



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Scarantino Manila, nell'Esecuzione Immobiliare 88/2024 del R.G.E.



Nebula SPE S.r.l.

Codice fiscale: 11265800968

Partita IVA: 11265800968

Via San Prospero 20100 - Milano (MI)

c/o Avv. Apollonio Federica



contro

██████████
Codice fiscale: ██████████

Via ██████████



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2	14
Descrizione	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità	15
Confini	16
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali	17
Precisazioni	17
Patti	17
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Stima / Formazione lotti	23
Lotto 1	23
Lotto 2	25
Riepilogo bando d'asta	29
Lotto 1	29
Lotto 2	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 88/2024 del R.G.E.	31
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 66.000,00	31
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 44.500,00	31



INCARICO



All'udienza del 20.01.2025, la sottoscritta 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 24.01.2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

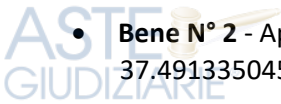


PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Largo Paolo Barile n°13, piano 4 (Coord. Geografiche: 37.49133504555092, 14.063821284353683)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Largo Paolo Barile n°13, piano 4 (Coord. Geografiche: 37.49133504555092, 14.063821284353683)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1

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®





Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Largo Paolo Barile n°13, piano 4

DESCRIZIONE



Appartamento posto al quarto piano di un edificio costituito da quattro elevazioni fuori terra, di proprietà della signora [REDACTED], destinato a civili abitazioni.

L'immobile, oggetto della presente procedura, risulta parte integrante di un edificio. Quest'ultimo con ingresso prospiciente Via Largo Paolo Barile. Lo slargo di Largo Barile insieme all'asse stradale Corso V. Emanuele e Corso Umberto, costituiscono parte dell'impianto storico della città di Caltanissetta. La viabilità della zona quasi prettamente pedonale, non consente agli abitanti della zona di avere delle aree destinate a parcheggio ad uso esclusivo.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] - [REDACTED]

[REDACTED]



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

L'appartamento risulta ubicato al quarto piano salendo le scale a destra. Mediante un vano destinato ad androne è possibile accedere, nell'unità edilizia oggetto della presente procedura, identificata catastalmente con il foglio di mappa n°299, particella 59, subalterno 16. L'unità edilizia in corso di descrizione confina: a sud/ovest con Largo Paolo Barile, ad est e a nord/est con Vicolo Amorelli, a nord/ovest con la particella 59, sub 17 del foglio di mappa 299.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,23 mq	105,93 mq	1	105,93 mq	3,75 m	quarto
Balcone scoperto	96,92 mq	96,92 mq	0,15	14,54 mq	0,00 m	quarto
Totale superficie convenzionale:				120,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,47 mq		

Il fabbricato di cui è parte integrante il bene oggetto della presente procedura, posto al quarto piano salendo le scale a destra, risulta ubicato all'interno del centro storico del Comune di Caltanissetta, secondo il P.R.G., ricade nel perimetro della zona A1 "La città feudale e dell'ottocento".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/09/1996 al 14/10/2009		Catasto Fabbricati Fg. 299, Part. 59, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 418,33 Piano 4
Dal 14/10/2009 al 10/09/2025		Catasto Fabbricati Fg. 299, Part. 59, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 121,00 mq Rendita € 418,33 Piano 4

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
	299	59	16		A2	2	6 vani	121 mq. mq	418,33 €	4	

Corrispondenza catastale

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

Dal confronto tra lo stato dei luoghi al momento della visita di sopralluogo e la planimetria catastale, non sono emerse incongruenze.

PRECISAZIONI

Ai sensi dell'articolo ex 567 c.p.c. comma secondo, gli atti relativi al presente procedimento risultano completi.

Al momento del pignoramento non sono state rilevate incongruenze tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

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



PATTI

L'immobile oggetto del presente procedimento, alla data del sopralluogo 14.03.2025 risultava libero, bisognoso d'interventi di manutenzione. Dalle interrogazioni effettuate presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate non è emersa la presenza di contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto della presente, posto al quarto piano di un edificio costituito da cinque elevazioni fuori terra, destinato prevalentemente a civile abitazione, al momento del sopralluogo del 14.03.2025 palesava uno stato di conservazione vetusto.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale, avente parti comuni con le altre unità, di seguito descritte. Prospiciente Largo Barile un infisso in legno, civico 13, consente l'accesso al vano scala, nello specifico si approda in un ampio atrio. Quest'ultimo, costituito da un ampio ingresso, prosegue in una corte interna coperta da

una struttura in ferro e policarbonato, ove risulta collocato l'unico sistema di risalita costituito da ampie rampe e spaziosi pianerottoli, caratterizzanti la fattezze neoclassica del fabbricato che conduce alle diverse unità edilizie. Approdati al quarto piano un comodo androne consente l'accesso alle due unità edilizie, entrambi oggetto della presente procedura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ubicata nel centro storico del Comune di Caltanissetta, risulta prospiciente Largo Barile. Detta unità immobiliare parte integrante di un fabbricato di particolare pregio storico, artistico e architettonico, nel tempo è stata oggetto di frazionamenti dai quali sono scaturite diverse unità edilizie. Durante il sopralluogo svoltosi in data 14 marzo 2025, la scrivente accedeva al fabbricato, di cui è parte l'unità edilizia in argomento, mediante un portone in legno prospiciente Largo Barile che consentiva l'accesso al vano scala. Quest'ultimo, risultava costituito da un ampio ingresso che proseguiva in una corte interna coperta da una struttura in ferro e policarbonato, ove risultava collocato l'unico sistema di risalita costituito da ampie rampe e spaziosi pianerottoli, caratterizzanti la fattezze neoclassica del fabbricato che conduceva alle diverse unità edilizie. Approdati al quarto piano un comodo androne consentiva l'accesso alle due unità edilizie, entrambi oggetto della presente procedura. Detto fabbricato, al momento del sopralluogo, risultava costituito da quattro elevazioni fuori terra; la prima elevazione presentava una duplice destinazione ad abitazioni e magazzini, le successive elevazioni risultavano unicamente destinate a civile abitazione. Il fabbricato, nella sua interezza, presentava verosimilmente una struttura in muratura portante e solai in struttura mista profili metallici e laterizi. Giunti al quarto piano, salendo le scale a sinistra, si approdava in un androne comune definito da una porta d'ingresso in legno. Da quest'ultimo è stato possibile accedere, mediante l'ingresso posto a sinistra, nell'unità oggetto della presente, identificata con il foglio 299, particelle 59, subalterno 16. Una porta in legno consentiva l'accesso in un disimpegno, al quale risultavano afferenti tre vani, una cucina ed un servizio igienico. Circa le pertinenze esclusive di ornamento un



terrazzo, di ragguardevoli dimensioni, finito con pavimentazione di cemento definito da un parapetto in parte con ringhiera metallica ed in parte in muratura, prospiciente Largo Barile. L'altezza utile interna dell'unità edilizia, oggetto della presente era pari a ml. 3,75.

L'immobile oggetto di rimaneggiamenti nel tempo, al momento della visita di sopralluogo del 14.03.2025, palesava una pavimentazione degli ambienti interni piastrelle di gres porcellanato. Le pareti e i soffitti degli ambienti interni

erano finite con un intonaco civile per interni, con l'ultimo strato con tonachina, su di cui era stata applicata una pittura lavabile. Diversamente le pareti dei servizi igienici e del piano cottura risultavano interamente rivestite con piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni di legno con spessore finito di 45-50 mm., erano dotati di vetri a spessore corrente, di scuretti di legno e persiane anch'esse di legno. Le porte interne erano in legno del tipo tamburato, con spessore finito di 45-50 mm., erano rivestite in legno con bordure in legno duro. I pezzi sanitari, così come tutto quanto sin qui descritto, erano di scarsa qualità. L'impianto idrico era collegato ad un serbatoio d'accumulo autonomo, servito dalla rete idrica cittadina.



STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 14.03.2025, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/08/1962 al 14/10/2009		Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gabriele Vancheri	23/08/1962	73083	7270
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		.Conservatoria del RR.II. di Caltanissetta	10/09/1962	11720	10621
Dal 14/10/2009 al 09/09/2025		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff. Reg. Caltanissetta	13/09/1962	688	281
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Gaspare	14/10/2009	18429	7147

		Mazzara			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		.Conservatoria del RR.II. di Caltanissetta	23/10/2009	15703	11087
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff. Reg. Caltanissetta	21/10/2009	1617	1T

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 08/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caltanissetta il 23/10/2009
Reg. gen. 15704 - Reg. part. 3518
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
[REDACTED]
[REDACTED]
Capitale: € 95.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del 17/10/2011 n°Rep. 4959/2011 emesso dal Tribunale di Bergamo
Iscritto a Caltanissetta il 23/02/2012
Reg. gen. 2544 - Reg. part. 206
Quota: 1/1
Importo: € 25.700,00
[REDACTED]
[REDACTED]
Capitale: € 22.450,42

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili del 09/09/2015**

Trascritto a Caltanissetta il 05/10/2015

Reg. gen. 9812 - Reg. part. 7527

Quota: 1/1



- **Verbale di pignoramento immobili 19/08/2024**

Trascritto a Caltanissetta il 27/09/2024

Reg. gen. 10711 - Reg. part. 9074

Quota: 1/1



NORMATIVA URBANISTICA

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Visionati gli atti del fascicolo, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta, del fabbricato di cui è parte integrante il bene pignorato, è emerso quanto di seguito descritto. In data 26.03.1986, la [REDACTED] presentava la domanda di sanatoria, assunta al protocollo n°11340 del Comune di Caltanissetta, per gli abusi edilizi di cui alla Legge 28/02/1985 per opere ad uso residenziali rientranti nella tipologia di abuso 7, di cui alla tabella allegata alla medesima legge. Dall'analisi della domanda, nonché dalla descrizione dello stato dei lavori e dalla relazione tecnica si evince che l'unità immobiliare posta al quarto piano dell'edificio ubicato in Via Largo Barile, nel 1965 è stata oggetto di frazionamento. Detto frazionamento ha comportato la divisione della stessa unità in due unità immobiliari distinte, aventi accesso autonomo dal vano scala condominiale. Per quanto premesso ed evidenziato nell'istanza di cui sopra, l'immobile rientra nella tipologia di abuso 7 (sette) della "tabella A" allegata alla Legge del 28/02/1985 n. 47, ovvero risponde ad opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'articolo 31, lettera b), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da essa. Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'articolo 15 della presente legge. L'oblazione autodeterminata risulta pari a £ 100.000, in quanto trattasi d'immobile per il quale l'abuso è stato commesso in data anteriore al 1°settembre 1967. Detto importo autodeterminato è stato versato

presso la succursale n.6 di Caltanissetta (CL) di Poste Italiane con bollettino di conto corrente postale n°673 del 25.03.1986. Concludendo, in relazione ai calcoli effettuati ai sensi degli art. 34 "Somma da corrispondere a titolo di oblazione", art. 35 "Procedimento per la sanatoria", art. 38 "Effetti della oblazione e della concessione in sanatoria" della Legge 28/02/1985 n. 47 testo coordinato con la L.R. 10/08/1985 n. 37, la somma versata risulta congrua con il calcolo definitivo dell'oblazione.

In data 3/02/1998, Prot. n°99 la Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Caltanissetta, ha rilasciato il Parere Favorevole di Competenza ai sensi dell'art. 23 L.R. 37/85 e dell'art. 5 L.R. 17/94, in merito ai lavori di "frazionamento di un appartamento al secondo e al quarto piano e così facendo la ditta ha ricavato 2 appartamenti al secondo piano e 2 appartamenti al quarto piano, in assenza di autorizzazione".

La predetta domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria non è stata ancora definita con il rilascio del provvedimento concessorio, ma che sulla scorta di quanto esposto si può ritenere che l'opera potrebbe essere suscettibile di sanatoria ai sensi del Capo IV " Opere sanabili – Soggetti legittimati " e dei relativi articoli della Legge 28/02/1985 n. 47 testo coordinato con la L.R. 10/08/1985 n. 37 s.m.i.

In seguito ad un'attenta disamina, dal confronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e l'elaborato grafico allegato alla istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria, protocollo n°11340 del 26.03.1986, non sono emerse particolari difformità.

Il completamento delle opere in riferimento al fabbricato, di cui è parte l'unità in oggetto, dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione competente nel rispetto degli interventi, previsti dal D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, in vigore nella Regione siciliana, recepito con modifiche dalla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16, subordinati alla Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche le singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

Considerato che il completamento del rilascio dei titoli autorizzativi e delle opere riguarda l'unità immobiliare nella sua integrità, per determinare il costo da sostenere relativamente alle spese tecniche (fattore determinato dagli oneri di progettazione, di direzione lavori, di collaudi vari, di accatastamento) e agli oneri (fattore determinato dai costi dei titoli autorizzativi), si rimanda alla stima del lotto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

La scrivente ha verificato che sull'unità abitativa pignorata non sussistono ufficialmente né vincoli né oneri di natura condominiale, dalle notizie apprese pare che non sia stato nominato un amministratore condominiale pro tempore o alcuna società che gestisce il condominio dello stabile. Pertanto non si è potuto riscontrare né la presenza di un regolamento di condominio, né gli importi annui delle spese fisse di gestione o di manutenzione, né quali le spese straordinarie deliberate.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2

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®





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Largo Paolo Barile n°13, piano 4

DESCRIZIONE

Appartamento posto al quarto piano di un edificio costituito da quattro elevazioni fuori terra, di proprietà di [REDACTED] destinato a civili abitazioni.

L'immobile, oggetto della presente procedura, risulta parte integrante di un edificio. Quest'ultimo con ingresso prospiciente Via Largo Paolo Barile. Lo slargo di Largo Barile insieme all'asse stradale Corso V. Emanuele e Corso Umberto, costituiscono parte dell'impianto storico della città di Caltanissetta. La viabilità della zona quasi prettamente pedonale, non consente agli abitanti della zona di avere delle aree destinate a parcheggio ad uso esclusivo.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

L'appartamento risulta ubicato al quarto piano salendo le scale a sinistra. Mediante un vano destinato ad androne è possibile accedere, nell'unità edilizia oggetto della presente procedura, identificata catastalmente con il foglio di mappa n°299, particella 59, subalterno 17. L'unità edilizia in corso di descrizione confina: a sud/ovest con Largo Paolo Barile, ad est e a nord/ovest con Vicolo Amorelli, a nord/est con la particella 59, sub 16 del foglio di mappa 299.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,40 mq	80,20 mq	1	80,20 mq	3,90 m	quarto
Balcone scoperto	56,35 mq	56,35 mq	0,15	8,45 mq	0,00 m	quarto
Totale superficie convenzionale:				88,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,65 mq		

Il fabbricato di cui è parte integrante il bene oggetto della presente procedura, posto al quarto piano salendo le scale a sinistra, risulta ubicato all'interno del centro storico del Comune di Caltanissetta, secondo il P.R.G., ricade nel perimetro della zona A1 "La città feudale e dell'ottocento".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/09/1996 al 14/10/2009		Catasto Fabbricati Fg. 299, Part. 59, Sub. 17, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 383,47 Piano 4
Dal 14/10/2009 al 10/09/2025		Catasto Fabbricati Fg. 299, Part. 59, Sub. 17, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 88,00 mq Rendita € 383,47 Piano 4

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
	299	59	17		A2	2	5,5 vani	88,00 mq. mq	383,47 €	4	

Corrispondenza catastale

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

Dal confronto tra lo stato dei luoghi al momento della visita di sopralluogo e la planimetria catastale, non sono emerse incongruenze.

PRECISAZIONI

Ai sensi dell'articolo ex 567 c.p.c. comma secondo, gli atti relativi al presente procedimento risultano completi.

Al momento del pignoramento non sono state rilevate incongruenze tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

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

PATTI

L'immobile oggetto del presente procedimento, alla data del sopralluogo 14.03.2025 risultava libero, bisognoso d'interventi di manutenzione. Dalle interrogazioni effettuate presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate non è emersa la presenza di contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto della presente, posto al quarto piano di un edificio costituito da cinque elevazioni fuori terra, destinato prevalentemente a civile abitazione, al momento del sopralluogo del 14.03.2025 palesava uno stato di conservazione vetusto.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale, avente parti comuni con le altre unità, di seguito descritte. Prospiciente Largo Barile un infisso in legno, civico 13, consente l'accesso al vano scala, nello specifico si approda in un ampio atrio. Quest'ultimo, costituito da un ampio ingresso, prosegue in una corte interna coperta da una struttura in ferro e polycarbonato, ove risulta collocato l'unico sistema di risalita costituito da ampie rampe e spaziosi pianerottoli, caratterizzanti la fattezze neoclassica del fabbricato che conduce alle diverse unità edilizie. Approdati al quarto piano un comodo androne consente l'accesso alle due unità edilizie, entrambi oggetto della presente procedura.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

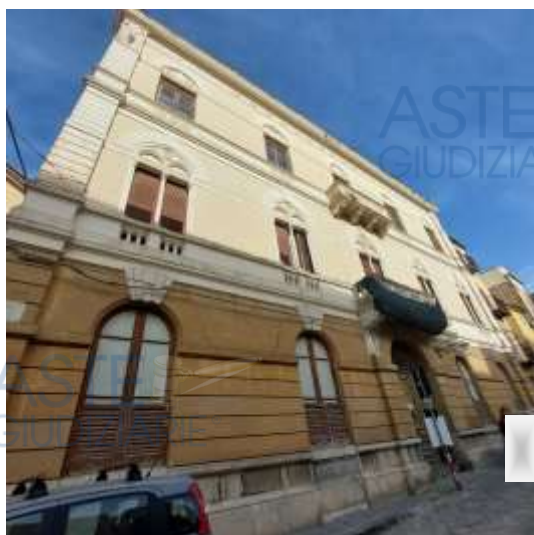
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ubicata nel centro storico del Comune di Caltanissetta, risulta prospiciente Largo Barile. Detta unità immobiliare parte integrante di un fabbricato di particolare pregio storico, artistico e architettonico, nel tempo è stata oggetto di frazionamenti dai quali sono scaturite diverse unità edilizie. Durante il sopralluogo svolto in data 14 marzo 2025, la scrivente accedeva al fabbricato, di cui è parte l'unità edilizia in argomento, mediante un portone in legno prospiciente Largo Barile che consentiva l'accesso al vano scala. Quest'ultimo, risultava costituito da un ampio ingresso che proseguiva in una corte interna coperta da una struttura in ferro e polycarbonato, ove risultava collocato l'unico sistema di risalita costituito da ampie rampe e spaziosi pianerottoli, caratterizzanti la fattezze neoclassica del fabbricato che conduceva alle diverse unità edilizie. Approdati al quarto piano un comodo androne consentiva l'accesso alle due unità edilizie, entrambi oggetto della presente procedura. Detto fabbricato, al momento del sopralluogo, risultava costituito da quattro elevazioni fuori terra; la prima elevazione presentava una duplice destinazione ad abitazioni e magazzini, le successive elevazioni risultavano unicamente destinate a civile abitazione. Il fabbricato, nella sua interezza, presentava verosimilmente una struttura in muratura portante e solai in struttura mista profili metallici e laterizi. Giunti al quarto piano, salendo le scale a sinistra, si approdava in un androne comune definito da una porta d'ingresso in legno. Da quest'ultimo è stato possibile accedere mediante l'ingresso posto a destra nell'unità oggetto della presente, identificata con il foglio 299, particelle 59, subalterno 17. Una porta in legno consentiva l'accesso in un disimpegno, al quale risultava afferente un vano. Da quest'ultimo si articolavano altri tre vani ed un servizio igienico. Circa le pertinenze esclusive di ornamento un terrazzo, di ragguardevoli dimensioni, finito con pavimentazione di cemento definito da un parapetto in parte con ringhiera metallica ed in parte in muratura, prospiciente Largo Barile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'altezza utile interna dell'unità edilizia, oggetto della presente era pari a ml. 3,90.

L'immobile oggetto di rimaneggiamenti nel tempo, al momento della visita di sopralluogo del 14.03.2025, palesava



una pavimentazione degli ambienti interni piastrelle di gres porcellanato. Le pareti e i soffitti degli ambienti interni erano finiti con un intonaco civile per interni, con l'ultimo strato con tonachina, in cattivo stato di conservazione. Diversamente le pareti dei servizi igienici e del piano cottura risultavano rivestite con piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni di legno con spessore finito di 45-50 mm., erano dotati di vetri a spessore corrente, di scuretti di legno e persiane anch'esse di legno. Le porte interne sono 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 era collegato ad un serbatoio d'accumulo autonomo, servito dalla rete idrica cittadina.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 14.03.2025, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/08/1962		Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gabriele Vancheri	30/08/1962	73083	7270
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		.Conservatoria del RR.II. di Caltanissetta	10/09/1962	11720	10621
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 14/10/

Per qua

-
-
-

FORM

Dalle vi
risultate

Iscrizio

-



ASTE
GIUDIZIARIE®

Trascriz

•

ASTE
GIUDIZIARIE®

Legge del 28/02/1985 n. 47, ovvero risponde ad opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'articolo 31, lettera b), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da essa. Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'articolo 15 della presente legge. L'oblazione autodeterminata pari a £ 100.000, in quanto trattasi d'immobile per il quale l'abuso è stato commesso in data anteriore al 1° settembre 1967. Detto importo autodeterminato è stato versato presso la succursale n.6 di Caltanissetta (CL) di Poste Italiane con bollettino di conto corrente postale n°673 del 25.03.1986. Concludendo, in relazione ai calcoli effettuati ai sensi degli art. 34 "Somma da corrispondere a titolo di oblazione", art. 35 "Procedimento per la sanatoria", art. 38 "Effetti della oblazione e della concessione in sanatoria" della Legge 28/02/1985 n. 47 testo coordinato con la L.R. 10/08/1985 n. 37, la somma versata risulta congrua con il calcolo definitivo dell'oblazione.

In data 3/02/1998, Prot. n°99 la Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Caltanissetta, ha rilasciato il Parere Favorevole di Competenza ai sensi dell'art. 23 L.R. 37/85 e dell'art. 5 L.R. 17/94, in merito ai lavori di "frazionamento di un appartamento al secondo e al quarto piano e così facendo la ditta ha ricavato 2 appartamenti al secondo piano e 2 appartamenti al quarto piano, in assenza di autorizzazione".

La predetta domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria non è stata ancora definita con il rilascio del provvedimento concessorio, ma che sulla scorta di quanto esposto si può ritenere che l'opera potrebbe essere suscettibile di sanatoria ai sensi del Capo IV "Opere sanabili – Soggetti legittimati" e dei relativi articoli della Legge 28/02/1985 n. 47 testo coordinato con la L.R. 10/08/1985 n. 37 s.m.i.

In seguito ad un'attenta disamina, dal confronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e l'elaborato grafico allegato alla istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria, protocollo n°11340 del 26.03.1986, non sono emerse particolari difformità.

Il completamento delle opere in riferimento al fabbricato, di cui è parte l'unità in oggetto, dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione competente nel rispetto degli interventi, previsti dal D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, in vigore nella Regione siciliana, recepito con modifiche dalla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16, subordinati alla Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche le singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

Considerato che il completamento del rilascio dei titoli autorizzativi e delle opere riguarda l'unità immobiliare nella sua integrità, per determinare il costo da sostenere relativamente alle spese tecniche (fattore determinato dagli oneri di progettazione, di direzione lavori, di collaudi vari, di accatastamento) e agli oneri (fattore determinato dai costi dei titoli autorizzativi), si rimanda alla stima del lotto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

La scrivente ha verificato che sull'unità abitativa pignorata non sussistono ufficialmente né vincoli né oneri di natura condominiale, dalle notizie apprese pare che non sia stato nominato un amministratore condominiale pro tempore o alcuna società che gestisce il condominio dello stabile. Pertanto non si è potuto riscontrare né la presenza di un regolamento di condominio, né gli importi annui delle spese fisse di gestione o di manutenzione, né quali le spese straordinarie deliberate.

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.

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Largo Paolo Barile n°13, piano 4

parte integrante di un edificio. Quest'ultimo con ingresso prospiciente Via Largo Paolo Barile. Lo slargo di Largo Barile insieme all'asse stradale Corso V. Emanuele e Corso Umberto, costituiscono parte dell'impianto storico della città di Caltanissetta. La viabilità della zona quasi prettamente pedonale, non consente agli abitanti della zona di avere delle aree destinate a parcheggio ad uso esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati: **Fg. 299, Part. 59, Sub. 16, Categoria A2**

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

Valore di stima del bene: € 69.500,00 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: 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: Centrale/PIAZZA GARIBALDI, C.SO V. EMANUELE, C.SO UMBERTO I (PARTE)

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Minimo €/mq	Massimo €/mq
-----------	--------------------	-------------	--------------

Abitazioni di tipo economico	Normale	400,00	600,00
Abitazioni di tipo economico	Normale	270,00	390,00

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 ai beni oggetto della presente relazione, che abbia le migliori caratteristiche. Attraverso una serie di paragoni viene parametrizzato di quanto il valore di mercato del bene oggetto di stima sia inferiore al valore di mercato del bene analogo che abbia le migliori caratteristiche. Nella fattispecie, il valore di mercato del bene simile più alto riscontrato sul mercato per un bene analogo al bene oggetto della presente relazione ad oggi è pari ad €/mq 705,00. Al fine di determinare il valore di mercato dei beni oggetto di stima, viene parametrizzato di quanto il nostro bene oggetto di stima sia di prezzo inferiore al valore di mercato del bene analogo appena riportato. Le caratteristiche prese in considerazione sono le seguenti:

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

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

Al bene oggetto di stima, fatte le opportune valutazioni, sono stati assegnati coefficienti la cui somma risulta pari ad 0,82 (Ki).

Il valore di mercato del bene da stimare (Vm) espresso in €/mq, sarà pari al prodotto del valore del bene analogo

ai beni oggetto di stima (Vma) moltiplicato per la somma dei coefficienti assegnati ai beni oggetto di stima; cioè $V_m = V_{ma} \times K_i$. Sostituendo i numeri alle lettere si otterrà €/mq 578,10 (Vm).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Caltanissetta (CL) - Largo Paolo Barile n°13, piano 4	120,47 mq	578,10 €/mq	€ 69.643,71	100,00%	€ 69.643,71
Valore di stima:					€ 69.643,71

Valore di stima: € 69.500,00 in c.t.

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Definizione della pratica di sanatoria per gli abusi edilizi ai sensi della L.47/85	3500,00	€

Valore finale di stima: € 66.000,00

Sulla scorta delle considerazioni a cui la scrivente deve giungere nell'ambito della presente relazione, in merito alla specifica esigenza di calcolare il valore dell'unità edilizia, si ritiene utile l'applicazione di una detrazione dell'importo sopra determinato, per poter definire i costi necessari delle seguenti operazioni:

- Determinazione del costo da sostenere relativamente alle spese tecniche, agli oneri di urbanizzazione, al costo di costruzione e spese varie per la definizione della pratica di sanatoria per gli abusi edilizi ai sensi della L.47/85, al fine dell'ottenimento della Concessione Edilizia in sanatoria.

Cercando di sintetizzare quanto sin qui descritto, considerato che il valore di mercato del fabbricato risulta pari a € 69.500,00, sottraendo a tale valore i costi necessari per la definizione della pratica di sanatoria per gli abusi edilizi ai sensi della L.47/85, che risultano ammontare ad € 3.500,00, si otterrà il valore dell'immobile allo stato attuale:

Vt = € 66.000,00 in c.t.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Largo Paolo Barile n°13, piano 4
Appartamento posto al quarto piano di un edificio costituito da quattro elevazioni fuori terra, di proprietà [REDACTED], destinato prevalentemente a civili abitazioni. L'immobile, oggetto della presente procedura, risulta parte integrante di un edificio. Quest'ultimo con ingresso prospiciente Via Largo Paolo Barile. Lo slargo di Largo Barile insieme all'asse stradale Corso V. Emanuele e Corso Umberto, costituiscono parte dell'impianto storico della città di Caltanissetta. La viabilità della zona quasi prettamente

pedonale, non consente agli abitanti della zona di avere delle aree destinate a parcheggio ad uso esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati: **Fg. 299, Part. 59, Sub. 17, Categoria A2**

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

Valore di stima del bene: € 47.498,67

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

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

Fonte Osservatorio dei Valori Immobiliari

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

VALUTAZIONE

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

Al bene oggetto di stima, fatte le opportune valutazioni, sono stati assegnati coefficienti la cui somma risulta pari ad 0,76 (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 535,80 (Vm).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Caltanissetta (CL) - Largo Paolo Barile n°13, piano 4	88,65 mq	535,80 €/mq	€ 47.498,67	100,00%	€ 47.498,67
Valore di stima:					€ 47.498,67

Valore di stima: € 47.500,00 in c.t.

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Definizione della pratica di sanatoria per gli abusi edilizi ai sensi della L.47/85	3.000,00	€

Valore finale di stima: € 44.500,00

Sulla scorta delle considerazioni a cui la scrivente deve giungere nell'ambito della presente relazione, in merito alla specifica esigenza di calcolare il valore dell'unità edilizia, si ritiene utile l'applicazione di una detrazione dell'importo sopra determinato, per poter definire i costi necessari delle seguenti operazioni:

- Determinazione del costo da sostenere relativamente alle spese tecniche, agli oneri di urbanizzazione, al costo di costruzione e spese varie per la definizione della pratica di sanatoria per gli abusi edilizi ai sensi della L.47/85, al fine dell'ottenimento della Concessione Edilizia in sanatoria.

Cercando di sintetizzare quanto sin qui descritto, considerato che il valore di mercato del fabbricato risulta pari a € 47.500,00, sottraendo a tale valore i costi necessari per la definizione della pratica di sanatoria per gli abusi edilizi ai sensi della L.47/85, che risultano ammontare ad € 3.000,00, si otterrà il valore dell'immobile allo stato attuale:

Vt = € 44.500,00 in c.t.

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

San Cataldo, li 30/09/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di Compravendita
- ✓ N° 2 Stralcio P.R.G. – Inquadramento territoriale
- ✓ N° 3 Estratto di mappa
- ✓ N° 4 Visura catastale – Lotto 1
- ✓ N° 5 Visura catastale – Lotto 2
- ✓ N° 6 Planimetria catastale – Lotto 1
- ✓ N° 7 Planimetria catastale – Lotto 2
- ✓ N° 8 Istanza di sanatoria per gli abusi edilizi ai sensi della L. 47/85
- ✓ N° 9 Elaborati grafici, relazione tecnica, parere della Sovrintendenza allegati all'Istanza di Sanatoria per gli abusi edilizi ai sensi della L. 47/85
- ✓ N° 10 Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 11 Contratti locazione – Interrogazione Ag. delle Entrate
- ✓ N° 12 Fascicolo fotografico – Lotto 1
- ✓ N° 13 Fascicolo fotografico – Lotto 2
- ✓ N° 14 Certificati di residenza ed Estratto degli atti di matrimonio
- ✓ N° 15 Attestazione trasmissione relazione di consulenza al Creditore
- ✓ N° 16 Attestazione trasmissione relazione di consulenza al Debitore

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Largo Paolo Barile n°13, piano 4

presente procedura, risulta parte integrante di un edificio, con ingresso posto su Largo Paolo Barile, quest'ultimo slargo, insieme all'asse stradale Corso V. Emanuele e Corso Umberto, costituiscono parte dell'impianto storico della città di Caltanissetta. La viabilità della zona quasi prettamente pedonale, non consente agli abitanti della zona di avere delle aree destinate a parcheggio ad uso esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 299, Part. 59, Sub. 16, Categoria A2

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

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

Prezzo base d'asta: € 66.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Largo Paolo Barile n°13, piano 4

risulta parte integrante di un edificio. Quest'ultimo con ingresso prospiciente Via Largo Paolo Barile. Lo slargo di Largo Barile insieme all'asse stradale Corso V. Emanuele e Corso Umberto, costituiscono parte dell'impianto storico della città di Caltanissetta. La viabilità della zona quasi prettamente pedonale, non consente agli abitanti della zona di avere delle aree destinate a parcheggio ad uso esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 299, Part. 59, Sub. 17, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui è parte integrante il bene pignorato, è ubicato nella zona storica dell'abitato di Caltanissetta. L'intero corpo di fabbrica, secondo il P.R.G., ricade nella zona territoriale omogenea "A1: La città feudale e dell'Ottocento". La Zona Territoriale Omogenea di cui sopra è normata dall'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Caltanissetta, dalle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio nonché dalle indicazioni contenute nelle tavole della Variante generale al PRG. Le aree classificate "A" sono classificate zone omogenee A le parti del territorio comunale interessate da agglomerati edilizi di antica o recente formazione che rivestono carattere artistico, storico o di particolare pregio



ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. In tutte le zone A gli interventi devono essere finalizzati al recupero, alla valorizzazione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei caratteri morfologici della struttura urbana. Per lo stato di degrado che connota gran parte del patrimonio edilizio in esse ricadente, tutte le zone A1, A3 ed A5 possono essere definite "zone di recupero", ai sensi e per gli effetti dell'art.27 della L. 457/1978 ed in esse si applicano le norme e le agevolazioni previste dalla L. 457/78, L. 179/1992, L.R. 25/1993 e successive modificazioni nazionali e regionali.

Prezzo base d'asta: € 44.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 88/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Caltanissetta (CL) - Largo Paolo Barile n°13, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 299, Part. 59, Sub. 16, Categoria A2	Superficie	120,47 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente, posto al quarto piano di un edificio costituito da cinque elevazioni fuori terra, destinato prevalentemente a civile abitazione, al momento del sopralluogo del 14.03.2025 palesava uno stato di conservazione vetusto.		
Descrizione:	[REDACTED] procedura, risulta parte integrante di un edificio, con ingresso posto su Largo Paolo Barile, quest'ultimo slargo, insieme all'asse stradale Corso V. Emanuele e Corso Umberto, costituiscono parte dell'impianto storico della città di Caltanissetta. La viabilità della zona quasi prettamente pedonale, non consente agli abitanti della zona di avere delle aree destinate a parcheggio ad uso esclusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.500,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Caltanissetta (CL) - Largo Paolo Barile n°13, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 299, Part. 59, Sub. 17, Categoria A2	Superficie	88,65 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente, posto al quarto piano di un edificio costituito da cinque elevazioni fuori terra, destinato prevalentemente a civile abitazione, al momento del sopralluogo del 14.03.2025 palesava uno stato di conservazione vetusto.		
Descrizione:	Appartamento posto al quarto piano di un edificio costituito da quattro elevazioni fuori terra, di [REDACTED] [REDACTED] destinato prevalentemente a civili abitazioni. L'immobile, oggetto della presente procedura, risulta parte integrante di un edificio, con ingresso posto su Largo Paolo Barile, quest'ultimo slargo, insieme all'asse stradale Corso V. Emanuele e Corso Umberto, costituiscono parte dell'impianto storico della città di Caltanissetta. La viabilità della zona quasi prettamente pedonale, non consente agli abitanti della zona di avere delle aree destinate a parcheggio ad uso esclusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		