
TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scarpulla Andrea Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 59/2022 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Lotto 2.....	13
Descrizione.....	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Titolarità	13
Confini	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali	17
Stato conservativo.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	24
Stima / Formazione lotti	25
Lotto 1	25
Lotto 2	26
ELENCO ALLEGATI:.....	28

Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 59/2022 del R.G.E.	31
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 148.957,20	31
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 73.538,20	31

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 11/04/2023, il sottoscritto Ing. Scarpulla Andrea Salvatore, con studio in Via Ferdinando I, 12 - 93100 - Caltanissetta (CL), email andreascarpulla@alice.it, PEC andreasalvatore.scarpulla@ingpec.eu, Tel. 347 49 67 052, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

In data 24/04/2023 alle ore 09,00, previ accordi telefonici con il nominato Custode Giudiziario, Avv. Agnese Zoda, e i debitori eseguiti, coniugi [REDACTED], ho potuto eseguire un'attenta ricognizione degli immobili ed effettuare un dettagliato rilievo fotografico, qui allegato.

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

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Caltanissetta (CL) - c.da XIBOLI nn. 313-315 (Coord. Geografiche: 37.503139, 14.080152)
- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Caltanissetta (CL) - via Xiboli n.ri 303-305-307-311 (Coord. Geografiche: 37.502878, 14.079621).

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Caltanissetta (CL) - c.da XIBOLI nn. 313-315

DESCRIZIONE

FABBRICATO UNIFAMILIARE PER CIVILE ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA E TERRENO ANNESSO in Caltanissetta, via Xiboli nn. 313-315. Censito nel catasto del comune di Caltanissetta al **foglio 94, particella 1060** (fabbricato con corte) e **particella 861** (terreno annesso).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In atti è presente certificazione notarile redatta in data 11/10/2022 dal Notaio Dott. Giulia MESSINA VITRANO di Palermo pertanto si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

5

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il diritto reale di proprietà è pervenuto giusto atto di compravendita in Notar Salvatore ROMANO del 23/09/2003, Rep. 218279 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 03/10/2003 ai n.ri 13390/11494 da potere di **** Omissis **** nata a SAN CATALDO il 29/01/1943, **** Omissis **** nato a SAN CATALDO il 18/02/1934, **** Omissis

**** nato a SAN CATALDO il 13/04/1931, **** Omissis **** nata a CALTANISSETTA il 23/01/1939.

CONFINI

Il terreno confina ad OVEST e a SUD con beni Lotto 2, a NORD con proprietà la via Xiboli, ad EST con fabbricato particella 72 di proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	214,00 mq	244,55 mq	1	244,55 mq	2,80 m	T-1
Portico	10,00 mq	10,00 mq	,35	3,50 mq	2,70 m	T
Balconi	16,90 mq	16,90 mq	,25	4,22 mq	0,00 m	1
Terrazza	22,50 mq	22,50 mq	,15	3,38 mq	0,00 m	T
Locale di deposito	26,64 mq	33,99 mq	0,20	6,80 mq	3,30 m	T
Corte e cortile	841,38 mq	841,38 mq	,034	28,61 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				291,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				291,06 mq		

6

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 23/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 69-202, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 178,95
Dal 24/05/2001 al 23/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 94, Part. 861 Qualità Chiusa Cl.03 Superficie (ha are ca) 00,01,00 Reddito dominicale € 0,31 Reddito agrario € 0,18
Dal 23/09/2003 al 14/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 69-202, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 178,95

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

Dal 23/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 94, Part. 861 Qualità Chiusa Cl.03 Superficie (ha are ca) 00.01.00 Reddito dominicale € 0,31 Reddito agrario € 0,18
Dal 08/01/2009 al 14/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 70, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 216,91
Dal 14/12/2011 al 14/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 70 Categoria A3
Dal 14/12/2011 al 14/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 69-202 Categoria A4
Dal 14/12/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 1060, Zc. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 10 Rendita € 697,22 Piano T-1
Dal 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 1060, Zc. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 10 Superficie catastale 285 mq Rendita € 697,22 Piano T-1

7

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	1060		2	A7	2	10	285 mq	697,22 €	T-1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
94	861				Chiusa	03	00.01.00 mq	0,31 €	0,18 €	

Corrispondenza catastale

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

Non sussiste corrispondenza catastale.

In atto, alla data del sopralluogo, 24/04/2023, ho riscontrato che, in difformità al progetto approvato, è stata realizzata una camera al piano terra delle dimensioni di circa m 3,00 x 5,00, priva di finestre.

STATO CONSERVATIVO

Complessivamente il fabbricato è in buono stato di conservazione. Necessita comunque di interventi di manutenzione per quanto concerne l'umidità di risalita che si manifesta nello zoccolo esterno del prospetto, nonché limitati fenomeni di infiltrazione d'acqua in corrispondenza del terrazzino e del tetto di copertura; si rileva, altresì, un modesto quadro fessurativo, causato probabilmente da assestamenti del terreno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto è costituito da un fabbricato unifamiliare per civile abitazione con corte esclusiva e terreno annesso in Caltanissetta, via Xiboli n. 239, oggi nn. 313-315. Censito nel catasto del comune di Caltanissetta al **foglio 94, particella 1060** (fabbricato con corte) e **particella 861** (terreno annesso).

IL FABBRICATO consta di due elevazioni fuori terra per una superficie complessiva commerciale di circa mq 290.

Si prospetta sulla via Xiboli con portoncino di accesso e cancelletto in ferro al civico n.315.

Il pianterreno, adibito a zona giorno, è costituito da ampio ingresso-soggiorno, una camera, cucina con dispensa, servizio igienico, lavanderia, ripostiglio e da magazzino con ingresso indipendente; una scala interna collega il pianterreno al piano superiore ove si trova la zona notte. Quest'ultima consta di n. 3 camere da letto con balconi, corridoio-disimpegno, servizio igienico e terrazzino.

I pavimenti dei due piani sono in mattoni di gres porcellanato; le pareti dei servizi igienici sono piastrellate con mattoni monocottura per un'altezza di circa m. 2; sono dotati di lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno. Le pareti sono rifinite con gesso scagliola e tinteggiate a ducotone. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'abitazione è dotata di impianto autonomo con caldaia a gas metano sia per il riscaldamento a termosifoni che per la produzione di acqua calda; lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite scarico fognario composto da fossa Imhoff e sistema disperdente; la riserva idrica è costituita da cisterna interrata nella corte di pertinenza il cui approvvigionamento avviene direttamente dalla rete cittadina.

LA CORTE esclusiva con terreno pertinenziale, interamente recintata, ha un'estensione di circa mq. 1.700, dei quali circa mq. 850 calpestabili. Si prospetta sulla via Xiboli con muretto in c.c.a. e soprastante ringhiera in ferro. L'accesso, carrabile, è dotato di cancello in ferro dal civico n. 313. La pavimentazione è realizzata con battuto di cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

La villetta, al momento del sopralluogo, risulta occupato dai debitori eseguiti, coniugi **** Omissis ****, con la propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/09/1978 al 23/09/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/09/1978	10182	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Caltanissetta	16/09/1978	10054	8611
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/09/2003	**** Omissis ****	UR Sede di Caltanissetta (CL)	14/09/1978	3990	
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Romano Salvatore	23/09/2003	218279	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		CC.RR.II. di Caltanissetta	03/10/2003	13390	11494
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caltanissetta, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Caltanissetta il 03/10/2003
Reg. gen. 13392 - Reg. part. 1239
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Ipoteca volontaria nn. 13749/1475 del 14/10/2003 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23/09/2003 Notaio ROMANO Salvatore rep. 218280
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Caltanissetta il 31/12/2009
Reg. gen. 19794 - Reg. part. 3990
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Caltanissetta il 07/12/2015
Reg. gen. 12379 - Reg. part. 1145
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

10

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Caltanissetta il 03/10/2022
Reg. gen. 10579 - Reg. part. 9091

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**

Iscritto a Caltanissetta il 31/12/2009

Reg. gen. 19794 - Reg. part. 3990

A favore di **** Omissis ****.

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Annotazione ad iscrizione n.453 del 11/08/2017 derivante da modifica dei termini del mutuo

- **Ipoteca volontaria**

Iscritto a Caltanissetta il 07/12/2015

Reg. gen. 12379 - Reg. part. 1145

A favore di **** Omissis ****.

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Annotazione ad iscrizione n.454 del 11/08/2017 derivante da modifica dei termini del mutuo

NORMATIVA URBANISTICA

Da visura della documentazione urbanistica e dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Caltanissetta in data 12/05/2023 (qui allegato), si rileva che l'immobile ricade in parte in z.t.o. "C1 - Zone di edilizia rada esistente da completare" ed in parte in z.t.o. "EF5 - Zone di parco territoriale agricolo naturalistico" del vigente PRG, la cui attività edificatoria è regolamentata rispettivamente dagli artt. 27-28 e 39-48 delle Norme di Attuazione.

L'area ricade in parte nel *paesaggio locale n. 8 "Sistemi urbani di Caltanissetta e San Cataldo"* con **livello di tutela 1** del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta, nonché risulta sottoposta *Vincolo Idrogeologico* e soggetta, pertanto, alle limitazioni derivanti dal Regio Decreto Legislativo n. 3267 del 30/12/1923 e s.m.i.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile oggetto di stima è stato realizzato con DIA prot. n.66654 del 04/11/2009 e successiva DIA in variante prot. n. 48930 del 26/07/2010, per demolizione e ricostruzione di un vecchio fabbricato individuato in catasto al foglio 94 part. 69 e la manutenzione straordinaria e conservazione architettonica e strutturale del fabbricato censito al foglio 94 part.70.

L'immobile risulta privo di certificato di agibilità.

Nella pratica edilizia si è rinvenuta la seguente documentazione propedeutica alla redazione della Segnalazione Certificata di Agibilità:

- N.O. Genio civile del 07.05.2010;
- N.O. soprintendenza del 17.08.2011;
- Progetto del sistema di scarico fognario (Imhoff), privo di autorizzazione allo scarico;
- Ingiunzione di pagamento, da parte del comune di Caltanissetta, di oneri concessori che alla data del 18/10/2016 ammontavano ad **€ 26.334,58**.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In atto, alla data del sopralluogo, 24/04/2023, ho riscontrato che, in difformità al progetto approvato, è stata realizzata una camera al piano terra delle dimensioni di circa m 3,00 x 5,00, priva di finestre.

Per la regolarizzazione di tale difformità edilizia rilevata al piano terra (diversa distribuzione interna) occorre ripristinare i luoghi o, in alternativa, ai sensi dell'art. 6 del DPR. 380/01 - Testo unico per l'edilizia come recepito dall'art.3 - L.R. 16/2016, la presentazione di una CILA in sanatoria (comunicazione inizio lavori asseverata) e relativo aggiornamento catastale, per una spesa stimata di **€ 3.500,00 (tre milacinquecento/00)** comprensiva di sanzione pecuniaria.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Caltanissetta (CL) - via Xiboli n.ri 303-305-307-311

DESCRIZIONE

FABBRICATO A DESTINAZIONE OPIFICIO CON TERRENO ANNESSO in Caltanissetta, via Xiboli n.ri 303/311. Censito nel catasto del comune di Caltanissetta **al foglio 94, particelle 62 sub 1 graffate 63 sub 4** (fabbricato adibito a mulino), **222, 223, 224 (unità collabente), 225 (unità collabente), 64 (unità collabente), 743, 744, 745.**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In atti è presente certificazione notarile redatta in data 11/10/2022 dal Notaio Dott. Giulia MESSINA VITRANO di Palermo pertanto si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

13

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il diritto reale di proprietà è pervenuto per le particelle 223-224-71-743-744-745-62-63/1-63/2-63/3 giusto atto di compravendita in Notar Salvatore ROMANO del 23/09/2003, Rep. 218279 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 03/10/2003 ai n.ri

13390/11494 da potere di **** Omissis **** nata a SAN CATALDO il 29/01/1943, **** Omissis **** nato a SAN CATALDO il 18/02/1934, **** Omissis **** nato a SAN CATALDO il 13/04/1931, **** Omissis **** nata a CALTANISSETTA il 23/01/1939, per le particelle 222-225-64 giusto atto di compravendita in Notar Salvatore ROMANO del 23/09/2003, Rep. 218279 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 03/10/2003 ai n.ri 13391/11495 da potere di **** Omissis **** nato a SAN CATALDO il 18/02/1934, **** Omissis **** nato a SAN CATALDO il 13/04/1931.

CONFINI

Il terreno confina ad OVEST con proprietà **** Omissis **** e con proprietà **** Omissis ****, a SUD con proprietà **** Omissis **** e con proprietà **** Omissis ****, ad EST con proprietà con proprietà **** Omissis **** e con proprietà **** Omissis **** ed infine a NORD in parte con beni Lotto n.1 ed in parte con la via Xiboli.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	280,13 mq	338,81 mq	1	338,81 mq	5,00 m	T-1
Terreno	7140,00 mq	7140,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	
Unità collabenti	158,00 mq	158,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				338,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				338,81 mq		

14

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/09/1974 al 23/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 94, Part. 222 Qualità Chiusa Cl.02 Superficie (ha are ca) 00.23.30 Reddito dominicale € 12,03 Reddito agrario € 5,42
Dal 30/06/1992 al 23/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 94, Part. 223 Qualità Chiusa

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

		Cl.02 Superficie (ha are ca) 00.16.10 Reddito dominicale € 8,31 Reddito agrario € 3,74
Dal 01/01/1994 al 23/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 63, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 Rendita € 43,38
Dal 01/01/1994 al 23/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 63, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A6 Cl.2, Cons. 1,5 Rendita € 23,86
Dal 01/01/1994 al 23/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 62, Zc. 2 Categoria A6 Cl.3, Cons. 1 Rendita € 18,80
Dal 01/01/1994 al 23/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 63, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C1 Cl.2, Cons. 67 mq Rendita € 2.031,17
Dal 04/04/1995 al 23/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 94, Part. 745 Qualità Chiusa Cl.02 Superficie (ha are ca) 00.00.55 Reddito dominicale € 0,28 Reddito agrario € 0,13
Dal 04/04/1995 al 23/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 94, Part. 743 Qualità Chiusa Cl.02 Superficie (ha are ca) 00.20.31 Reddito dominicale € 10,49 Reddito agrario € 4,72
Dal 04/04/1995 al 23/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 94, Part. 744 Qualità Chiusa Cl.02 Superficie (ha are ca) 00.11.14 Reddito dominicale € 5,75 Reddito agrario € 2,59
Dal 23/09/2003 al 26/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 62, Zc. 2 Categoria A6 Cl.3, Cons. 1 Rendita € 18,80
Dal 23/09/2003 al 26/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 63, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C1 Cl.2, Cons. 67 mq Rendita € 2.031,17
Dal 23/09/2003 al 26/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 63, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A6

		Cl.2, Cons. 1,5 Rendita € 23,86
Dal 23/09/2003 al 26/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 63, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 Rendita € 43,38
Dal 23/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 94, Part. 222 Qualità Chiusa Cl.02 Superficie (ha are ca) 00.23.30 Reddito dominicale € 12,03 Reddito agrario € 5,42
Dal 23/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 94, Part. 744 Qualità Chiusa Cl.02 Superficie (ha are ca) 00.11.14 Reddito dominicale € 5,75 Reddito agrario € 2,59
Dal 23/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 94, Part. 223 Qualità Chiusa Cl.02 Superficie (ha are ca) 00.16.10 Reddito dominicale € 8,31 Reddito agrario € 3,74
Dal 23/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 94, Part. 745 Qualità Chiusa Cl.02 Superficie (ha are ca) 00.00.55 Reddito dominicale € 0,28 Reddito agrario € 0,13
Dal 23/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 94, Part. 743 Qualità Chiusa Cl.02 Superficie (ha are ca) 00.20.31 Reddito dominicale € 10,49 Reddito agrario € 4,72
Dal 08/01/2009 al 21/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 64, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 83,51
Dal 09/01/2009 al 21/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 224, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 55,67
Dal 23/01/2009 al 21/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 225, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1,5 vani Rendita € 41,76
Dal 21/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 225

		Categoria F2, Cons. 31 mq Piano T
Dal 21/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 64 Categoria F2, Cons. 78 mq Piano T
Dal 21/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 224 Categoria F2, Cons. 49 mq Piano T
Dal 26/06/2012 al 26/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 63, Sub. 3 Categoria A6
Dal 26/06/2012 al 26/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 63, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C1
Dal 26/06/2012 al 26/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 62 Categoria A6
Dal 26/06/2012 al 26/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 63, Sub. 2 Categoria A5
Dal 26/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 62, Sub. 1, Zc. 2 Categoria D1 Rendita € 1.546,00 Graffato 63/4

17

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	224			F2		49 mq			T	
	94	225			F2		31 mq			T	
	94	64			F2		78 mq			T	
	94	62	1	2	D1				1546 €		63/4

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
94	222				Chiusa	02	00.23.30 mq	12,03 €	5,42 €		

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

94	223				Chiusa	02	00.16.10 mq	8,31 €	3,74 €	
94	743				Chiusa	02	00.20.31 mq	10,49 €	4,72 €	
94	744				Chiusa	02	00.11.14 mq	5,75 €	2,59 €	
94	745				Chiusa	02	00.00.55 mq	0,28 €	0,13 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato è emerso la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale in quanto risulta mancante la planimetria del piano primo.

L'eventuale aggiudicatario dovrà procedere alla regolarizzazione catastale tramite aggiornamento docfa per ampliamento in sopraelevazione, per la quale si stima una spesa di **€ 1.000,00 (mille/00)** comprensiva dei versamenti, onorari tecnici, iva ed oneri di legge.

STATO CONSERVATIVO

Complessivamente il fabbricato si presenta in uno stato di conservazione scadente. Trattasi di vecchio fabbricato in muratura portante allo stato rustico, privo di intonaci esterni; internamente si rilevano diversi scrostamenti degli intonaci interni e tracce di infiltrazioni d'acqua.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto è costituito da un fabbricato destinato ad opificio, attualmente utilizzato a mulino per cereali, articolato in diversi corpi di fabbrica contigui, di vecchia costruzione, aventi complessivamente una superficie commerciale di mq. 275, nonché da un appezzamento di terreno retrostante con fabbricati diruti, aventi una superficie complessiva di mq 7.298

IL FABBRICATO A DESTINAZIONE OPIFICIO, foglio 94 particelle 62 sub 1 graffate 63 sub 4, ha accesso dalla via Xiboli dai civici n.ri 303/311.

Il fabbricato, avente struttura in muratura, è costituito da tre distinte porzioni contigue:

- la prima porzione, costituita soltanto da un vano pianterreno non comunicante con le altre,

ha accesso autonomo dal civico n. 303 della via Xiboli ed è adibito a magazzino. La porta d'ingresso è in ferro a due ante; la copertura, a falda inclinata, è realizzata con travi in legno e coppi siciliani; il prospetto esterno si presenta allo stato rustico con blocchi di sabucina a vista. Le pareti interne sono intonacate. La pavimentazione è realizzata con mattoni in gres porcellanato;

- La seconda porzione, in parte pianterrena ed in parte a due livelli fuori strada, avente accesso con porte in ferro a due ante dai civici n.ri 305-307 della via Xiboli, costituisce la parte operativa del mulino ove sono installati i macchinari specifici per la molitura del grano, oltre gli uffici amministrativi, due piccoli vani-magazzino e un servizio igienico sottoscala. Tale porzione si affaccia sull'appezzamento di terreno retrostante ove si accede tramite scala esterna in ferro. La copertura è in parte a tetto piano calpestabile con guaina impermeabilizzante (porzione ad un solo livello) ed in parte a due falde inclinate con coppi siciliani (porzione a due livelli); il prospetto esterno si presenta allo stato rustico con blocchi di sabucina a vista. Le pareti interne sono intonacate e rifinite con ducotone. La pavimentazione è realizzata in parte con marmette lucidate ed in parte in conglomerato cementizio del tipo industriale. Nella porzione a due livelli trovano posto i macchinari dell'opificio ed il servizio igienico sottoscala. Tramite scala interna in ferro si accede al piano superiore ove trovano posto ulteriori macchinari dell'opificio;
- La terza porzione, costituita soltanto da un vano pianterreno non comunicante con le altre, ha accesso autonomo con saracinesca avvolgibile in ferro dal civico n. 311 della via Xiboli ed è adibito a magazzino-autorimessa. La copertura a falda inclinata, è realizzata con travi in legno e coppi siciliani. Il prospetto esterno si presenta allo stato rustico con blocchi di sabucina a vista. Le pareti interne sono intonacate. La pavimentazione è realizzata con marmette lucidate. Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile è adeguato all'uso cui attualmente è destinato.

L'APPEZZAMENTO DI TERRENO e le unità collabenti retrostanti al fabbricato hanno una superficie complessiva di mq. 7.298. E' costituito dalle **particelle catastali 222, 223, 224, 225, 64, 743, 744 e 745 del foglio 94** del comune di Caltanissetta. Trattasi di terreno non edificabile sia per la sua particolare giacitura, sotto livello stradale e in accentuata pendenza verso valle, sia per la destinazione urbanistica, ricadendo in massima parte nella zona EF (parco territoriale agricolo) del P.R.G. del comune di Caltanissetta; soltanto una piccola parte, limitrofa ai fabbricati, ricade in zona C (residenziale non intensiva), ma di fatto non è edificabile per le sue limitate dimensioni. Esclusa anche la vocazione agronomica, il terreno

va considerato soltanto quale pertinenza del limitrofo fabbricato. I fabbricati collabenti diruti che insistono su tale appezzamento (p.lle 64, 224, 225), aventi un'estensione complessiva di circa mq. 158, non possiedono alcun valore commerciale in quanto inagibili per le pessime condizioni strutturali (immobili semidiruti).

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili, al momento del sopralluogo, risultano in possesso dei debitori eseguiti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/09/1974 al 23/09/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/09/1974	110347	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Caltanissetta	02/10/1974	10673	12283
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/09/1978 al 23/09/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/09/1978	10182	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Caltanissetta	16/09/1978	10054	8611
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/06/1992 al 23/09/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/06/1992	152235	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Caltanissetta	01/07/1992	6255	7454
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede di Caltanissetta (CL)	14/07/1992	1694	
Dal 23/09/2003	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Romano Salvatore	23/09/2003	218279	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Caltanissetta	03/10/2003	13391	11495
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/09/2003	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Romano Salvatore	23/09/2003	218279	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Caltanissetta	03/10/2003	13390	11494
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caltanissetta, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Caltanissetta il 03/10/2003
Reg. gen. 13392 - Reg. part. 1239
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Ipoteca volontaria nn. 13749/1475 del 14/10/2003 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23/09/2003 Notaio ROMANO Salvatore rep. 218280
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Caltanissetta il 31/12/2009
Reg. gen. 19794 - Reg. part. 3990
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Caltanissetta il 07/12/2015
Reg. gen. 12379 - Reg. part. 1145
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

22

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Caltanissetta il 03/10/2022
Reg. gen. 10579 - Reg. part. 9091
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Iscritto a Caltanissetta il 31/12/2009
Reg. gen. 19794 - Reg. part. 3990
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Annotazione ad iscrizione n.453 del 11/08/2017 derivante da modifica dei termini del mutuo
- **Ipoteca volontaria**
Iscritto a Caltanissetta il 07/12/2015
Reg. gen. 12379 - Reg. part. 1145
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Annotazione ad iscrizione n.454 del 11/08/2017 derivante da modifica dei termini del mutuo

NORMATIVA URBANISTICA

Da visura della documentazione urbanistica e dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Caltanissetta in data 12/05/2023 (qui allegato), si rileva che il **fabbricato e le unità collabenti** ricadono interamente in z.t.o. "C1 - Zone di edilizia rada esistente da completare" del vigente PRG, le **particelle 744 e 745** ricadono in parte in z.t.o. "EF5 - Zone di parco territoriale agricolo naturalistico" ed in parte in z.t.o. "D2 - Aree per la piccola industria e l'artigianato", le **particelle 222 e 223** ricadono in parte in z.t.o. "EF5 - Zone di parco territoriale agricolo naturalistico" ed in parte in z.t.o. "C1 - Zone di edilizia rada esistente da completare", ed infine la **particella 743** ricade interamente in z.t.o. "EF5 - Zone di parco territoriale agricolo naturalistico". L'attività edificatoria è normata in zona "C1" dagli artt. 27-28, in zona "D2" dagli artt. 33-35 ed in zona "EF5" dagli artt. 39-48 delle Norme di Attuazione.

L'area ricade in parte nel *paesaggio locale n. 8 "Sistemi urbani di Caltanissetta e San Cataldo"* con **livello di tutela 1 (particelle 222 (in parte) - 223 (in parte) - 743 (in parte) - 744 (in parte) - 745 (in parte))**, in parte nel *paesaggio locale n. 9 "Area delle Miniere"* con **livello di tutela 1 (222 (in parte) - 223 (in parte) - 743 (in parte) - 744 (in parte))** ed in parte nel *paesaggio locale n. 8 "Sistemi urbani di Caltanissetta e San Cataldo"* con **livello di tutela 3 (745 (in parte))** del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta.

Ed ancora risulta che le **part. 744 (in parte) - 745 (in parte)** ricadono all'interno del limite delle *aree artificialmente rimboschite e soggette, pertanto*, alle limitazioni previste dall'articolo 10 della Legge Regionale n. 16 del 06/04/1996 e s.m.i., le **particelle 222 - 223 - 743 - 744 - 745** sono sottoposte a *Vincolo Idrogeologico* e soggette, pertanto, alle limitazioni derivanti dal Regio Decreto Legislativo n. 3267 del 30/12/1923 e s.m.i.

Infine si rileva che le **particelle 744 (in parte) - 745 (in parte)** ricadono in zona a pericolosità "P2" nel P.A.I. - fiume Imera meridionale e la **particella 222** ricade in parte in zona a pericolosità "P4" nel P.A.I. - fiume Imera meridionale ed in parte in zona a rischio "R3" nel P.A.I. - fiume Imera meridionale, approvato con decreto dell'Assessorato Regionale al Territorio e Ambiente n. 87 del 27/03/2007 come aggiornato con successivi decreti, secondo le norme di attuazione al capitolo 11 della relazione generale del P.A.I.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le tre porzioni di fabbricato, nonché le tre unità collabenti facenti parte del lotto 2, seppur fuori dal centro storico, ricadono in una parte antica del Comune di Caltanissetta, la cui edificazione risale a tempi remoti, prima del 1961.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU presso la sezione urbanistica del comune di Caltanissetta, di cui all'istanza del 24/06/2023, è emerso che non risulta in archivio alcun provvedimento urbanistico a carico dell'immobile in oggetto, nessuna pratica edilizia, in itinere o conclusa, o nessuna pratica di sanatoria edilizia.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

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

LOTTO n. 1 - FABBRICATO UNIFAMILIARE PER CIVILE ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA E TERRENO ANNESSO in Caltanissetta, via Xiboli nn. 313-315 - Valore unitario = **€/mq. 620,00;**

LOTTO n. 2 - FABBRICATO A DESTINAZIONE OPIFICIO CON TERRENO ANNESSO in Caltanissetta, via Xiboli n.ri 303/311 - Valore unitario = **€/mq. 220,00;**

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

LOTTO 1

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

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Caltanissetta (CL) - c.da XIBOLI nn. 313-315

FABBRICATO UNIFAMILIARE PER CIVILE ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA E TERRENO ANNESSO in Caltanissetta, via Xiboli nn. 313-315. Censito nel catasto del comune di Caltanissetta al foglio 94, particella 1060 (fabbricato con corte) e particella 861 (terreno annesso).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 94, Part. 861, Qualità Chiusa al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 1060, Zc. 2, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: **€ 180.457,20**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Caltanissetta (CL) - c.da XIBOLI nn. 313-315	291,06 mq	620,00 €/mq	€ 180.457,20	100,00%	€ 180.457,20
Valore di stima:					€ 180.457,20

Valore di stima: € 180.457,20

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.500,00	€
Oneri concessori (al 2023)	28.000,00	€

26

Valore finale di stima: € 148.957,20

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Caltanissetta (CL) - via Xiboli n.ri 303-305-307-311 **FABBRICATO A DESTINAZIONE OPIFICIO CON TERRENO ANNESSO** in Caltanissetta, via Xiboli n.ri 303/311. Censito nel catasto del comune di Caltanissetta al foglio 94, particelle 62 sub 1 graffate 63 sub 4 (fabbricato adibito a mulino), 222, 223, 224 (unità collabente), 225 (unità collabente), 64 (unità collabente), 743, 744, 745.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 94, Part. 222, Qualità Chiusa - Fg. 94, Part. 223, Qualità Chiusa - Fg. 94, Part. 743, Qualità Chiusa - Fg. 94, Part. 744, Qualità Chiusa - Fg. 94, Part. 745, Qualità Chiusa al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 224, Categoria F2 - Fg. 94, Part. 225, Categoria F2 - Fg. 94, Part. 64, Categoria F2 - Fg. 94, Part. 62, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D1, Graffato 63/4

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

Valore di stima del bene: **€ 74.538,20**

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale Caltanissetta (CL) - via Xiboli n.ri 303- 305-307-311	338,81 mq	220,00 €/mq	€ 74.538,20	100,00%	€ 74.538,20
Valore di stima:					€ 74.538,20

Valore di stima: € 74.538,20

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Aggiornamento catastale	1000,00	€

Valore finale di stima: € 73.538,20

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.

27

Caltanissetta, li 14/10/2023

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ELENCO ALLEGATI:

- 1) N° 35 Foto - Esterno ed interno del compendio pignorato
- 2) DIA n. 66654 - 04.11.2009- **LOTTO 1**
- 3) DIA variante n.48930 del 26.07.2010 - **LOTTO 1**
- 4) N.O. Genio civile del 07.05.2010 - **LOTTO 1**
- 5) N.O. soprintendenza del 17.08.2011 - **LOTTO 1**
- 6) Elaborati progetto scarico fognario - **LOTTO 1**
- 7) Ingiunzione pagamento oneri del 20.10.2016 - **LOTTO 1**
- 8) Estratto di mappa fg. 94
- 9) N° 19 Visure storiche
- 10) N° 2 Planimetrie catastali - NCEU Caltanissetta fg 94 p.lla 1060 e part. 62/1 graff. 63/4
- 11) Certificato di destinazione urbanistica
- 12) Estratto di matrimonio
- 13) Bozza Attestato di Prestazione Energetica
- 14) PEC di trasmissione relazione di stima e ricevute di avvenuta consegna

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Caltanissetta (CL) - c.da XIBOLI nn. 313-315

FABBRICATO UNIFAMILIARE PER CIVILE ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA E TERRENO ANNESSO in Caltanissetta, via Xiboli nn. 313-315. Censito nel catasto del comune di Caltanissetta al foglio 94, particella 1060 (fabbricato con corte) e particella 861 (terreno annesso).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 94, Part. 861, Qualità Chiusa al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 1060, Zc. 2, Categoria A7.

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

Destinazione urbanistica: Da visura della documentazione urbanistica e dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Caltanissetta in data 12/05/2023 (qui allegato), si rileva che l'immobile ricade in parte in z.t.o. "C1 - Zone di edilizia rada esistente da completare" ed in parte in z.t.o. "EF5 - Zone di parco territoriale agricolo naturalistico" del vigente PRG, la cui attività edificatoria è regolamentata rispettivamente dagli artt. 27-28 e 39-48 delle Norme di Attuazione. L'area ricade in parte nel paesaggio locale n. 8 "Sistemi urbani di Caltanissetta e San Cataldo" con livello di tutela 1 del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta, nonchè risulta sottoposta Vincolo Idrogeologico e soggetta, pertanto, alle limitazioni derivanti dal Regio Decreto Legislativo n. 3267 del 30/12/1923 e s.m.i.

Prezzo base d'asta: € 148.957,20

29

LOTTO 2

Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Caltanissetta (CL) - via Xiboli n.ri 303-305-307-311

FABBRICATO A DESTINAZIONE OPIFICIO CON TERRENO ANNESSO in Caltanissetta, via Xiboli n.ri 303/311. Censito nel catasto del comune di Caltanissetta al foglio 94, particelle 62 sub 1 graffate 63 sub 4 (fabbricato adibito a mulino), 222, 223, 224 (unità collabente), 225 (unità collabente), 64 (unità collabente), 743, 744, 745.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 94, Part. 222, Qualità Chiusa - Fg. 94, Part. 223, Qualità Chiusa - Fg. 94, Part. 743, Qualità Chiusa - Fg. 94, Part. 744, Qualità Chiusa - Fg. 94, Part. 745, Qualità Chiusa

al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 224, Categoria F2 - Fg. 94, Part. 225, Categoria F2 - Fg. 94, Part. 64, Categoria F2 - Fg. 94, Part. 62, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D1, Graffato 63/4.

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

Destinazione urbanistica: Da visura della documentazione urbanistica e dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Caltanissetta in data 12/05/2023 (qui allegato), si rileva che il fabbricato e le unità collabenti ricadono interamente in z.t.o. "C1 - Zone di edilizia rada esistente da completare" del vigente PRG, le particelle 744 e 745 ricadono in parte in z.t.o. "EF5 - Zone di parco territoriale agricolo naturalistico" ed in parte in z.t.o. "D2 -

Aree per la piccola industria e l'artigianato", le particelle 222 e 223 ricadono in parte in z.t.o. "EF5 - Zone di parco territoriale agricolo naturalistico" ed in parte in z.t.o. "C1 - Zone di edilizia rada esistente da completare", ed infine la particella 743 ricade interamente in z.t.o. "EF5 - Zone di parco territoriale agricolo naturalistico". L'attività edificatoria è normata in zona "C1" dagli artt. 27-28, in zona "D2" dagli artt. 33-35 ed in zona "EF5" dagli artt. 39-48 delle Norme di Attuazione. L'area ricade in parte nel paesaggio locale n. 8 "Sistemi urbani di Caltanissetta e San Cataldo" con livello di tutela 1 (particelle 222 (in parte) - 223 (in parte) - 743 (in parte) - 744 (in parte) - 745 (in parte)), in parte nel paesaggio locale n. 9 "Area delle Miniere" con livello di tutela 1 (222 (in parte) - 223 (in parte) - 743 (in parte) - 744 (in parte)) ed in parte nel paesaggio locale n. 8 "Sistemi urbani di Caltanissetta e San Cataldo" con livello di tutela 3 (745 (in parte)) del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta. Ed ancora risulta che le part. 744 (in parte) - 745 (in parte) ricadono all'interno del limite delle aree artificialmente rimboschite e soggette, pertanto, alle limitazioni previste dall'articolo 10 della Legge Regionale n. 16 del 06/04/1996 e s.m.i., le particelle 222 - 223 - 743 - 744 - 745 sono sottoposte a Vincolo Idrogeologico e soggette, pertanto, alle limitazioni derivanti dal Regio Decreto Legislativo n. 3267 del 30/12/1923 e s.m.i. Infine si rileva che le particelle 744 (in parte) - 745 (in parte) ricadono in zona a pericolosità "P2" nel P.A.I. - fiume Imera meridionale e la particella 222 ricade in parte in zona a pericolosità "P4" nel P.A.I. - fiume Imera meridionale ed in parte in zona a rischio "R3" nel P.A.I. - fiume Imera meridionale, approvato con decreto dell'Assessorato Regionale al Territorio e Ambiente n. 87 del 27/03/2007 come aggiornato con successivi decreti, secondo le norme di attuazione al capitolo 11 della relazione generale del P.A.I.

Prezzo base d'asta: € 73.538,20

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 59/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 148.957,20

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Caltanissetta (CL) - c.da XIBOLI nn. 313-315		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Terreni - Fg. 94, Part. 861, Qualità Chiusa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 1060, Zc. 2, Categoria A7	Superficie convenzionale	291,06 mq
Stato conservativo:	Complessivamente il fabbricato è in buona stato di conservazione. Necessità comunque di interventi di manutenzione per quanto concerne l'umidità di risalita che si manifesta nello zoccolo esterno del prospetto, nonché limitati fenomeni di infiltrazione d'acqua in corrispondenza del terrazzino e del tetto di copertura; si rileva, altresì, un modesto quadro fessurativo, causato probabilmente da assestamenti del terreno.		
Descrizione:	FABBRICATO UNIFAMILIARE PER CIVILE ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA E TERRENO ANNESSO in Caltanissetta, via Xiboli nn. 313-315. Censito nel catasto del comune di Caltanissetta al foglio 94, particella 1060 (fabbricato con corte) e particella 861 (terreno annesso).		
Vendita soggetta a IVA:	no		

31

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.538,20

Bene N° 2 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Caltanissetta (CL) - via Xiboli n.ri 303-305-307-311		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Terreni - Fg. 94, Part. 222, Qualità Chiusa - Fg. 94, Part. 223, Qualità Chiusa - Fg. 94, Part. 743, Qualità Chiusa - Fg. 94, Part. 744, Qualità Chiusa - Fg. 94, Part. 745, Qualità Chiusa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 224, Categoria F2 - Fg. 94, Part. 225, Categoria F2 - Fg. 94, Part. 64, Categoria F2 - Fg. 94, Part. 62, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D1, Graffato 63/4	Superficie	338,81 mq
Stato conservativo:	Complessivamente il fabbricato si presenta in uno stato di conservazione scadente. Trattasi di vecchio fabbricato in muratura portante allo stato rustico, privo di intonaci esterni; internamente si rilevano diversi scrostamenti degli intonaci interni e tracce di infiltrazioni d'acqua.		
Descrizione:	FABBRICATO A DESTINAZIONE OPIFICIO CON TERRENO ANNESSO in Caltanissetta, via Xiboli n.ri 303/311. Censito nel catasto del comune di Caltanissetta al foglio 94, particelle 62 sub 1 graffate 63 sub 4 (fabbricato adibito a mulino), 222, 223, 224 (unità collabente), 225 (unità collabente), 64 (unità collabente), 743, 744, 745.		
Vendita soggetta a IVA:	no		

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