartamento oggetto dell'esecuzione è ubicato a Caltanissetta, presso il Villaggio Santa Barbara, in via del Minatore, 41. E' posto al primo piano ed è composto da n. tre vani, soggiorno cucina letto, più WC. Sono presenti anche n. due balconi e l'accesso all'appartamento è garantito da un vano scala esterno. Di pertinenza all'appartamento è presente anche un locale di sgombero posto frontalmente all'edificio sulla corte di pertinenza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 219, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A4  
Valore di stima del bene: € 36.340,00

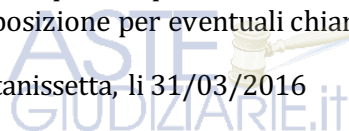


Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Caltanissetta (CL) - via del Minatore, 41	72,68 mq	500,00 €/mq	€ 36.340,00	100,00	€ 36.340,00
Totale lotto:					€ 36.340,00



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

Caltanissetta, li 31/03/2016



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Argentati Marco

