

# TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Scarantino Manila, nell'Esecuzione Immobiliare 68/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 68/2023 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 13.703,75</b> .....	16

In data 17/07/2024, il sottoscritto Arch. Scarantino Manila, con studio in Via Can. G. Petrantoni, 7 - 93017 - San Cataldo (CL), email mamiarchitetti@alice.it, PEC manila.scarantino@archiworldpec.it, Tel. 333 3153458, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Redentore n°296 (Coord. Geografiche: 37.4932655220026, 14.063551855421814)

Oggetto della presente procedura una abitazione unifamiliare che si sviluppa su tre livelli fuori terra ed è caratterizzata da un ingresso indipendente. Ubicato nel centro storico del Comune di Caltanissetta, con ingresso prospiciente un sovrappassaggio prospiciente Via Redentore. Trattasi di un edificio costituito da un piano terra, un piano primo ed un piano secondo destinati a civile abitazione, di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Redentore n°296

## 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 1/1)

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

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

## CONFINI

L'immobile oggetto della procedura, confina a sud con Via Redentore, ad ovest con la particella 28 ad est con la particella 38 ed a sud con le particelle 28 e 29 rispettivamente censite nel foglio di mappa 296 del Comune Censuario di Caltanissetta.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,47 mq	77,00 mq	1	77,00 mq	3,05 m	T-1
Balcone scoperto	1,00 mq	1,00 mq	0,25	0,25 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>77,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>77,25 mq</b>		

La consistenza della tabella di cui sopra, riguarda la superficie riportata dagli elaborati allegati alla Licenza Edilizia e all'elaborato planimetrico catastale, che come descritto nel paragrafo "Regolarità Edilizia", non risultano corrispondenti con lo stato di fatto. Dagli elaborati allegati alla Licenza di Costruzione Edilizia, risulta che l'unità edilizia oggetto della presente procedura, era costituita da due elevazioni fuori terra, difforme dallo stato di fatto, considerato che alla data del sopralluogo del 7.11.2024 risultava costituita da tre elevazioni fuori terra.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/11/2002 al 19/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 296, Part. 37, Zc. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 104,84 Piano T-1
Dal 19/11/2004 al 07/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 296, Part. 37, Zc. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 73,39 Piano T-1
Dal 07/05/2008 al 06/02/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 296, Part. 37, Zc. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 78,00 mq Rendita € 73,39

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
	296	37		1	A5	2	3,5 vani	78,00 mq	73,39 €	T-1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi al momento della visita di sopralluogo e la planimetria catastale, sono emerse delle difformità rilevanti. Il piano terra, come emerso durante la visita di sopralluogo del 7.11.2024, risultava diviso in due unità edilizie, aventi accesso dal sovrappasso prospiciente la Via Redentore rispettivamente ai civici 286 e 288. Da un sistema di risalita, avente accesso dal civico 296 è stato possibile raggiungere il piano primo e mediante una scala a chiocciola si giungeva al piano secondo. Dall'elaborato planimetrico l'immobile risulta composto da una sola unità edilizia costituita da un piano terra ed un piano primo. Si rimanda al paragrafo "Regolarità 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 i certificati di nascita, i certificati di residenza e gli estratti di matrimonio con annotazioni marginali.

Dai certificati è emerso che:

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

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

L'immobile oggetto del presente procedimento, alla data del sopralluogo 7.11.2024 risultava destinato a civile abitazione, nonché residenza dell'esecutato.

### STATO CONSERVATIVO

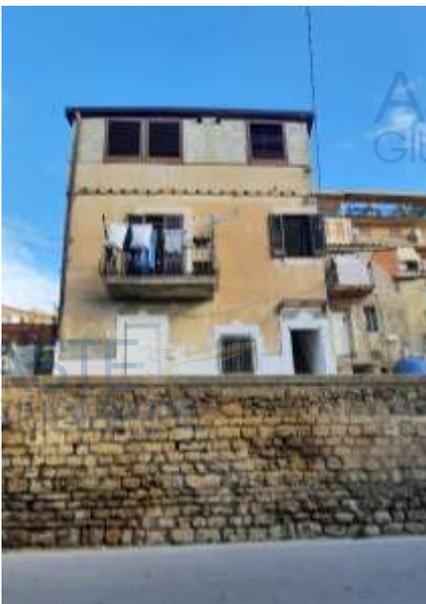
L'immobile oggetto della presente, consistente in un'abitazione unifamiliare costituita da tre livelli fuori terra, destinata a civile abitazione, al momento del sopralluogo del 7.11.2024 palesava uno stato di conservazione mediocre.

Trattandosi di un immobile unifamiliare caratterizzato da un accesso indipendente, non presenta parti comuni con altre 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, consiste in una abitazione unifamiliare che si sviluppa su tre livelli fuori terra ed è caratterizzata da un ingresso indipendente. Ubicata nel centro storico del Comune di Caltanissetta, con ingresso prospiciente un sovrappasso di Via Redentore al civico 296, risulta costituita da un piano terra, un piano primo e secondo destinati a civile abitazione, di proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il piano terra, seppur catastalmente risulta rappresentato come un'unica unità edilizia con il piano primo, nello stato di fatto, al momento del sopralluogo del 7.11.2024 risultava frazionato dal corpo scala che conduce al piano primo e secondo.

Nello specifico, il piano terra accessibile dal civico 298 mediante una porta semiblindata, era costituito da un vano destinato a soggiorno/letto, con annessi un servizio igienico ed un ripostiglio sottoscala. Palesava una pavimentazione degli ambienti interni con piastrelle di cotto, infine il servizio igienico risultava pavimentato con piastrelle di ceramica. Le pareti



degli ambienti interni erano finite con un intonaco civile per interni, con l'ultimo strato di applicazione di gesso scagliola, su di cui è stata applicata una pittura. Diversamente le pareti dei servizi igienici e del piano cottura risultavano rivestite con piastrelle di ceramica. I soffitti risultavano finiti con gesso scagliola e tinteggiati con pittura.

Gli infissi esterni di pvc risultavano dotati di vetri termoisolanti (vetro camera) e griglie in ferro antintrusione. 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, sono di scarsa qualità. L'impianto idrico è collegato ad un serbatoio d'accumulo autonomo, servito dalla rete idrica cittadina. L'unità risulta priva di impianto di riscaldamento.

Dal civico 296, mediante un infisso esterno di legno è stato possibile accedere al corpo scala che conduceva al piano primo e secondo dell'immobile in argomento. Precisamente si accedeva nel disimpegno del primo piano. Afferenti a quest'ultimo una camera da letto, un vano ed in fondo al disimpegno risultava collocata una scala a chiocciola che conduceva al piano superiore. Detta scala, consentiva di accedere al secondo piano, nonché al terzo livello fuori terra, tuttavia risultava di difficile fruibilità, a causa delle sue esigue dimensioni di ampiezza ed eccessive dimensioni delle alzate dei gradini utili a raggiungere l'interpiano. Si approdava in una zona living con annessi cucina e servizio igienico. Quest'ultimo livello fuori terra, non risulta presente negli elaborati allegati alla licenza edilizia del 22.05.1964 N.10649/1635 e non configura nell'elaborato planimetrico agli atti dell'Agenzia dell'Entrate.

Circa le pertinenze esclusive di ornamento un balcone posto al piano primo a servizio della camera da letto prospiciente Via Redentore.

L'immobile, oggetto di rimaneggiamenti, palesava una pavimentazione degli ambienti interni del piano primo e del piano secondo con piastrelle di gres porcellanato, diversamente il servizio igienico risultava pavimentato con piastrelle di ceramica. Il corpo scala che collega il piano terra al piano primo esibiva pianerottoli e gradini rivestiti di marmo. Diversamente la scala che collega il piano primo con il piano secondo, come già accennato, palesava una struttura in ferro autoportante a chiocciola rivestita nelle pedate con lamiera metallica.



Le pareti degli ambienti interni sono finite con un intonaco civile per interni, con l'ultimo strato di gesso scagliola, su di cui è stata applicata una pittura. Diversamente le pareti del servizio igienico risultavano interamente rivestite con piastrelle di ceramica. Tutti i soffitti sono stati finiti con gesso scagliola e tinteggiati con pittura. Il soffitto del secondo piano presentava una struttura composta da travi in legno lamellare e perline. Occorre evidenziare che erano visibili i segni d'infiltrazioni d'acqua meteorica, presenti sulle pareti del terzo livello fuori terra ed in corrispondenza del vano scala che collega il piano



primo con il secondo, provocati da qualche discontinuità presente nel solaio di copertura. Gli infissi esterni del primo e del secondo piano di alluminio preverniciato risultavano dotati di vetri termoisolanti (vetro camera) e persiane esterne anch'esse di alluminio. 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, sono di media qualità. L'impianto idrico è collegato ad un serbatoio d'accumulo autonomo, servito dalla rete idrica cittadina. L'unità risulta priva di impianto di riscaldamento.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, al momento dell'accesso effettuato in data 7.11.2024, in conformità con i certificati richiesti presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Caltanissetta, risultava occupato dal proprietario, nonchè terzo datore d'ipoteca \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/2008 al 15/02/2025	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pecoraro Antonino.	07/05/2008	71313	24140
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria del RR.II. di Caltanissetta	05/06/2008	6937	4989
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/11/2024 al 07/05/2008	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			19/11/2004		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		.Conservatoria del RR.II. di Caltanissetta	24/06/2005	7944	5546
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Uff. Reg. Caltanissetta	02/03/2005	193/291			



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 12/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo  
Iscritto a Caltanissetta il 09/10/2008  
Reg. gen. 13138 - Reg. part. 2207  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **Atto di Compravendita**  
Trascritto a Caltanissetta il 05/06/2008  
Reg. gen. 6937 - Reg. part. 4989
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Caltanissetta il 28/09/2023  
Reg. gen. 8827 - Reg. part. 10566  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* 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 "A2: La città del primo novecento".

La Zona Territoriale Omogenea, di cui sopra, è normata dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Caltanissetta, dalle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio nonché dalle indicazioni contenute nelle tavole della Variante del Piano Regolatore Generale del Comune di Caltanissetta, modificata in conformità alla delibera commissariale di adozione del 13.10.1999.

Rientrano in questa classificazione le parti di città, immediatamente contigue al centro antico di origine feudale, formatesi a partire dalla fine del secolo scorso, per lo più in maniera spontanea, per semplice addizione, in

allineamento lungo tutte le strade di accesso alla città.

Gli interventi edilizi, all'interno di tale zona, dovranno tendere a rafforzare il ruolo di centralità che già l'area svolge, con l'introduzione di nuove funzioni direzionali e di servizi residenziali, nel rispetto delle caratteristiche ambientali complessive e dei caratteri architettonici degli edifici pubblici esistenti e di quelli destinati dalla Variante generale ad usi pubblici.

Le previsioni della variante generale del Prg per tali zone possono attuarsi a mezzo di piani esecutivi (Programmi costruttivi per l'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, convenzionata e agevolata, Piani particolareggiati) ovvero attraverso Programmi urbani complessi.

Al di fuori dei piani esecutivi sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, i cambi di destinazione d'uso e le opere di ristrutturazione edilizia che interessino singole unità edilizie e che non alterino la volumetria e l'aspetto architettonico degli edifici esistenti.

Per l'area minima di intervento urbanistico vale quanto specificato nel precedente articolo per la zona A1.

Nella zona A2, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Visionati gli atti del fascicolo, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta, del fabbricato oggetto della presente, è emerso quanto di seguito descritto. In data 22.05.1964 il Comune di Caltanissetta rilasciava, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la Licenza di Costruzione Edilizia n.10649/1635 V, per l'esecuzione "della modifica del piano terra e la sopraelevazione del piano primo nella casa di Via Redentore". Successivamente in data 21.10.1964, la stessa amministrazione certificava che i lavori ebbero inizio in data 1.06.1964 e terminarono in data 28.07.1964, che la suddetta costruzione consta di: un piano terra composto da un vano utile, un w.c. e ripostiglio; un piano primo composto da due vani utili. Nella stessa certificazione viene dichiarata la conformità dell'opera al piano regolatore e di ricostruzione, alle leggi ed ai regolamenti edilizi, d'igiene, nonché alle prescrizioni della licenza di costruzione.

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

- 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.

In seguito ad un'attenta disamina, dal confronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e l'elaborato grafico allegato alla Licenza di Costruzione Edilizia n° 10649/1635 V del 22.05.1964, sono emerse alcune considerevoli difformità. Dalla planimetria allegata alla Licenza di Costruzione Edilizia prima citata, che in ordine cronologico è l'ultimo provvedimento rilasciato dall'amministrazione comunale competente, risulta che l'unità edilizia oggetto della presente procedura, era costituita da due elevazioni fuori terra, difforme dallo stato di fatto, in considerazione che alla data del sopralluogo del 7.11.2024 risultava costituita da tre elevazioni fuori terra. Pertanto la scrivente dalla documentazione in suo possesso, ricercata presso gli archivi comunali del

Comune di Caltanissetta e la documentazione ritirata presso l'Agenzia dell'Entrate, ha motivo di ritenere che il piano secondo, corrispondente nello specifico alla terza elevazione fuori terra si configuri come un illecito edilizio. Considerato che l'immobile, nella fattispecie ricade nella zona territoriale omogenea "A2: La città del primo novecento", per la quale le previsioni della Variante Generale del Prg consentono l'attuazione per mezzo di piani esecutivi, ovvero attraverso Programmi urbani complessi. Ed ancora, l'art. 16 delle Norme di Attuazione testualmente riporta che "al di fuori dei piani esecutivi sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, i cambi di destinazione d'uso e le opere di ristrutturazione edilizia che interessino singole unità edilizie e che non alterino la volumetria e l'aspetto architettonico degli edifici esistenti". Sulla scorta di quanto evidenziato, considerato che per le singole unità edilizie non sono consentite alterazioni volumetriche, si ha motivo di ritenere che l'abuso edilizio, non risulta sanabile. Inoltre come relazionato nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti", l'immobile al piano terra, durante la visita di sopralluogo, risultava un'unità edilizia autonoma, difforme da quanto rappresentato negli elaborati allegati alla Licenza di Costruzione Edilizia e dall'elaborato planimetrico presente agli atti dell'Agenzia del Territorio, nei quali l'immobile oggetto della presente risulta un'unica unità edilizia.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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, in coesistenza 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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Redentore n°296  
Oggetto della presente procedura una abitazione unifamiliare che si sviluppa su tre livelli fuori terra ed è caratterizzata da un ingresso indipendente. Ubicato nel centro storico del Comune di Caltanissetta, con ingresso prospiciente un sovrappassaggio prospiciente Via Redentore. Trattasi di un edificio costituito da un piano terra ed un piano primo destinati a civile abitazione, mentre il piano secondo risulta destinato a soffitta, di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Identificato al catasto Fabbricati: **Fg. 296, Part. 37, Zc. 1, Categoria A5**

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

Valore di stima del bene: € 33.600,00 in c.t.

## 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: l'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 aventi destinazione residenziale, 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: Semicentrale/VIE: VESPRI SICILIANI, REDENTORE (P), G. CASCINO, PITRE

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Minimo €/mq	Massimo €/mq
Abitazioni di tipo economico	Normale	320,00	460,00

Dati relativi al 2° semestre 2024

## 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 al bene 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 580,00. 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:

- a) 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.
- b) Caratteristiche posizionali intrinseche  
Caratteristiche proprie di ogni immobile, quali: la panoramicità, la luminosità, il soleggiamento, la prospicienza 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.

c) 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.

d) 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 0,75 (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 435,00 (Vm).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Caltanissetta (CL) - Via Redentore n°296	77,25 mq	435,00 €/mq	€ 33.603,75	100,00%	€ 33.603,75
				Valore di stima:	€ 33.603,75

Valore di stima: € 33.600,00 in c.t.

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino abuso edilizio	19900,00	€

### Valore finale di stima: € 13.700,00

La considerazione svolta nell'ambito della presente relazione sulla specifica esigenza di calcolare il valore di mercato, precedentemente stimato, dell'intero fabbricato considerato conforme e completo di tutte le finiture necessarie per essere reso agibile. Sulla scorta delle considerazioni espresse nel paragrafo "Regolarità edilizia", nel caso in cui, come per il bene oggetto di procedura, l'abuso edilizio non risulta sanabile, l'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. In questo caso, l'aggiudicatario ha l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi e il costo necessario per effettuare tale attività viene decurtato dal prezzo di stima. Tuttavia, non essendo l'aggiudicatario il soggetto responsabile dell'abuso, sarà tenuto a farsi carico della demolizione e del ripristino dell'abuso, ma non potrà essere assoggettato ad alcuna sanzione pecuniaria.

Considerato, ai sensi dell'art. 16 delle Norme di Attuazione del P.R.G., che per le singole unità edilizie, ricadenti in zona territoriale omogenea A2, non sono consentite alterazioni volumetriche, si ha motivo di ritenere che l'abuso edilizio, non risulta sanabile. Per detto stato di conservazione, si ritiene applicabile il metodo basato sulla determinazione del valore di trasformazione in opera conforme agli strumenti urbanistici vigenti. In sintesi il metodo di stima ritenuto rispondente allo scopo della presente valutazione consiste nel sottrarre al valore di mercato del fabbricato i costi necessari per regolarizzare le opere illecitamente eseguite.

$$V_t = V - K_t$$

$V_t$  = Valore di trasformazione

$V$  = Valore di mercato del fabbricato ristrutturato

$K_t$  = Costo di trasformazione

Detto valore si ottiene attraverso le seguenti fasi:

- Presentazione delle SCIA per Demolizione spontanea di opere abusive e ripristino stato dei luoghi AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001 S.M.I., presso l'amministrazione competente;

- Definizione del valore del fabbricato ristrutturato in base al criterio della comparazione;

- Determinazione del costo di ristrutturazione mediante la redazione di un computo metrico estimativo, facendo riferimento al Prezzario Regionale Unico 2024 per i lavori pubblici, approvato con Decreto Assessore n.2/GAB del 17/01/2024. I singoli prezzi riportati nel Prezzario Regionale Unico, validi per i lavori da eseguirsi nell'intero territorio regionale, tengono conto dell'incidenza degli elementi (materiali, noli, trasporti, manodopera) che intervengono nella formazione del prezzo delle singole categorie di lavoro.

- Detrazione dal valore di mercato precedente ottenuto, del costo necessario per effettuare le lavorazioni indispensabili tali da rendere il fabbricato conforme al provvedimento rilasciato ed agli strumenti urbanistici vigenti.

Cercando di sintetizzare quanto sin qui descritto, considerato che il valore di mercato del fabbricato conforme ai provvedimenti rilasciati è pari a € 33.500,00 in c.t., sottraendo tale valore ai costi necessari per effettuare la messa in pristino che risultano ammontare ad € 19.900,00, otterremo il valore dell'immobile allo stato attuale:

$$V_t = \text{€ } 13.700,00 \text{ in c.t.}$$

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 18/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Scarantino Manila

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Redentore n°296

Oggetto della presente procedura una abitazione unifamiliare che si sviluppa su tre livelli fuori terra ed è caratterizzata da un ingresso indipendente. Ubicato nel centro storico del Comune di Caltanissetta, con ingresso prospiciente un sovrappassaggio prospiciente Via Redentore. Trattasi di un edificio costituito da un piano terra ed un piano primo destinati a civile abitazione, mentre il piano secondo risulta destinato a soffitta, di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 296, Part. 37, Zc. 1, Categoria A5 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 "A2: La città del primo novecento". La Zona Territoriale Omogenea di cui sopra è normata dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Caltanissetta, dalle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio nonché dalle indicazioni contenute nelle tavole della Variante del Piano Regolatore Generale del Comune di Caltanissetta, modificata in conformità alla delibera commissariale di adozione del 13.10.1999. Rientrano in questa classificazione le parti di città, immediatamente contigue al centro antico di origine feudale, formatesi a partire dalla fine del secolo scorso, per lo più in maniera spontanea, per semplice addizione, in allineamento lungo tutte le strade di accesso alla città. Gli interventi edilizi, all'interno di tale zona, dovranno tendere a rafforzare il ruolo di centralità che già l'area svolge, con l'introduzione di nuove funzioni direzionali e di servizi residenziali, nel rispetto delle caratteristiche ambientali complessive e dei caratteri architettonici degli edifici pubblici esistenti e di quelli destinati dalla Variante generale ad usi pubblici. Le previsioni della variante generale del Prg per tali zone possono attuarsi a mezzo di piani esecutivi (Programmi costruttivi per l'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, convenzionata e agevolata, Piani particolareggiati) ovvero attraverso Programmi urbani complessi. Al di fuori dei piani esecutivi sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, i cambi di destinazione d'uso e le opere di ristrutturazione edilizia che interessino singole unità edilizie e che non alterino la volumetria e l'aspetto architettonico degli edifici esistenti. Per l'area minima di intervento urbanistico vale quanto specificato nel precedente articolo per la zona A1. Nella zona A2, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

**Prezzo base d'asta: € 13.703,75**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.703,75**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Caltanissetta (CL) - Via Redentore n°296		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 296, Part. 37, Zc. 1, Categoria A5	<b>Superficie</b>	77,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto della presente, consistente in un'abitazione unifamiliare costituita da tre livelli fuori terra, destinata a civile abitazione, al momento del sopralluogo del 7.11.2024 palesava uno stato di conservazione mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Oggetto della presente procedura una abitazione unifamiliare che si sviluppa su tre livelli fuori terra ed è caratterizzata da un ingresso indipendente. Ubicato nel centro storico del Comune di Caltanissetta, con ingresso prospiciente un sovrappassaggio prospiciente Via Redentore. Trattasi di un edificio costituito da un piano terra ed un piano primo destinati a civile abitazione, mentre il piano secondo risulta destinato a soffitta, di proprietà del **** Omissis ****.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		