

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
Sezione Civile - G.E. Dott. Francesco Lauricella

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva Reg. Es. Imm. n° 81/2025

PROMOSSA DA:

- [REDACTED];
- [REDACTED];
(Avv. [REDACTED])

CONTRO:

- [REDACTED]

OGGETTO:

Procedura esecutiva Reg. Es. Imm. n° 81/2025

Località:
Caltanissetta (CL)

Data:
Marzo 2026

RELAZIONE
ED ALLEGATI

CTU

Dott. Ing. Giuseppe Sberna



INDICE

1. – Premessa	pag.	3
2. – Svolgimento delle operazioni peritali	pag.	7
3. – Risposta al quesito 1	pag.	8
4. – Risposta al quesito 2	pag.	19
5. – Risposta al quesito 3	pag.	38
6. – Risposta al quesito 4	pag.	39
7. – Risposta al quesito 5	pag.	40
8. – Risposta al quesito 6	pag.	40
9. – Risposta al quesito 7	pag.	40
10. – Conclusioni	pag.	41
<p>Allegato A: <i>Verbale di sopralluogo;</i> Allegato B: <i>Documentazione catastale</i> Allegato C: <i>Verbale di acquisizione documentale ed istruttorio presso gli Uffici della Ripartizione Governo del Territorio del Comune di Caltanissetta e copie autorizzazione pratica edilizia;</i> Allegato D: <i>Elaborati grafici dei rilievi effettuati;</i> Allegato E: <i>Certificato di destinazione urbanistica (CDU);</i> Allegato F: <i>Impianto fotovoltaico: verbale fine lavori.</i></p>		

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ILL.MO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

DOTT. F. LAURICELLA

1 - PREMESSA.

Con ordinanza pronunciata in data 26 gennaio 2026, e relativa pec inviata il giorno successivo al sottoscritto, la S.V. ha nominato il CTU Dott. Ing. Giuseppe Sberna, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta, nella procedura esecutiva n. 81/2025, promossa [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] e da
[REDACTED]
[REDACTED] contro la [REDACTED]
[REDACTED] e
[REDACTED]
[REDACTED]).

Il giorno 30 gennaio 2026 il sottoscritto prestava il giuramento di rito in modalità telematica, per ottemperare ai quesiti che la S.V. esplicitava nell'ordinanza di nomina, che di seguito si trascrivono:

- 1. - identificare i singoli beni pignorati con specificazione dei confini e dei dati catastali ed operarne la stima ai valori di mercato correnti nel luogo in cui essi si trovano, servendosi di valutazioni comparative di mercato e tenendo conto dello stato di conservazione e di ogni altra circostanza ritenuta utile;*



2. - operare una descrizione degli stessi, fornendo, a corredo, adeguata documentazione fotografica e planimetrica, specificando se vi sia conformità catastale tra situazione fattuale e situazione documentale, quantificando i costi per potere ricondurre la situazione fattuale a quella formale;
3. - specificare: - lo stato attuale di possesso dei beni (eventuali occupazioni di fatto o basate su contratti, chiarendo se trattasi di contratti registrati anteriormente o posteriormente al pignoramento); - l'esistenza : - di formalità ,vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli sull'attitudine edificatoria dei beni e di natura storico-artistica; - di vincoli condominiali cancellabili e non opponibili all'acquirente; - di eventuali debiti condominiali pregressi, di spese fisse di gestione o di manutenzione, di spese straordinarie già deliberate che rimarranno a carico dell'acquirente;
4. - verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità; acquisire, ove non in atti, il certificato di destinazione urbanistica dei singoli immobili (terreni) e quello di attestazione energetica APE solo in prossimità dell'aggiudicazione (per i fabbricati);
5. - verificare se gli immobili, ove in tutto o in parte abusivi, siano sanabili, specificando modalità, tempi e costi della sanatoria nonché eventuali istanze di sanatoria già in corso e lo stato delle stesse nonché gli adempimenti ed i costi necessari per il loro completamento, ove possibile;
6. - quantificare, nell'ipotesi di vendita di proprietà superficiaria immobili costruiti con edilizia agevolata ex l. 22/10/1971, n. 865 l'ammontare della somma necessaria per lo svincolo della stessa nonché l'ammontare della somma necessaria a convertire, successivamente, la proprietà superficiaria in proprietà piena ed esclusiva;
7. - dedicare in apposito spazio finale della relazione da evidenziare sempre in diverso e maggiore carattere e denominato "**CRITICITA**"

se sussistano cause che ostino alla vendita;

- 8. - interloquire con riferimento all'udienza ex art. 569 cpc sopra fissata allo scopo di rendere i chiarimenti che gli siano stati sollecitati dalle parti, con specifica nota scritta;*
- 9. - redigere relazione scritta nel termine di giorni 60 (non suscettibili di proroga se non per impossibilità obiettiva) dalla notifica del presente provvedimento, e provvedere, entro i 5 giorni successivi allo scadere di tale termine, a depositare, unitamente agli allegati anche fotografici, la medesima relazione, in forma telematica, in Cancelleria, nonché a notificarla, nel medesimo ultimo termine, al creditore procedente, ai creditori intervenuti, a mezzo pec, e solo se ciò non sia assolutamente possibile attraverso telefax; inoltre, innanzitutto, proceda a farne notifica per pec o attraverso posta tradizionale ordinaria al debitore esecutato (depositando la prova dell'avvenuta regolare notifica, in allegato a specifica e separata nota dedicata alla "notifica dell'atto peritale a parte debitrice", nota separata da trasmettere possibilmente anche anteriormente al deposito della relazione) con invito ai destinatari che possono fargli pervenire osservazioni scritte nei quindici giorni successivi, osservazioni alle quali dovrà rispondere per iscritto, nei successivi ulteriori quindici giorni, con ulteriore deposito telematico, prendendo specifiche e puntuali posizioni sui singoli punti rilevati come problematici dalle parti.*

Avendo letto e preso visione dei quesiti proposti, dopo aver tempestivamente preso contatti col custode del compendio pignorato, Avv. Giancarlo Spiaggia, si concordava la data del primo sopralluogo per il giorno 12 febbraio 2026 alle ore 16,00. Venivano concessi 60 giorni dalla data d'inizio delle operazioni peritali per il deposito alle parti della relazione di consulenza con conseguente trasmissione della relazione alle parti, come disposizione del Giudice Dott. F. Lauricella, entro il 28 marzo 2026, con successive eventuali osservazioni delle parti entro il 12 aprile 2026 e successivo deposito in cancelleria della relazione di CTU e della



eventuale risposta alle osservazioni di parte entro il 27 aprile 2026.



Firmato Da: GIUSEPPE SBERNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b08a6570894f2ee5fa50bb7783619bd



2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il primo sopralluogo presso i luoghi oggetto di esecuzione è stato effettuato giorno 12 febbraio 2026 in Caltanissetta, avendone anche dato preavviso ai soggetti promotori del procedimento tramite pec.

Alle ore 16,00 erano presenti oltre allo scrivente C.T.U. i signori:

- [REDACTED], ausiliario del CTU;
- Avv. Giancarlo Spiaggia, custode del compendio pignorato;
- [REDACTED];
- [REDACTED].

Nel suddetto sopralluogo, dapprima abbiamo visionato dall'esterno l'immobile esecutato, comprensivo di un lotto di terreno e poi abbiamo visionato l'interno dell'immobile sito in Contrada Misteci in Caltanissetta. All'immobile si accede sia dalla Strada Provinciale (S.P. n° 96), sia da una stradella privata che si diparte dalla suddetta S.P. e dista dal centro abitato di Caltanissetta circa Km. 4,00.

Dopo aver preso visione dello stato attuale degli immobili, aver effettuato rilievo fotografico e misurazioni planimetriche, aver preso appunti, coadiuvato dall' [REDACTED] in qualità di tecnico ausiliario, alle ore 17.20 si sono concluse le operazioni peritali con redazione e firma del relativo verbale di sopralluogo.

Infine il sottoscritto si è recato più volte al Comune di Caltanissetta per accedere agli atti presenti relativi a codesti immobili (vedi allegato C) e nel frattempo richiedere ed ottenere il relativo certificato di destinazione urbanistica (All. E). In particolare è emerso che per codesto fabbricato è presente solamente una regolare autorizzazione per il progetto di ristrutturazione in data 21/11/2008, che tiene conto anche delle prescrizioni contenute nel N.O. rilasciato dalla Soprintendenza ai



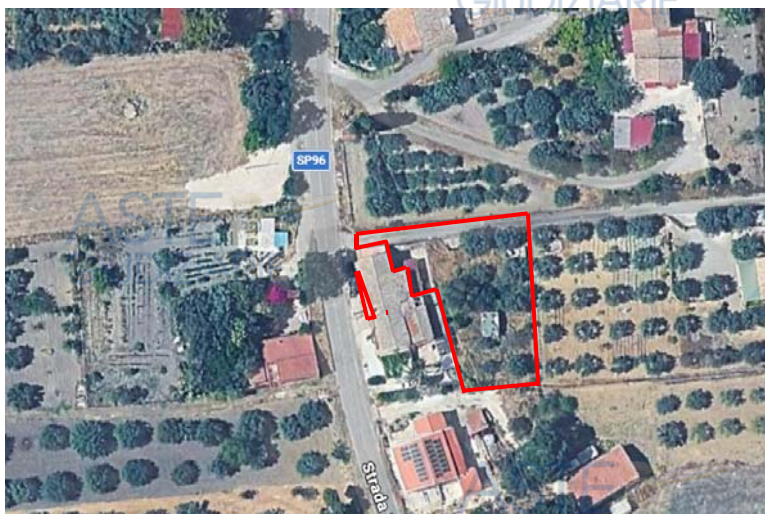
BB.CC.AA. del 01/07/2008 prot. 2438, nonché dell'attestazione dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste del 26/05/2008 prot 2767; del parere favorevole del U.T.C. del 17.09.2008; della dichiarazione dell'impegno area dei proprietari del 30/06/2008; del rispetto del regolamento edilizio approvato col P.R.G.; del rispetto delle prescrizioni ai sensi del P.R.G. vigente in quanto l'immobile ricade in zona A5 della N.A. del P.R.G.

Nel seguito della CTU si sceglie di rispondere puntualmente ai quesiti del mio mandato sopra riportati.

3 Quesito 1. - IDENTIFICARE I SINGOLI BENI PIGNORATI ...;

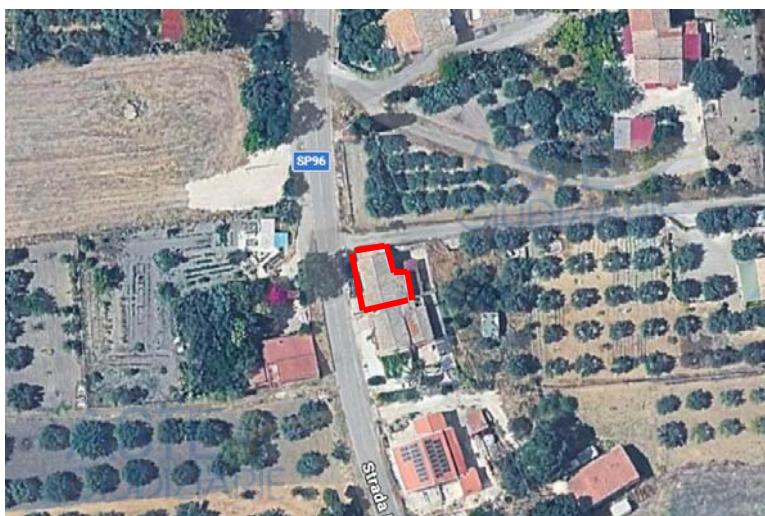
I beni immobili oggetto di causa, per comodità saranno identificati con le lettere dell'alfabeto italiano ed in questo paragrafo saranno brevemente descritti come segue:

- Immobile A: Terreno sito nel comune di Caltanissetta, esteso 1189 mq., identificato al catasto terreni al Foglio di Mappa n. 229, particella n. 21, in qualità di Ente Urbano.



Vista dall'alto dell'immobile A

- Immobile B: Immobile sito nel comune di Caltanissetta, identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n. 229, particella n. 21 sub. 6.



Vista dall'alto dell'immobile B

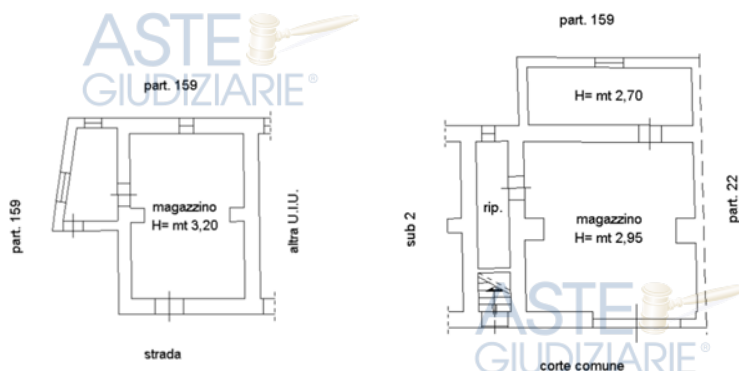
Si fa presente che tali immobili, ossia quelli siti nel comune di Caltanissetta, identificati catastalmente al Foglio di Mappa n. 229, particella n. 21 e part 21 subalterno 6, derivano da variazioni avvenute in catasto in momenti diversi.



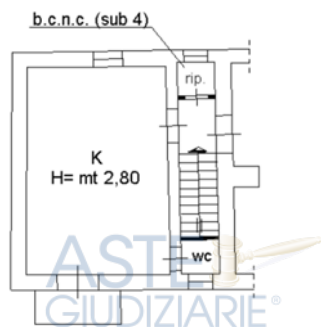
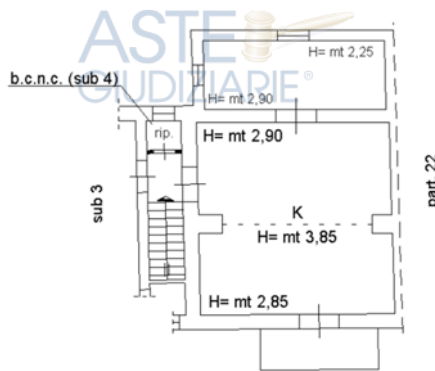
In particolare la nuova denominazione del bene A (terreno) deriva da una nota di variazione del 16/05/2019, avente pratica n° CL0016910, al catasto terreni. Inizialmente, esso era identificato al F. 229 con le particelle 159 e 21 (F.R.) per complessivi mq. 1189 e la nuova denominazione, F. 229 part. 21 continua ad essere estesa mq. 1189 ed è qualificato come Ente Urbano.

Al fine di rispondere alle osservazioni del custode, l'Avv. G. Spiaggia, si fa presente che la nuova denominazione del bene B (fabbricato) deriva da una nota di variazione del 10/05/2021, avente pratica n° CL0013931, in atti dal 11.05.2021 amp, fus, vsi, vde (n. 4223.1/2021) al catasto fabbricati. Inizialmente, esso era identificato al F. 229 con le particelle 21 sub. 1, sub. 2, sub. 3 e sub. 5. La nuova denominazione, F. 229 part. 21 sub. 6 deriva dalla fusione, e relativa soppressione, delle particelle sopra menzionate e della part. 21 sub. 4.

Nel seguito si riportano le part. 21 sub. 1 e 2, ubicate l'una accanto all'altra a piano terra, che sono state soppresse; successivamente si riportano le part. 21 sub. 3 e 5, a piano primo, anch'esse soppresse; si fa presente che nella part. 21 sub. 3 e sub 5 è anche indicato il sub. 4, che è un Bene Comune Non Censibile in quanto era un piccolo ripostiglio che si trovava all'estremità della scala che serviva i due distinti sub 3 (salendo a sinistra) e 5 (salendo a destra), come facilmente si evince dalle planimetrie sottostanti e dall'allegato B di codesta relazione.



Planimetrie soppresse relative alle part. 21 sub. 2 (a sinistra) e sub. 1 (a destra)



Planimetrie sopresse relative alle part. 21 sub. 3 (a sinistra) e sub. 5 (a destra)

Nella nuova planimetria catastale, identificata catastalmente al F. 229 part. 21 sub 6, tutti i sub precedenti sono stati sostituiti e inglobati attraverso la variazione di ampliamento, fusione, variazione superficie interni e variazione destinazione d'uso.

Nel seguito la nuova part. 21 sub. 6.



Piano terra



Piano Primo

Pertanto, riportandoci ai beni, possiamo specificare tutti i confini.

- Immobile A: Terreno sito nel comune di Caltanissetta, identificato al catasto terreni al Foglio di Mappa n. 229, particella n. 21. Nel seguito è riportato un ingrandimento dell'estratto di mappa che consente facilmente di visualizza i confini, tutti ubicati nel Foglio di mappa n° 229 del Comune di Caltanissetta; in particolare a nord confina con la part. 14; a est con la part. 163; a sud con le part. 205, 22, 110 e 26; a ovest con la Strada Provinciale e con la part. 205.



Porzione dell'estratto di mappa del F. 221 part. 21 e part. 21 sub. 6.

- **Immobile B:** Immobile sito nel comune di Caltanissetta, identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n. 229, particella n. 21 sub. 6. Per quanto concerne i confini si può asserire che a nord ed a est ricade all'interno della relativa corte indicata con la part. 21 (bene A precedentemente descritto); a sud con la part. 22; a ovest con la Strada Provinciale e con un'altra corte indicata anch'essa con la part. 21.

Si fa presente che entrambi i beni, A e B, sono da considerare beni complementari, perché accatastati insieme (l'immobile A, ossia il terreno, è la corte catastale dell'immobile B, ossia il fabbricato) e funzionali l'uno all'altro e pertanto sono da considerare solidali nella stima e nella vendita da effettuare.

Nel seguito sarà effettuata la stima dell'attuale valore di mercato degli immobili visionati durante i sopralluoghi.

Ai fini della stima, si applica il metodo Sintetico-Comparativo in base ai valori di mercato unitari di immobili simili oggetto di compravendita. Il metodo consiste nella comparazione parametrica dei valori unitari desunti da indagini di mercato delle compravendite di beni simili o assimilabili e sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI); per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile di che trattasi in condizioni ordinarie viene quindi considerato il prodotto del valore unitario ricavato per la superficie commerciale, tenendo in debita considerazione i vari elementi relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Per immobili di caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, e precisamente immobili isolati siti nella zona rurale interessata a residenza stagionale del comune di Caltanissetta, si sono riscontrati i sotto elencati intervalli di valori di scambio per mq di superficie lorda:

(ville-villini): 450,00 - 800,00 €/mq.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di stima, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter collocare il suo valore di mercato unitario nella fascia medio alta.

In particolare il sottoscritto ha considerato i seguenti elementi, che nel seguito si elencano.

L'immobile è ubicato nel territorio comunale di Caltanissetta, a circa 4 km dal centro abitato, in zona extraurbana, tipico dell'entroterra siciliano, caratterizzato da morfologia collinare e presenza diffusa di insediamenti rurali e agricoli con destinazione anche residenziale.

L'area in cui insiste l'immobile è limitrofa alla Strada Provinciale n. 96 e pertanto facilmente raggiungibile tramite viabilità provinciale.

Secondo il Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Caltanissetta, come si evince facilmente dal Certificato di Destinazione

Urbanistica (Allegato E), l'area in cui ricade l'immobile è classificata come Zona territoriale omogenea A5 che comprende generalmente ambiti edilizi esistenti con caratteristiche storico-ambientali o edilizia consolidata nel territorio rurale. In tali zone: gli interventi sono generalmente orientati alla conservazione e recupero dell'edilizia esistente, eventuali ampliamenti o trasformazioni devono rispettare specifiche prescrizioni urbanistiche e paesaggistiche.

Le principali caratteristiche dell'immobile sono le seguenti.

Aspetti positivi:

- presenza di terreno pertinenziale esclusivo, la cui valutazione sarà inglobata nel prezzo finale;
- posizione non isolata, ma con accesso diretto da strada provinciale;
- distanza ridotta dal centro abitato (circa 4 km)
- buona esposizione e panoramicità con affaccio su tre lati;
- discreto stato manutentivo del bene, con ulteriore presenza di un termocamino;
- contesto ambientale tranquillo e rurale.

Aspetti limitanti:

- ubicazione extraurbana;
- contiguità con altro immobile residenziale, con il quale hanno una parete in comune;
- presenza limitata di servizi nelle immediate vicinanze;
- presenza di vincoli da PRG e Soprintendenza ai beni culturali che limitano la possibilità di effettuare ulteriori opere;
- assenza di alcuni infissi interni;
- mercato immobiliare locale generalmente caratterizzato da domanda moderata.

Ciò premesso, con riferimento agli intervalli di valori rilevati,

confortati per la fascia alta dai dati acquisiti dall'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, microzona catastale n° 10, zone rurali R1, aggiornati al 1° semestre dell'anno 2025, identici a quelli del 2° semestre 2024, che stabiliscono che nel mercato immobiliare della periferia e delle contrade rurali di Caltanissetta i valori medi indicativi per immobili residenziali con terreno possono oscillare orientativamente tra 520 €/mq – 750 €/mq in funzione di stato manutentivo, accessibilità e qualità edilizia.

agenzia

trate

Cerca...

Q

Cittadini

Imprese

Professionisti

Intermediari

Enti e PA

L'Agenzia

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

ASTE GIUDIZIARIE®

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: CALTANISSETTA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 10

Destinazione: Residenziale

ASTE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	250	370	L	1,2	1,8	L
Ville e Villini	NORMALE	520	750	L	1,3	1,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

agenzia entrate

Cerca...

Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e PA L'Agenzia

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CALTANISSETTA
Comune: CALTANISSETTA
Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI
Codice di zona: R1
Microzona catastale n. 10
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	250	370	L	1,2	1,8	L
Ville e Villini	NORMALE	520	750	L	1,3	1,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Londa (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Londa (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Pertanto, sulla scorta delle considerazioni sopra esposte, si può definire complessivamente il valore unitario in 650 €/mq per l'unità immobiliare de quo.

Per calcolare la superficie commerciale, si considerano anche la superficie dei muri, molto spessi, ma allo stesso tempo non si considera la superficie delle terrazze e dei due balconi per bilanciare la presenza di mura spessa e di scala interna.

Dal rilievo effettuato e dalla documentazione presente in comune si considerano: mq 121 circa a piano terra e mq 104 circa a piano primo per una abitazione residenziale pari a 225 mq (100%); invece il deposito si considera una metà dei 12 mq.

Pertanto la superficie commerciale stimata sarà pari a:

$$225 + (12 \times 0,50) = 231 \text{ mq commerciali circa.}$$

Assumendo un valore leggermente sopra la media pari a 650 €/mq si ottiene:

$$231 \text{ mq} \times 650 \text{ €/mq} = \text{€ } 150.150,00$$

Valore stimato del bene, identificato catastalmente al F. 229 part. 221 e part. 221 sub. 6 $\approx$ € 150.000

Si ribadisce che il terreno pertinenziale, trattandosi di area accessoria all'abitazione, viene considerato già in larga parte incorporato nel valore immobiliare.

Si fa presente che negli immobili oggetti di causa sono presenti alcuni elementi che ne aumentano il valore ed altri che lo abbassano.

In particolare è presente un impianto fotovoltaico, con potenza 4,5 Kwp, completo di installazione di linea vita, che ha un valore pari a 6.800,00 € e che è stato realizzato in data 27/10/2025 [REDACTED] (vedi allegato F).

Inoltre sono presenti delle difformità urbanistiche e catastali che vengono calcolate nel seguito prendendo in considerazione in maniera forfettaria sia le parcelle professionali per le redazioni delle pratiche edilizie nonché le sanzioni amministrative.

In particolare sono presenti una tettoia, che rispecchia perfettamente il pergolato che la pratica edilizia presentata al Comune aveva autorizzato, ma che non si può mantenere e pertanto dovrà essere riportata a pergolato smontando copertura e assito di copertura, nonché delle piccole difformità di divisione interna e delle aperture leggermente difformi dal progetto autorizzato, che invece possono essere sistemate.

Calcolate le somme necessarie per regolarizzare gli immobili, che ammontano a circa 3.500,00 € (1.000 € circa per lo smontaggio della tettoia e 2.500 € circa per la regolarizzazione urbanistica e catastale degli immobili, comprensiva di spese tecniche), la stima del valore di mercato riportata precedentemente si dovrà aggiornare sottraendo al valore del singolo immobile il relativo importo per l'adeguamento alle difformità, ma aggiungendo il valore aggiunto sopra descritto.

Valore finale stimato del bene identificato catastalmente al F. 229 part. 221 e part. 221 sub. 6 $\approx$ € 153.300

Tale valore deriva dalla somma dell'iniziale valore di € 150.000,

incrementato dal valore dell'impianto fotovoltaico, pari a € 6.800, a cui si sottraggono le spese necessarie per regolarizzare gli immobili, pari a € 3.500.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



I beni immobili oggetto di causa, per comodità (vedi paragrafo precedente) sono identificati come:

- Immobile A: Terreno sito nel comune di Caltanissetta, identificato catastalmente al Foglio di Mappa n. 229, particella n. 21.
- Immobile B: Immobile sito nel comune di Caltanissetta, identificato catastalmente al Foglio di Mappa n. 229, particella n. 21 sub. 6.

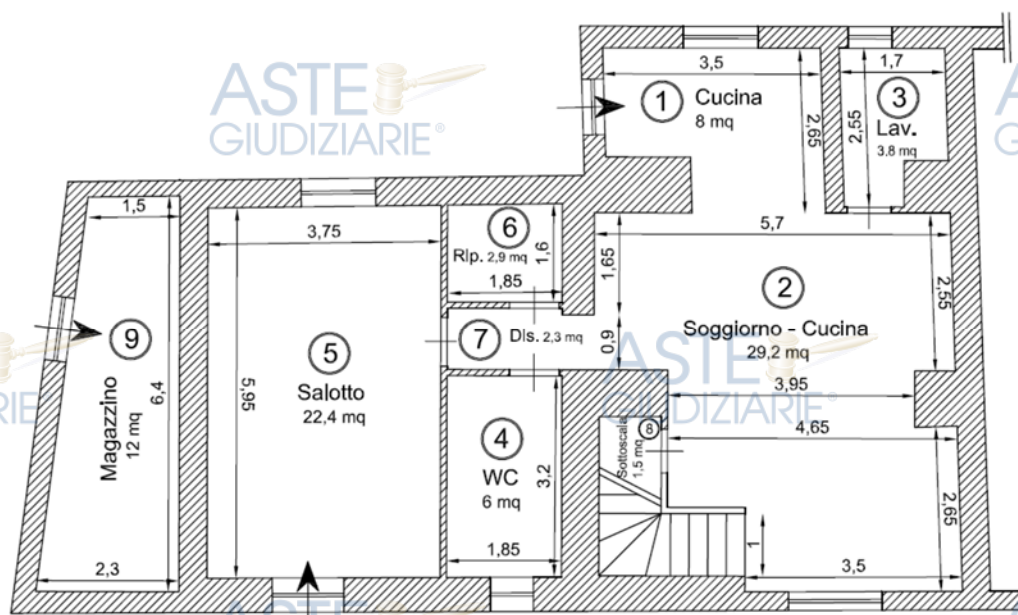
Per quanto concerne l'immobile A (terreno), nel paragrafo precedente è presente una foto da google maps, con la sua identificazione; nell'allegato B di codesta relazione di CTU è anche riportato l'estratto di mappa ed è facilmente individuabile; inoltre si riportano le seguenti fotografie. Si nota la presenza di un vetusto gazebo in legno facilmente removibile.



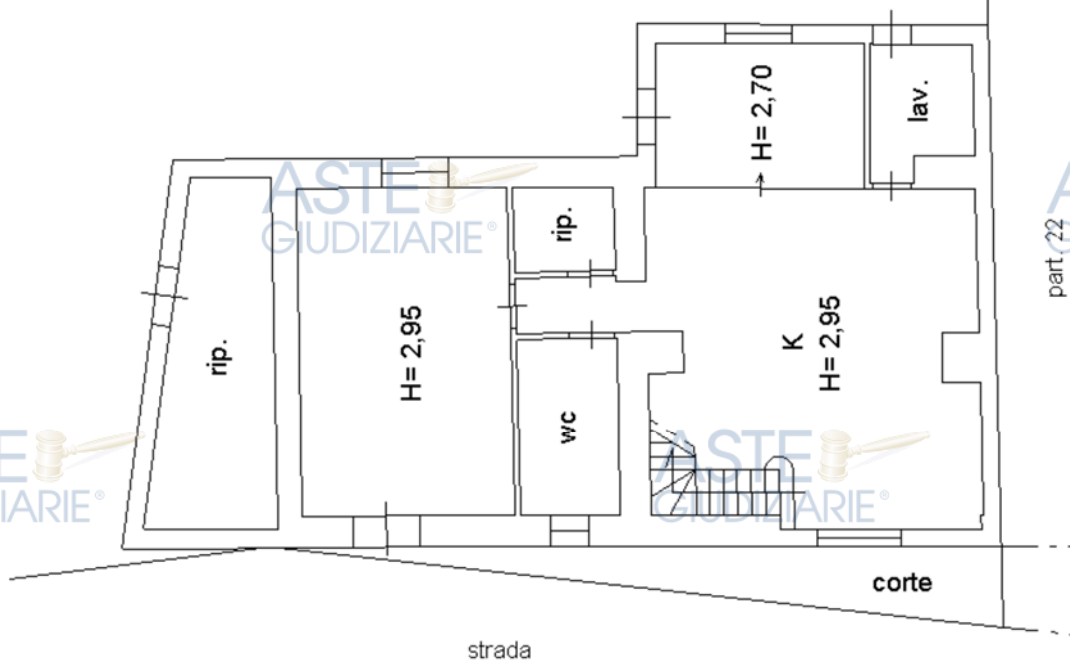
Foto dell'immobile A



Per quanto concerne l'immobile B (fabbricato), nel paragrafo precedente è presente una foto da google maps, con la sua identificazione; nell'allegato B di codesta relazione di CTU è anche riportato l'estratto di mappa ed è facilmente individuabile e nello stesso allegato è riportata anche la planimetria catastale dell'immobile; inoltre si riportano le seguenti fotografie, che descrivono l'interno dello stesso e che permettono di evidenziare la conformità catastale. Cominciamo descrivendo la situazione al **piano terra**. Per facilità di comprensione delle descrizioni, si riporta la planimetria del rilievo dello stato di fatto e quello riportato in catasto, che è conforme all'autorizzazione di cui il sottoscritto ha richiesto e ottenuto copia al Comune di Caltanissetta.



Rilievo stato di fatto Piano Terra.



Planimetria conforme all'autorizzazione del 21/11/2008 inerente al progetto per la ristrutturazione sito a Caltanissetta in C/da "Misteci".

L'immobile ha ben due accessi al piano terra: uno permette l'ingresso direttamente dal marciapiede prospiciente la Strada Provinciale, accedendo al salotto, indicato in planimetria di rilievo col numero ⑤; l'altro permette l'accesso direttamente alla cucina (indicato col numero ①) dal terreno di proprietà esclusiva. Dalla cucina si accede ad un soggiorno cucina (numero ②) in cui è presente la scala, con relativo sottoscala (numero ⑧), per accedere al piano superiore, nonché un termocamino. Da questo ambiente si può accedere sia ad una lavanderia con finestra sul terreno di proprietà esclusiva (numero ③), ma anche ad un disimpegno (numero ⑦) da cui si può accedere ad un WC, dotato di ampia doccia, prospiciente la S.P. (numero ④), un ripostiglio (numero ⑥) ed al salone già detto precedentemente (numero ⑤). Si fa presente che al piano terra è anche presente un magazzino (numero ⑨) con forma trapezoidale, con accesso dall'esterno, che sviluppa all'interno mq 12

circa. Infine, ma si vedrà meglio anche dalla pianta copertura elaborata dal sottoscritto ed allegata alla presente relazione di CTU, è presente una tettoia, sul terreno di proprietà esclusiva, che sviluppa circa mq 43.



Immobile B – Vista da strada privata



Vista da S.P. 96



Altra vista da S.P. 96



Altra vista da strada privata



Cucina (①)



Altra vista Cucina



Soggiorno - Cucina (②)



Altra vista Soggiorno - Cucina



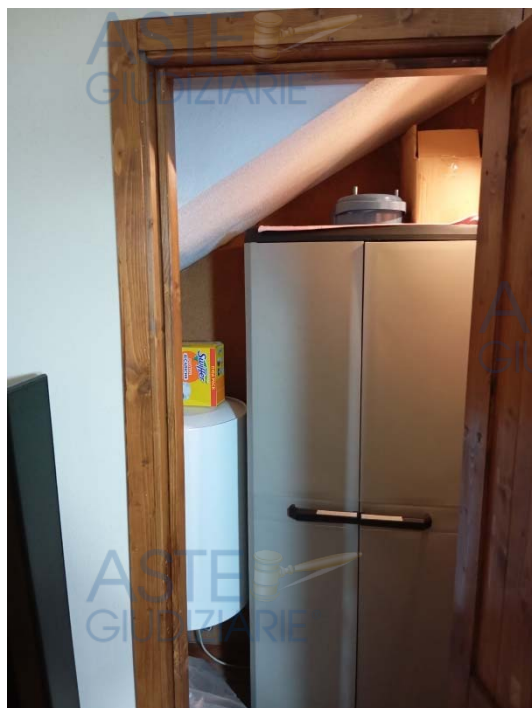
Altra vista Soggiorno – Cucina



Altra vista Soggiorno – Cucina



Vista scala a piano terra



Sottoscala (®)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Lavanderia (③)



WC (④)



Ripostiglio (⑥)



Disimpegno (⑦)



Salotto (9)



Altra vista Salotto



Magazzino (9)



Vista Magazzino dall'esterno

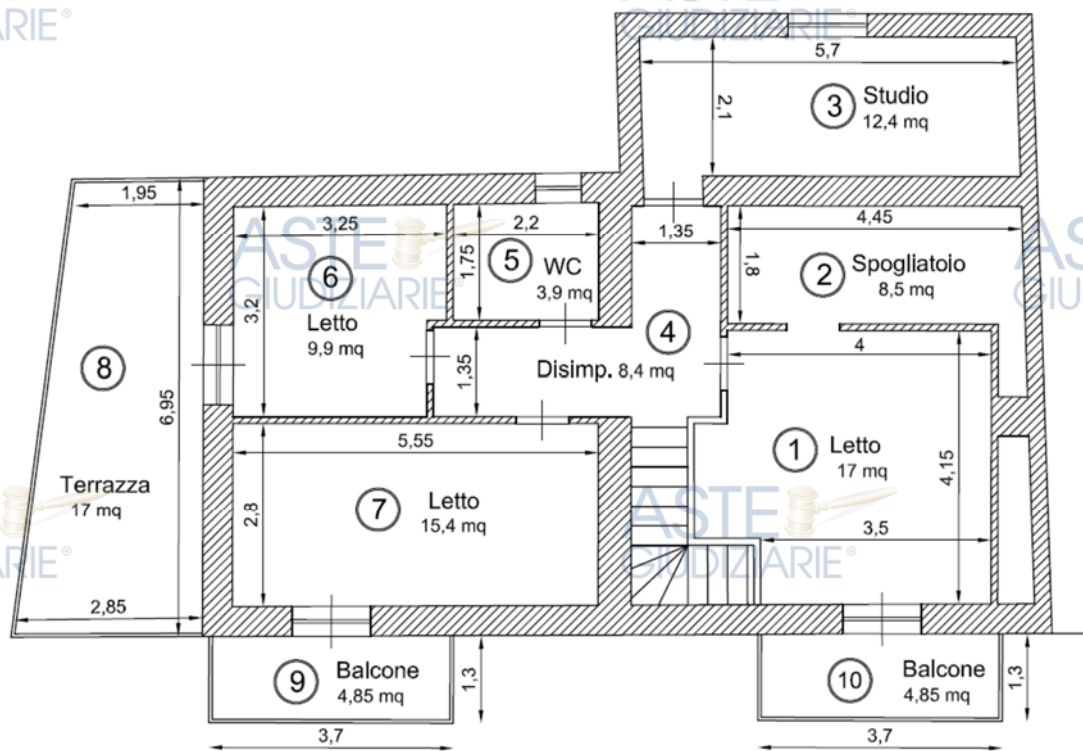
Il piano terra, se si esclude il locale magazzino, è ben rifinito, tutto ben pavimentato prevalentemente con mattonelle beige in ceramica; le pareti sono intonacate ed hanno varie tonalità di colore; il bagno ha pareti

in parte rivestite di piastrelle e i sanitari sono in buono stato; il vano cucina è dotato, tra l'altro, di piano cottura e lavello. Si nota l'assenza di due infissi interni ossia quello per accedere alla Lavanderia e quello inerente al Ripostiglio. L'appartamento si presenta arredato e completo; in generale è in buone condizioni e non necessita di particolari ristrutturazioni. Gli impianti sono sottotraccia. Gli infissi esterni, in alluminio anodizzato effetto legno, sono caratterizzati dal telaio scuro, mentre i trasparenti sono del tipo a vetro camera e persiane di colore marrone. L'immobile è dotato di termosifoni, che gli attuali proprietari dichiaravano di non essere in funzione, ma anche di un termocamino ubicato nell'angolo di fronte la scala nel Soggiorno – Cucina per la climatizzazione degli ambienti; i servizi sono allacciati alla rete idrica di adduzione.

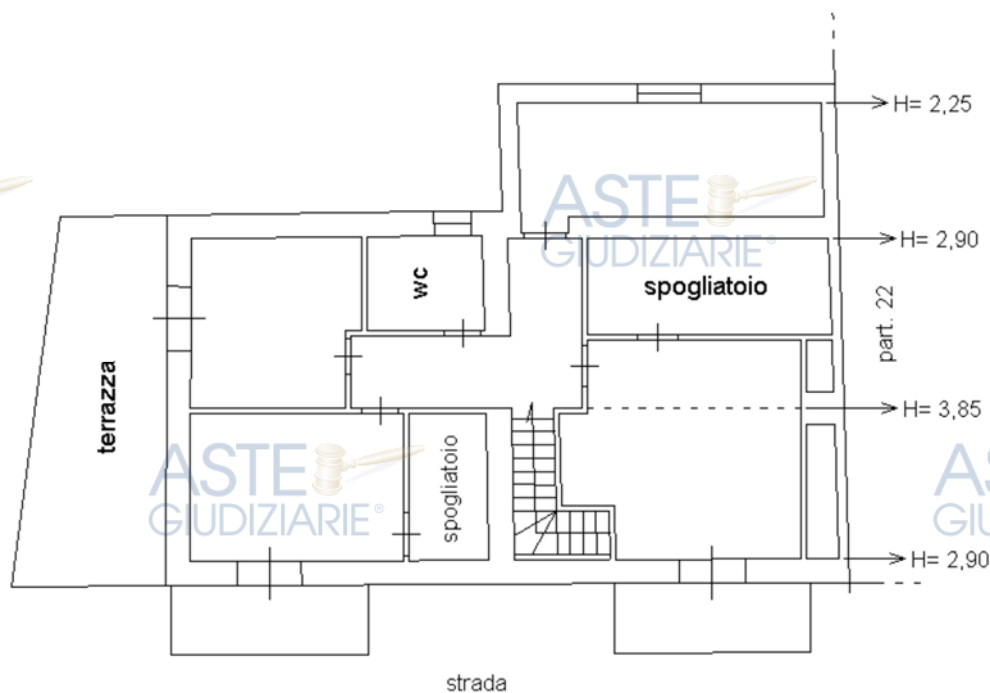
In generale il magazzino non è ben rifinito e necessita di indiscutibile ristrutturazione. L'infisso esterno di accesso è costituito da un portone in acciaio.

Infine, dall'analisi comparata tra la planimetria catastale e l'elaborato planimetrico dello stato attuale dell'immobile, si evincono alcune difformità. In particolare sono presenti, a piano terra, un infisso extra nel magazzino (⑨); l'infisso nella lavanderia (③), previsto come finestra, è in realtà una porta finestra; sono presenti piccole difformità in alcuni muri, tra cui quello che permette il vano sottoscala.

In seguito si rappresenta la situazione al **piano primo**. Per facilità di comprensione delle descrizioni, si riporta la planimetria del rilievo dello stato di fatto e quello riportato in catasto, che è conforme all'autorizzazione di cui il sottoscritto ha richiesto e ottenuto copia al Comune di Caltanissetta.



Rilievo stato di fatto Piano Primo.



Planimetria conforme all'autorizzazione del 21/11/2008 inerente al progetto per la ristrutturazione sito a Caltanissetta in C/da "Misteci".

Si accede al piano primo del fabbricato tramite la scala interna precedentemente descritta, che termina in un disimpegno (indicato col numero ④); tramite esso si può accedere a tutti i vani del piano primo. In particolare salendo dalla scala, subito a destra, si entra in un'ampia stanza da letto (numero ①) accessoriata di un balcone (numero ⑩) prospiciente la S.P. n° 96 e in più la stessa è dotata di spogliatoio interno (numero ②) che si estende per circa 8,5 mq; di fronte la scala, tramite una porta a soffietto, si accede allo studio (numero ③); andando a sinistra si può accedere ad una stanza da letto (numero ⑦) dotata di un balcone (numero ⑨) prospiciente la S.P. n° 96, ad un'altra stanza da letto (numero ⑥) dotata di un'ampia terrazza (numero ⑧) ed ad un WC (numero ⑤).

Si fa presente che la terrazza non è altro che la copertura del magazzino trapezoidale descritto al piano terra.



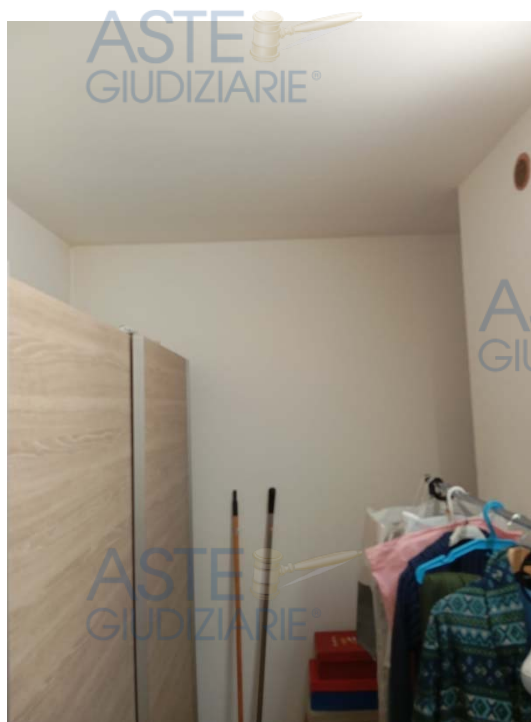
Letto (①)



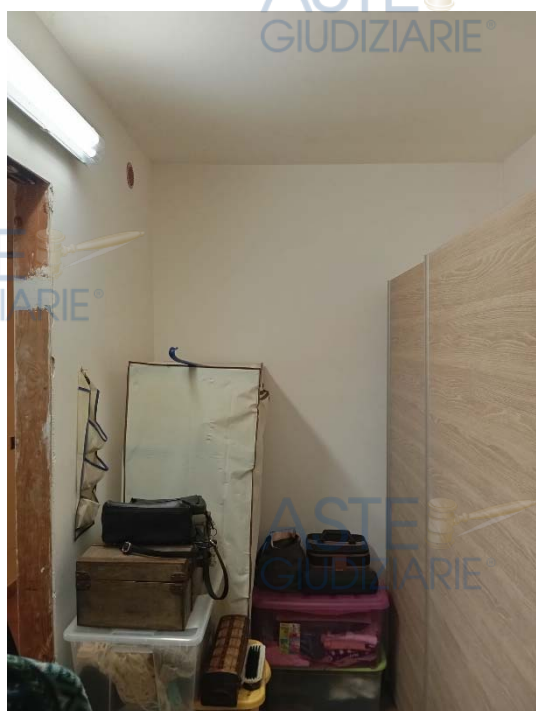
Altra vista Letto (①)



Accesso spogliatoio (②)



Altra vista Spogliatoio



Altra vista Spogliatoio



Vista scala da piano primo



Vista disimpegno (④)



Altra vista disimpegno



Altra vista disimpegno



Studio (③)



Altra vista studio



Letto (⑦)



Altra vista Letto (⑦)



Letto (⑥)



Altra vista Letto (⑥)



WC (④)



Altra vista WC



Particolare WC



Terrazza vista dall'esterno (⑧)



Vista scorcio terrazza dall'interno



Vista Balcone (⑨) e Balcone (⑩)



Altra vista Balcone (⑨) e Balcone (⑩)

Il piano primo, in generale, è ben rifinito, tutto ben pavimentato prevalentemente con mattonelle beige in ceramica; le pareti sono intonacate ed hanno varie tonalità di colore; il bagno ha pareti in parte rivestite di lastre di marmo, i sanitari sono in buono stato ed è presente un piccolo scaldacqua sanitario. L'appartamento si presenta arredato e completo; in generale è in buone condizioni e non necessita di particolari ristrutturazioni. Gli impianti sono sottotraccia. Gli infissi esterni, in alluminio anodizzato effetto legno, sono caratterizzati dal telaio scuro, mentre i trasparenti sono del tipo a vetro camera. Anche al piano primo l'immobile è dotato di termosifoni, che gli attuali proprietari dichiaravano di non essere in funzione; si nota la presenza di infissi interni a soffietto, non allo stesso livello qualitativo di quelli presenti al piano terra. Inoltre è presente qualche piccola lesione su qualche muro e qualche traccia di manifestazione di umidità, che le foto sottostanti attestano.



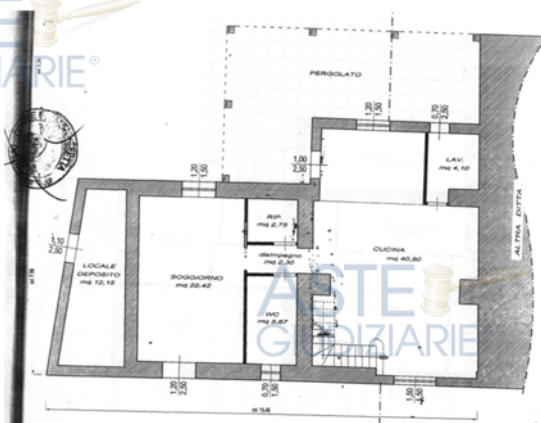
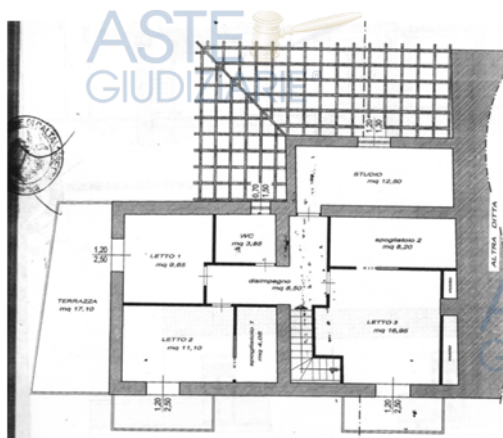
Manifestazioni umidità



Particolare di lesione presente

Infine, dall'analisi comparata tra la planimetria catastale e l'elaborato planimetrico dello stato attuale dell'immobile, si evincono alcune difformità. In particolare sono presenti, a piano primo, un infisso ubicato nella stanza da letto contraddistinta dal numero ⑥ in posizione leggermente diversa rispetto il progetto autorizzato; sono presenti piccole difformità in alcuni tramezzi interni, con ubicazione diversa dell'infisso interno della stanza da letto (⑦), possibile perché non è presente il progettato spogliatoio.

Infine, dall'analisi comparata tra la planimetria catastale, conforme all'autorizzazione rilasciata dal comune di Caltanissetta in data 21/11/2008, e l'elaborato planimetrico dello stato attuale dell'immobile, si evince un'altra difformità che consiste nell'aver realizzato una tettoia rispetto al previsto pergolato. Tale difformità può essere sistemata solo riportando l'attuale tettoia nell'originale pergolato previsto.



Planimetrie, piano terra e piano primo, del progetto approvato (si nota la presenza del pergolato)

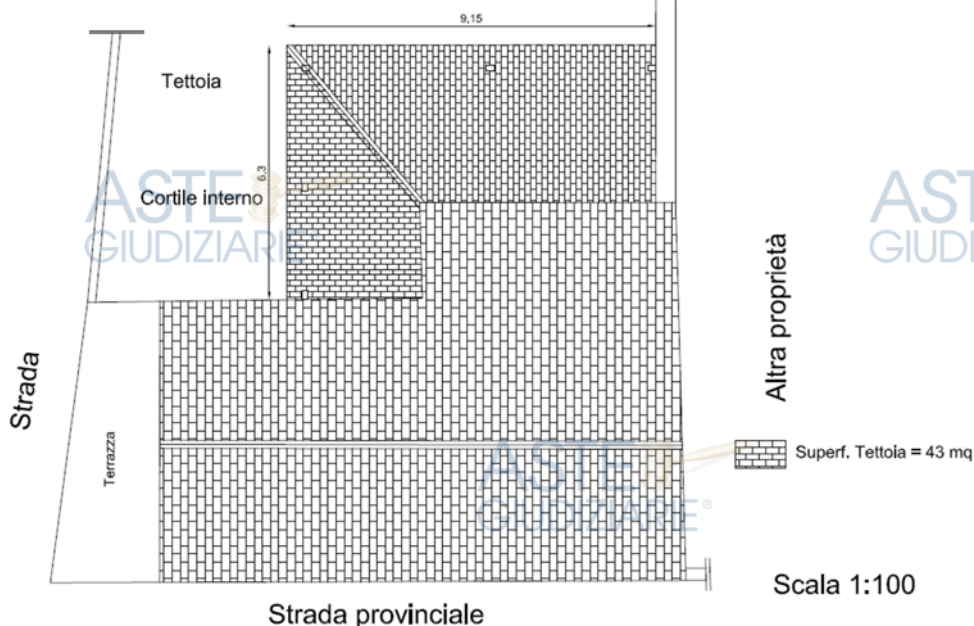


Foto che attestano la presenza della tettoia in data del sopralluogo



Altre foto attestanti la presenza della tettoia e particolare dell'inverter inerente all'impianto fotovoltaico

STATO DI FATTO - PIANTA COPERTURA



Elaborato copertura attuale

Da queste foto si può anche vedere la presenza dell'impianto fotovoltaico da 4,5 Kwh, realizzato, grazie all'ISEE inferiore ai 15.000,00 €, in data 29/10/25.

La regolare autorizzazione per il progetto di ristrutturazione (Allegato C) tiene conto anche delle prescrizioni contenute nel N.O. rilasciato dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. del 01/07/2008 prot. 2438, nonché dell'attestazione dell'ispettorato Ripartimentale delle Foreste del 26/05/2008 prot 2767; del parere favorevole del U.T.C. del 17.09.2008; del rispetto del regolamento edilizio approvato col P.R.G.; del rispetto delle prescrizioni ai sensi del P.R.G. vigente in quanto l'immobile ricade in zona A5 della N.A. del P.R.G.

Pertanto bisognerà riportare l'attuale tettoia a pergolato e questo può essere effettuato scomponendo, con ditta autorizzata, parti della stessa, ed in particolare la grondaia, l'assito di legno e la copertura composta da tegole canadesi. I costi per realizzare tale intervento,

comprendivo del trasporto del materiale di risulta e degli oneri del conferimento a discarica, a forfait, ammontano a € 1000,00 circa.

Anche tutte le altre difformità, precedentemente elencate, sia al piano terra che al piano primo, possono essere regolarizzate, attraverso il pagamento di una sanzione, l'elaborazione di un progetto tecnico, che prevede anche l'autorizzazione alla Soprintendenza, la rettifica catastale ed i lavori da effettuare; questi costi, a forfait, ammontano a € 2.500,00.

Pertanto, al fine di regolarizzare l'immobile oggetto di causa, sono necessarie spese per un totale di circa € 3.500,00 (scaturenti dalla somma di € 1000,00 e di € 2.500,00).

Si può asserire che l'immobile, nel complesso, risulta in buone condizioni di manutenzione e conservazione. È palese però che buona parte del prospetto sia da completare.

5 Quesito 3. - SPECIFICARE: - LO STATO ATTUALE DI POSSESSO...;

Per quanto concerne codesto quesito si riporta quanto rilevato nel verbale di sopralluogo (All. A), ma soprattutto si riprende e conferma quanto descritto nella prima relazione illustrativa redatta dal custode giudiziario del compendio pignorato, Avv. G. Spiaggia.

Si conferma quindi, la titolarità del compendio in capo ai coniugi:

[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED],

[REDACTED], per la quota indivisa pari a 1/2 ciascuno in piena proprietà ed in regime di comunione legale dei beni. Essi abitano e vivono

nell'immobile pignorato con annesso terreno di pertinenza, che costituisce la loro prima ed unica casa, nonché luogo di residenza dell'intero nucleo familiare (che comprende anche i loro due figli maggiorenni conviventi).

Si conferma che sull'immobile, la cui area è stata tutta vincolata dai suddetti coniugi in data 30/06/2008 (All. C), grava il vincolo della Soprintendenza ai BB.CC.AA. nonché il rispetto del regolamento edilizio approvato col P.R.G. ricordando che l'immobile ricade in zona A5 della Norme di Attuazione del P.R.G. che, nell'art. 19 parla di "manufatti e fabbricati rurali di interesse storico-documentativo: in particolare l'immobile ricade, con il codice M44, tra le "case Martinez".

Si conferma che non possono esserci oneri di natura condominiale, poiché è una casa isolata unifamiliare, sebbene ci sia un muro in comune con un'altra proprietà limitrofa.

6 Quesito 4. - VERIFICARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA...;

Per quanto concerne codesto quesito si afferma che, dall'accesso agli atti effettuati al Comune di Caltanissetta, nel quale si sono acquisite copie di diversi elaborati (All. C), non è presente alcuna dichiarazione di agibilità. D'altronde essa, allo stato attuale non può esserci in quanto l'immobile possiede qualche difformità, ampiamente esposta nei paragrafi precedenti.

Il sottoscritto ha chiesto ed ottenuto dal Comune di Caltanissetta il certificato di Destinazione Urbanistica relativo all'immobile, che si allega alla presente relazione (All. E), avente protocollo 0031791/2026 del 12/03/2026; si specifica nuovamente che terreno ed immobile sono considerati insieme, in quanto tutto il terreno è a corredo dell'immobile.

Per quanto concerne la redazione di attestazione energetica APE, la stessa si redigerà in prossimità dell'aggiudicazione.

7 Quesito 5. - VERIFICARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA...;

Per quanto concerne codesto quesito si ribadisce che gli abusi esistenti elencati all'interno del fabbricato sono tutti sanabili. In particolare, in questo paragrafo, si ribadisce che la tettoia non può essere sanata e mantenuta e che il suo smontaggio, per riportarla a pergolato, può essere effettuato da una Ditta autorizzata in tempi brevi, cautelativamente all'incirca un mese, ed i costi per realizzare tale intervento, comprensivo del trasporto del materiale di risulta e degli oneri del conferimento a discarica, a forfait, ammontano a € 1000,00 circa.

Anche tutte le altre difformità, precedentemente elencate, sia al piano terra che al piano primo, possono essere sanate in tempi un po' più lunghi, cautelativamente pari a circa tre mesi, attraverso il pagamento di una sanzione, la redazione di un progetto tecnico, che prevede anche l'autorizzazione alla Soprintendenza, la rettifica catastale ed i lavori da effettuare; questi costi, a forfait, ammontano a € 2.500,00.

Pertanto, al fine di regolarizzare l'immobile oggetto di causa, sono necessarie spese per un totale di circa € 3.500,00 (scaturenti dalla somma di € 1000,00 e di € 2.500,00).

8 Quesito 6. – QUANTIFICARE, NELL'IPOTESI DI VENDITA ...;

L'immobile de quo non ricade in questa casistica.

9 Quesito 7. –Dedicare in apposito spazio... **"CRITICITA'"** ...;

Per l'immobile in esame non sussistono cause che ostino alla vendita: le difformità, ampiamente descritte precedentemente, sono tutte



regolarizzabili e i proprietari residenti, con i loro figli maggiorenni, si sono sempre mostrati calmi e rispettosi.

10 CONCLUSIONI

Si riassume di seguito quanto oggetto di vendita, con relativo valore di stima.

L'intera e piena proprietà di un immobile per civile abitazione, che sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo, con annesso un magazzino a piano terra, con terreno di pertinenza che si estende per circa mq 1189, ubicati in C.da Misteci del Comune di Caltanissetta, accessibili dalla S.P. 96 e da relativa strada vicinale, censiti al catasto terreni al foglio 229 part. 21 e al N.C.E.U. al foglio 229 part. 21 sub 6.

I due immobili, terreno e fabbricato, sono strettamente legati tra loro in quanto il terreno costituisce terreno pertinenziale del fabbricato.

Il fabbricato consta, a piano terra, di una cucina con angolo cottura, un soggiorno-cucina, una lavanderia, un disimpegno, un servizio igienico, un ripostiglio, un salotto, oltre ad un magazzino accessibile esclusivamente dall'esterno; invece, a piano primo, sono presenti, tre camere da letto, un servizio igienico, un disimpegno, uno studio, uno spogliatoio interno ad una camera da letto, oltre ad essere presenti una terrazza e due balconi.

Il più probabile valore di mercato degli immobili, valutati solidalmente e considerata sia la presenza di un impianto fotovoltaico che ne aumenta il valore, ma anche le spese da sostenere per riportare tutto all'autorizzazione edilizia presente in atti al comune di Caltanissetta, è di € 153.300,00 (euro centocinquantatremilatrecento/00).

ALLEGATI

- A) Verbale di sopralluogo;
- B) Documentazione catastale;
- C) Verbale di acquisizione documentale ed istruttorio presso gli

Uffici della Ripartizione Governo del Territorio del Comune di Caltanissetta
e copie autorizzazione pratica edilizia;

- D) Elaborati grafici dei rilievi effettuati;
- E) Certificato di destinazione urbanistica (CDU);
- F) Impianto fotovoltaico: verbale fine lavori.

Ritenendo di aver adempiuto al mandato affidatomi, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica ringraziando per la fiducia accordata e rimanendo a disposizione per i chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

San Cataldo, il 23.03.2026

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Sberna

