



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scarpulla Andrea Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 91/2024 del R.G.E.

promossa da



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



contro

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

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



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



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Delia (CL) - via San Giuseppe n. 38, piano T-1	6
Bene N° 2 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A DELIA (CL) - VIA SAN GIUSEPPE N. 38, PIANO T ..	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Delia (CL) - via San Giuseppe n. 38, piano T-1	7
Bene N° 2 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A DELIA (CL) - VIA SAN GIUSEPPE N. 38, PIANO T ..	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Delia (CL) - via San Giuseppe n. 38, piano T-1	7
Bene N° 2 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A DELIA (CL) - VIA SAN GIUSEPPE N. 38, PIANO T ..	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Delia (CL) - via San Giuseppe n. 38, piano T-1	8
Bene N° 2 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A DELIA (CL) - VIA SAN GIUSEPPE N. 38, PIANO T ..	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Delia (CL) - via San Giuseppe n. 38, piano T-1	8
Bene N° 2 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A DELIA (CL) - VIA SAN GIUSEPPE N. 38, PIANO T ..	9
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Delia (CL) - via San Giuseppe n. 38, piano T-1	10
Bene N° 2 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A DELIA (CL) - VIA SAN GIUSEPPE N. 38, PIANO T10	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Delia (CL) - via San Giuseppe n. 38, piano T-1	11
Bene N° 2 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A DELIA (CL) - VIA SAN GIUSEPPE N. 38, PIANO T11	11
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Delia (CL) - via San Giuseppe n. 38, piano T-1	12
Bene N° 2 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A DELIA (CL) - VIA SAN GIUSEPPE N. 38, PIANO T12	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Delia (CL) - via San Giuseppe n. 38, piano T-1	12
Bene N° 2 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A DELIA (CL) - VIA SAN GIUSEPPE N. 38, PIANO T13	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Delia (CL) - via San Giuseppe n. 38, piano T-1	13
Bene N° 2 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A DELIA (CL) - VIA SAN GIUSEPPE N. 38, PIANO T14	14
Normativa urbanistica.....	14

Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Delia (CL) - via San Giuseppe n. 38, piano T-1	15
Bene N° 2 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A DELIA (CL) - VIA SAN GIUSEPPE N. 38, PIANO T16	
Lotto 2	18
Descrizione.....	18
Completezza documentazione ex art. 567	18
Titolarità	18
Confini	19
Consistenza	19
Cronistoria Dati Catastali	19
Dati Catastali	19
Stato conservativo.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Stima / Formazione lotti	24
Lotto 1	25
Lotto 2	26
ELENCO ALLEGATI:.....	28
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 91/2024 del R.G.E.	31
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 80.535,00	31
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 7.187,20	31

INCARICO

All'udienza del 12/11/2024, il sottoscritto Ing. Scarpulla Andrea Salvatore, con studio in Via Ferdinando I, 12 - 93100 - Caltanissetta (CL), email andreascarpulla@alice.it, PEC andreasalvatore.scarpulla@ingpec.eu, Tel. 347 49 67 052, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

In data 11/12/2024 alle ore 15,30, previo accordo telefonico con il nominato Custode Giudiziario, Dott. Carlo Raimondi, e i debitori esegutati, coniugi **** Omissis ****, ho potuto eseguire un'attenta ricognizione degli immobili ed effettuare un dettagliato rilievo fotografico, qui allegato.

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

A seguito del sopralluogo effettuato presso il compendio pignorato e dal confronto con la documentazione catastale ed urbanistica in mio possesso è emerso quanto segue:

1. La particella censita nel comune di Delia al **foglio 8 p.lla 1456** (corte comune ai beni identificati al fg. 8 p.lla 1453 oggi subalterni 6 e 7) risulta essere stata erroneamente soppressa d'ufficio, con B.I.C. n.1508.1/2013 del 23/05/2013 pratica n. CL0042604, ed annessa alla particella 1453, risultando campita come fabbricato;
2. Con riferimento al box pignorato censito **al NCEU al foglio 8 part. 1457** (senza subalterno) è emerso che:
 - a. la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio non corrisponde al bene in oggetto, in quanto rappresenta la planimetria di un'unità ubicata in un altro edificio estraneo alla procedura esecutiva e di proprietà di terzi;
 - b. l'immobile non risulta più esistente, poiché con C.E. n. 24/2000 del 26/05/2000 in testa alla ditta **** Omissis **** (All.2), è stata autorizzata la **demolizione** del fabbricato censito alla particella 1457 e la ricostruzione di un corpo di fabbrica con il piano terra destinato a box, prevedendo una variazione di sagoma e l'ampliamento sulla corte comune part. 1456, di proprietà dei medesimi coniugi sig.ri **** Omissis



Per quanto sopra, autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione ho espletato le seguenti attività:

1. Ripristino della **particella 1456 quale Bene Comune Non Censibile** (CORTE comune – Part. 1456 sub 2) comune alla particella 1453 sub 6 e 7 e alla particella 4444 sub 3 (fabbricato in corso di costruzione per demolizione dell'immobile distinto alla particella 1457) (All.3);
2. **Tipo mappale per l'aggiornamento della sagoma del fabbricato demolito e ricostruito (part.1457)**, poiché il nuovo progetto realizzato prevede un ampliamento sulla corte comune (part. 1456), consistente in un bagno e in un portico;
3. Pratica di aggiornamento Docfa con soppressione della part. 1457 e **costituzione di n.3 nuove unità immobiliari, particella 4444**, così distinte (All.4):
 - **Sub. 2 – unità Box (cat. C/6)** con accesso da via San Giuseppe n. 40, nuova identificazione del bene oggetto di pignoramento precedentemente censito alla particella 1457 senza subalterno (All.5);
 - **Sub. 3 – unità in corso di costruzione (cat. F/3)** costituita dai restanti piani al rustico, composti dai soli muri perimetrali e privi di ogni rifinitura, con accesso dalla corte comune part. 1456 sub 2 (All.6);
 - **Sub. 4 – Bene Comune Non Censibile** – Portico comune alle particelle 4444/2, 4444/3 e 1456/2 con accesso da via San Giuseppe n. 38 (All.7).

5

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Delia (CL) - via San Giuseppe n. 38, piano T-1 (Coord. Geografiche: 37.356801, 13.928178)
- **Bene N° 2** – Locale deposito ubicato a Delia (CL) - via San Giuseppe n. 38, piano T (Coord. Geografiche: 37.356801, 13.928178)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Delia (CL) - via San Giuseppe n. 40, piano T (Coord. Geografiche: 37.356756, 13.928341)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Delia (CL) - via San Giuseppe n. 38, piano T-1
- **Bene N° 2** - Locale deposito ubicato a Delia (CL) - via San Giuseppe n. 38, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DELIA (CL) - VIA SAN GIUSEPPE N. 38, PIANO T-1

APPARTAMENTO per civile abitazione avente superficie commerciale di mq 172 ca. distribuito su due livelli (piano T, piano 1°), sito nel comune di Delia (CL) in via San Giuseppe n. 38.

Censito nel NCEU al **foglio 8, particella 1453 sub 7**, piano T-1, catg. A/3, cl. 1, 6,5 vani, sup. catastale mq 180, rendita catastale € 258,49. (All.8)

BENE N° 2 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A DELIA (CL) - VIA SAN GIUSEPPE N. 38, PIANO T

LOCALE DEPOSITO avente superficie commerciale di mq 68 ca. sito nel comune di Delia (CL) in via San Giuseppe n. 38. 6

Identificato al NCEU del Comune di Delia al **Fg. 8, p.lla 1453, sub 6**, piano T, catg. C/2, cl. 2, mq 68, rendita catastale € 165,06. (All.9)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In atti è presente certificazione notarile redatta in data 05/11/2024 dal Notaio Dott. Niccolò TIECCO di Perugia e pertanto si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Il diritto reale di proprietà è pervenuto giusto atto di compravendita in Notar Salvatore ROMANO di Caltanissetta del 02/03/1995, Rep. 139441 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 23/03/1995 al n. 2758 di formalità.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DELIA (CL) - VIA SAN GIUSEPPE N. 38, PIANO T-1

Confinante ad Ovest con edifici condominiali part. 1451 e part. 1452, a Nord con il corso Umberto, ad Est con edifici unifamiliari part. 1455 e part. 1454, a Sud con corte comune identificata con part. 1456.

7

BENE N° 2 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A DELIA (CL) - VIA SAN GIUSEPPE N. 38, PIANO T

Confinante ad Ovest con edificio condominiale part. 1451, a Nord con terrapieno, ad Est con edificio unifamiliare part. 1455, a Sud con corte comune identificata con part. 1456.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DELIA (CL) - VIA SAN GIUSEPPE N. 38, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	144,74 mq	167,61 mq	1	167,61 mq	2,95 m	T-1°
Balcone scoperto	15,92 mq	15,92 mq	0,25	3,98 mq		1°
Cortile	7,27 mq	7,27 mq	0,1	0,73 mq		1°
Corte comune	100,00 mq	100,00 mq	0,05	5,00 mq		T
Totale superficie convenzionale:				177,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				177,32 mq		

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

BENE N° 2 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A DELIA (CL) - VIA SAN GIUSEPPE N. 38, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale deposito	57,87 mq	68,69 mq	1	68,69 mq	4,35 m	T
Totale superficie convenzionale:				68,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,69 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DELIA (CL) - VIA SAN GIUSEPPE N. 38, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1453, Sub. 7 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 172 mq Rendita € 258,49 Piano T-1

8

BENE N° 2 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A DELIA (CL) - VIA SAN GIUSEPPE N. 38, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1453, Sub. 6 Categoria C2 Cl.2, Cons. 68 mq Superficie catastale 66 mq Rendita € 165,06 Piano T

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DELIA (CL) - VIA SAN GIUSEPPE N. 38, PIANO T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1453	7		A3	1	6,5 vani	172 mq	258,49 €	T-1	

Corrispondenza catastale

In occasione del sopralluogo effettuato in data 11/12/2024, è stata riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata.

In particolare, è stata rilevata una **diversa distribuzione degli spazi interni** al piano terra, consistente nell'eliminazione del vano bagno, nella realizzazione di una cucina in sostituzione del soggiorno e nella **fusione di fatto** tra la cucina e il deposito identificato al subalterno 6, realizzata mediante l'apertura di un ampio varco ad arco in sostituzione della precedente porta di collegamento.

BENE N° 2 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A DELIA (CL) - VIA SAN GIUSEPPE N. 38, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1453	6		C2	2	68 mq	66 mq	165,06 €	T	

Corrispondenza catastale

In occasione del sopralluogo effettuato in data 11/12/2024, è stata riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata.

È stato rilevato infatti che l'immobile risulta essere **destinato ad uso abitativo**, a seguito della realizzazione di un vano soggiorno direttamente connesso alla cucina del subalterno 7, mediante l'apertura di un ampio varco ad arco in sostituzione della precedente porta di collegamento.

Si è inoltre constatata la **realizzazione di un vano bagno e di un soppalco in legno**, di circa 30 mq, con scala in ferro, con la zona superiore, avente un'altezza di 1,85 m, destinata a deposito, mentre la parte sottostante, con altezza pari a 2,40 m, adibita a camera da letto.

Il Comune di Delia, con nota del 23/10/2025 (All.10), ha precisato che **non è possibile autorizzare il cambio di destinazione d'uso** del deposito (sub.6) in quanto privo dei requisiti necessari per essere considerato "vano soggiornabile".

Pertanto, dovrà essere ripristinata la destinazione d'uso a magazzino, nonché la separazione

tra i due subalterni (6 e 7), mediante la chiusura del varco ad arco e il ripristino della preesistente porta di collegamento.

Per gli adempimenti necessari alla regolarizzazione dell'immobile e per i relativi costi si rimanda al par. "Regolarità edilizia".

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DELIA (CL) - VIA SAN GIUSEPPE N. 38, PIANO T-1

L'appartamento risulta rifinito ed in buono stato conservativo.

BENE N° 2 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A DELIA (CL) - VIA SAN GIUSEPPE N. 38, PIANO T

L'immobile risulta rifinito ed in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

La corte antistante l'edificio, identificata in catasto al foglio 8, **particella 1456, subalterno 2**, ed il portico di accesso su via San Giuseppe n. 38, identificato alla **particella 4444, subalterno 4**, risultano in comune tra l'appartamento identificato alla part. 1453 sub 7 10 (BENE n.1 della presente consulenza), il locale deposito identificato alla part. 1453 sub 6 (BENE n.2 della presente consulenza) e con il fabbricato in corso di costruzione identificato alla part. 4444 sub 3, non oggetto della presente procedura esecutiva.

Il portico risulta essere in comune anche al BENE n.3 della presente relazione di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Delia (CL) in via San Giuseppe n. 38.

Attraverso un ampio portone in legno si accede ad un portico comune, delle dimensioni medie di circa 3,80 x 6,00 m e altezza 3,05 m, oggi identificato alla particella 4444 sub. 4; il portico immette in una corte comune di forma rettangolare, avente dimensioni medie in pianta di circa 7,20 x 14,00 m, censita alla particella 1456 sub. 2.

Su tale corte si affacciano il fabbricato oggetto di pignoramento e un fabbricato in corso di costruzione, entrambi intestati ai debitori eseguiti coniugi **** Omissis ****.

La struttura portante del fabbricato oggetto di esecuzione è di tipo misto, in muratura portante e cemento armato, con solai in latero-cemento; la copertura è a falde. Il prospetto è rifinito con piastrelle in grès e decorazioni; la scala e l'androne risultano pavimentati in marmo; le ringhiere sono in alluminio; pareti e soffitti sono rifiniti con idropittura; il portone d'ingresso è in alluminio. Privo di ascensore, nel complesso l'edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DELIA (CL) - VIA SAN GIUSEPPE N. 38, PIANO T-1

L'appartamento (BENE n.1) è composto, al piano terra, da una cucina abitabile direttamente collegata a ovest con il subalterno 6, destinato a deposito (BENE n.2 della presente consulenza), e ad est con il vano scala.

Il piano primo è costituito da una cucina, due camere da letto, un ampio salone, un bagno, un corridoio, due balconi e una chiostrina ad uso esclusivo della superficie di ca. 7 mq.

Infine, al piano ammezzato, accessibile tramite una botola posta nel vano scala, è presente un vano deposito avente superficie di circa di circa 40 mq ed un'altezza di 1,05 m.

E' ben rifinito, coerentemente con l'uso abitativo cui è destinato: pavimenti in ceramica e marmo; bagno piastrellato con mattoni in ceramica a tutta altezza e dotato di sanitari standard (vaso, lavabo, bidet e vasca); pareti e soffitti rifiniti con gesso scagliola e tinteggiati a ducotone e pareti rivestite con carta da parati; porte interne in legno; finestre e balconi con infissi in alluminio anodizzato, completi di avvolgibili al piano primo e persiane al pianterreno.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico e idrico sottotraccia, impianto autonomo di riscaldamento con caldaia a gas metano e termosifoni (attualmente disattivato); la produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante pompa di calore elettrica.

L'immobile è inoltre dotato di impianto fotovoltaico della potenza di 3 kW.

La riserva idrica, a servizio di entrambi i beni, è costituita da una cisterna interrata della capacità di circa 13.000 litri.

BENE N° 2 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A DELIA (CL) - VIA SAN GIUSEPPE N. 38, PIANO T

Il locale deposito (BENE n.2) è costituito da un unico ampio vano avente una pianta a "L", con dimensioni massime dei due lati rispettivamente pari a circa 13,00 m e 5,50 m e trasversalmente una larghezza media dei due lati di circa 3,50 m; il locale comprende inoltre

un vano bagno.

Allo stato attuale è altresì presente un soppalco con scala in ferro di circa 30 mq che dovrà essere rimosso.

L'immobile, con destinazione d'uso a magazzino, oggi è utilizzato e rifinito per uso abitativo: pavimenti in grès; bagno/lavanderia piastrellato con mattoni in ceramica fino a m 2,50 e dotato di sanitari standard (vaso, lavabo, bidet, doccia e pila); pareti e soffitti rifiniti con gesso scagliola e tinteggiati a ducotone; porte interne in legno; portafinestra di accesso dalla corte in alluminio anodizzato e persiana.

Gli impianti, termo-idrico ed elettrico, nonché la riserva idrica, sono gli stessi dell'abitazione limitrofa (BENE n.1 - sub.7) al quale al momento il locale risulta di fatto unificato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DELIA (CL) - VIA SAN GIUSEPPE N. 38, PIANO T-1

Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta abitato dai debitori esegutati, coniugi **** Omissis ****, con la propria famiglia.

12

BENE N° 2 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A DELIA (CL) - VIA SAN GIUSEPPE N. 38, PIANO T

Al momento del sopralluogo il locale risulta abitato dai debitori esegutati, coniugi **** Omissis ****, con la propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DELIA (CL) - VIA SAN GIUSEPPE N. 38, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/1995	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore Romano di Caltanissetta	02/03/1995	139441	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Caltanissetta	23/03/1995		
		Registrazione			

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

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A DELIA (CL) - VIA SAN GIUSEPPE N. 38, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/1995	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore Romano di Caltanissetta	02/03/1995	139441	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Caltanissetta	23/03/1995		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

13

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DELIA (CL) - VIA SAN GIUSEPPE N. 38, PIANO T-1

BENE N° 2 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A DELIA (CL) - VIA SAN GIUSEPPE N. 38, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caltanissetta aggiornate al 06/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli(All.11):

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario
Iscritto a Caltanissetta il 15/02/2016
Reg. gen. 3255 - Reg. part. 2122
Quota: Piena proprietà
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Caltanissetta il 28/03/2018
Reg. gen. 2494 - Reg. part. 2903
Quota: Piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Pignoramento Immobiliare
Trascritto a Caltanissetta il 31/10/2024
Reg. gen. 10266 - Reg. part. 12119
Quota: Piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****.

14

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Delia prot. 18588 del 11/12/2024 (All.12), si rileva che l'area su cui sorge l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato ricade in zona "B" del vigente P.R.G., la cui attività edificatoria è regolamentata dalle Norme di Attuazione ivi riportate.

Per effetto del Decreto Dirigenziale n. 8471 del 04/12/2009 dell'Assessorato Regionale BB.CC.AA. e della P.I. avente per oggetto "ADOZIONE DEL PIANO PAESAGGISTICO DELLA PROVINCIA DI CALTANISSETTA", l'eventuale richiesta di Concessione e/o Autorizzazione Edilizia, necessita di parere da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali e ambientali di Caltanissetta.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il **fabbricato** oggetto di stima è stato regolarmente assentito con C.E. n. 51/86 del 30/09/1986 (All.13) e successiva C.E. in variante n. 22/87 del 06/06/1987 (All.14) in testa alla ditta **** Omissis ****, per la "parziale demolizione e ricostruzione di un fabbricato urbano".

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DELIA (CL) - VIA SAN GIUSEPPE N. 38, PIANO T-1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

In occasione del sopralluogo effettuato in data 11/12/2024, in difformità al progetto approvato, è stata riscontrata la **diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra**, consistente nell'eliminazione del vano bagno, nella realizzazione di una cucina in sostituzione del soggiorno e nella **fusione** tra quest'ultima e il deposito identificato al subalterno 6, ottenuta mediante l'apertura di un ampio varco ad arco in sostituzione della precedente porta di collegamento.

Su istanza dello scrivente CTU, il Comune di Delia, con nota del 23/10/2025 (All.10), ha precisato che **non è possibile autorizzare il cambio di destinazione d'uso** del deposito (sub.6) in quanto privo dei requisiti necessari per essere considerato "vano soggiornabile". Pertanto, dovrà essere ripristinata la separazione tra i due subalterni (6 e 7), mediante la chiusura del varco ad arco e il ripristino della preesistente porta di collegamento.

Alla luce di quanto sopra, l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino della divisione tra i due subalterni, conformemente al progetto assentito, nonché alla regolarizzazione della diversa distribuzione interna, ripristinando i luoghi o, in alternativa, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001 – Testo unico dell'edilizia – come recepito dall'art. 3 della L.R. 16/2016, mediante la presentazione di una CILA in sanatoria (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata), con il relativo aggiornamento catastale.

Per tutti gli adempimenti di cui sopra si prevede una spesa complessiva pari a **€ 4.000,00**

(euro quattromila/00), comprensiva di sanzione pecuniaria, onorari tecnici, IVA e oneri di legge.

BENE N° 2 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A DELIA (CL) - VIA SAN GIUSEPPE N. 38, PIANO T

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

A seguito del sopralluogo effettuato in data 11/12/2024, è stata riscontrata la difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata per l'immobile in oggetto.

Dall'ispezione visiva è emerso che il locale identificato catastalmente come subalterno 6 (urbanisticamente destinato a deposito) **risulta attualmente utilizzato a fini abitativi**.

In particolare, è stato rilevato quanto segue:

- **realizzazione di un vano soggiorno**, direttamente collegato alla cucina del subalterno 7 16 mediante l'apertura di un ampio varco ad arco, in sostituzione della precedente porta di collegamento;
- **realizzazione di un vano bagno**;
- **realizzazione di un soppalco in legno**, di circa 30 mq, con scala in ferro, la cui zona superiore (h = 1,85 m) e la parte sottostante (h = 2,40 m) sono adibite a camere da letto.

Con nota del 23/10/2025, il Comune di Delia ha precisato che **non è possibile autorizzare il cambio di destinazione d'uso** del deposito (sub. 6) in quanto privo dei requisiti minimi igienico-sanitari richiesti per essere considerato vano abitabile.

Alla luce di quanto sopra, l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere a:

- **ripristinare la destinazione d'uso a magazzino**, nonché la divisione tra i subalterni 6 e 7, mediante chiusura del varco ad arco e ripristino della preesistente porta di collegamento, conformemente al progetto assentito;
- **demolire il soppalco**;
- **regolarizzare la diversa distribuzione interna** derivante dalla realizzazione del vano

bagno, procedendo al ripristino dei luoghi o, in alternativa, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001 - Testo unico dell'edilizia - come recepito dall'art. 3 della L.R. 16/2016, mediante la presentazione di CILA in sanatoria (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) e il conseguente aggiornamento catastale.

Per l'esecuzione degli interventi sopra indicati si stima una spesa complessiva pari a € **7.000,00 (euro settemila/00)**, comprensiva di sanzione pecuniaria, onorari tecnici, IVA e oneri di legge.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Delia (CL) - via San Giuseppe n. 40, piano T

DESCRIZIONE

GARAGE avente superficie commerciale di mq 35 ca. sito nel comune di Delia (CL) in via San Giuseppe n. 40.

Identificato al NCEU del Comune di Delia **al Fg. 8, p.lla 4444, sub 2**, piano T, catg. C/6, cl. 2, consistenza 31 mq, sup. catastale 37 mq, rendita catastale 88,06.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In atti è presente certificazione notarile redatta in data 05/11/2024 dal Notaio Dott. Niccolò TIECCO di Perugia e pertanto si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

18

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Il diritto reale di proprietà è pervenuto giusto atto di compravendita in Notar Salvatore ROMANO di Caltanissetta del 15/10/1999, Rep. 179313 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 22/10/1999 al n. 8868 di formalità.

CONFINI

Confinante ad Ovest con corte edificio condominiale in corso di costruzione part. 4444/3, a Nord con edificio unifamiliare part. 1455, ad Est con via San Giuseppe, a Sud con portico identificato con part. 4444/4.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	26,78 mq	32,67 mq	1	32,67 mq	3,60 m	T
Cantina interrata	5,22 mq	9,17 mq	0,25	2,29 mq	2,15 m	S1
Totale superficie convenzionale:				34,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,96 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/08/2002 al 24/10/2025	**** Omissis **** SOPPRESSA - VARIAZIONE del 22/10/2025 Pratica n. CL0051816 in atti dal 24/10/2025 DEMOLIZIONE TOTALE E AMPLIAMENTO (n.51816.1/2025)	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1457 Categoria C6 Cl.2, Cons. 26 mq Superficie catastale 26 mq Rendita € 73,85 Piano T
Dal 24/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 4444, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 31 mq Superficie catastale 37 mq Rendita € 88,06 Piano T

19

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	4444	2		C6	2	31 mq	37 mq	88,06 €	T	

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta rifinito ed in buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale oggetto di stima fa parte di un edificio in corso di costruzione sito nel comune di Delia (CL), via San Giuseppe n. 38, costituito da tre elevazioni fuori terra oltre il sottotetto. La struttura portante è realizzata con travi e pilastri in c.a., solai in latero-cemento, tamponature in blocchi laterizi a camera d'aria e copertura a falde inclinate a più spezzate.

L'intero edificio risulta allo stato rustico, privo di finiture, ad eccezione del piano terra corrispondente al bene oggetto di procedura (BENE n.3), che risulta completo e rifinito in ogni sua parte.

Il garage (BENE N.3), ubicato al piano terra, è composto da un unico vano a pianta rettangolare, con dimensioni interne medie di m 5,40 x m 4,75 e altezza di m 3,60, oltre a un piccolo servizio igienico nel sottoscala dotato di vaso e lavabo. E' provvisto di ingresso carrabile con saracinesca in ferro dalla via San Giuseppe n. 40, nonché di accesso pedonale dal portico di via San Giuseppe n. 38 (part. 4444 sub 4); il pavimento e le pareti del bagno fino ad un metro di altezza sono rivestiti con mattoni di gres; le restanti pareti ed i soffitti sono rifiniti con gesso scagliola e tinteggiati a ducotone.

E' inoltre presente una piccola cantina completamente interrata, avente superficie di circa 5 mq ed altezza di m 2,15.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo il locale risulta nella disponibilità dei debitori esegutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/10/1999	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore Romano di Caltanissetta	15/10/1999	179313	

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

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CC.RR.II. di Caltanissetta	22/10/1999		
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà 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 05/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

21

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario
Iscritto a Caltanissetta il 15/02/2016
Reg. gen. 3255 - Reg. part. 2122
Quota: Piena proprietà
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Caltanissetta il 28/03/2018
Reg. gen. 2494 - Reg. part. 2903
Quota: Piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Caltanissetta il 31/10/2024
Reg. gen. 10266 - Reg. part. 12119
Quota: Piena proprietà

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Delia prot. 18588 del 11/12/2024 (qui allegato), si rileva che l'area su cui sorge l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato ricade in zona "B" del vigente P.R.G., la cui attività edificatoria è regolamentata dalle Norme di Attuazione ivi riportate.

Pe effetto del Decreto Dirigenziale n. 8471 del 04/12/2009 dell'Assessorato Regionale BB.CC.AA. e della P.I. avente per oggetto "ADOZIONE DEL PIANO PAESAGGISTICO DELLA PROVINCIA DI CALTANISSETTA", l'eventuale richiesta di Concessione e/o Autorizzazione Edilizia, necessita di parere da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali e ambientali di Caltanissetta

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima è stato edificato in forza della CONCESSIONE EDILIZIA n. 24/2000 del 13/06/2000 prat. n. 01/2000 intestata ai sig.ri **** Omissis ****, per "l'esecuzione dei lavori di **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO URBANO** sito in Delia via San Giuseppe n.40, distinto in catasto al Foglio n.08/A partt. nn. 1456-1457."

22

Attualmente l'intero edificio risulta essere in corso di costruzione ad eccezione del piano terra costituito dal bene oggetto di procedura (BENE n. 3) che risulta essere completo e rifinito in ogni sua parte.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

Dall'esame del progetto assentito è emersa la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati approvati. In difformità al progetto è stata realizzata **una cantina interrata** avente

superficie netta di circa mq 5 ed altezza 2,15 m.

Pertanto, l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere alla **regolarizzazione urbanistica della cantina interrata**. Trattasi di un abuso edilizio non riconducibile a variazioni essenziali, bensì a interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, regolarizzabili ai sensi dell'art. 36bis del D.P.R. 380/2001 – Testo unico dell'edilizia – introdotto dall'Art. 16, L.R. 27/24, mediante la presentazione di SCIA in sanatoria (segnalazione certificata di inizio attività).

Per l'esecuzione degli interventi sopra indicati si stima una spesa complessiva pari a € **4.000,00 (euro quattromila/00)**, comprensiva di oneri ed oblazione, onorari tecnici e oneri di legge

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Tutti i valori riscontrati adottano come parametro, per i fabbricati, il metro quadrato di superficie commerciale, che è la superficie ottenuta considerando per intero i muri perimetrali e per metà quelli divisorii con altre unità o parti comuni; la superficie dei terrazzi, balconi, locali accessori diretti e indiretti (Box, cantine, etc.) viene conguagliata alla superficie di stima con applicazione di adeguati coefficienti riduttivi. 24

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

BENE n. 1 - APPARTAMENTO ubicato a Delia (CL) - via San Giuseppe n. 38, piano T-1 - Valore unitario = **€/mq. 400,00;**

BENE n. 2 - LOCALE DEPOSITO ubicato a Delia (CL) - via San Giuseppe n. 38, piano T - Valore unitario = **€/mq. 300,00;**

BENE n. 3 - GARAGE ubicato a Delia (CL) - via San Giuseppe n. 40, piano T - Valore unitario = **€/mq. 320,00;**

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Delia (CL) - via San Giuseppe n. 38, piano T-1

APPARTAMENTO per civile abitazione avente superficie commerciale di mq 172 ca. distribuito su due livelli (piano T, piano 1°), sito nel comune di Delia (CL) in via San Giuseppe n. 38. Censito nel NCEU al foglio 8, particella 1453 sub 7. L'unità immobiliare è composta, al piano terra, da una cucina abitabile direttamente collegata a ovest con il subalterno 6, destinato a deposito (BENE n.2 della presente consulenza), e ad est con il vano scala. Il piano primo è costituito da una cucina, due camere da letto, un ampio salone, un bagno, un corridoio, due balconi e una chiostrina ad uso esclusivo della superficie di ca. 7 mq. Infine, al piano ammezzato, accessibile tramite una botola posta nel vano scala, è presente un vano deposito avente superficie di circa di circa 40 mq ed un'altezza di 1,05 m.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1453, Sub. 7, Categoria A3

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

25

Valore di stima del bene: € 70.928,00

- **Bene N° 2** - Locale deposito ubicato a Delia (CL) - via San Giuseppe n. 38, piano T

LOCALE DEPOSITO avente superficie commerciale di mq 68 ca. sito nel comune di Delia (CL) in via San Giuseppe n. 38. Identificato al NCEU del Comune di Delia al Fg. 8, p.lla 1453, sub 6, piano T, categ. C/2, cl. 2, mq 68 rendita catastale 165,06.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1453, Sub. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 20.607,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Delia (CL) - via San	177,32 mq	400,00 €/mq	€ 70.928,00	100,00%	€ 70.928,00

Giuseppe n. 38, piano T-1					
Bene N° 2 - LOCALE DEPOSITO Delia (CL) - via San Giuseppe n. 38, piano T	68,69 mq	300,00 €/mq	€ 20.607,00	100,00%	€ 20.607,00
Valore di stima:					€ 91.535,00

Valore di stima: € 91.535,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistico/catastale BENE N.1 Appartamento - Fg 8. p.lla 1453 sub 7	4.000,00	€
Regolarizzazione urbanistico/catastale BENE N.2 Locale deposito - Fg 8. p.lla 1453 sub 6	7.000,00	€

Valore finale di stima: € 80.535,00

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Garage ubicato a Delia (CL) - via San Giuseppe n. 40, piano T

26

GARAGE avente superficie commerciale di mq 35 ca. sito nel comune di Delia (CL) in via San Giuseppe n. 40. Identificato al NCEU del Comune di Delia al Fg. 8, p.la 4444, sub 2, piano T, categ. C/6, cl. 2, consistenza 31 mq, sup. catastale 37 mq, rendita catastale 88,06.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 4444, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 11.827,20

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Delia (CL) - via San Giuseppe n. 40, piano T	34,96 mq	320,00 €/mq	€ 11.187,20	100,00%	€ 11.187,20
Valore di stima:					€ 11.187,20

Valore di stima: € 11.187,20

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistica cantina	4.000,00	€

Valore finale di stima: € 7.187,20

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

Caltanissetta, li 20/11/2025

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

27

ELENCO ALLEGATI:

- 1) N° 25 Foto - Esterno ed interno del compendio pignorato
- 2) N° 1 Concessione edilizia n. 24/2000 del 26/05/2000
- 3) Doc. Catastale NCEU Delia fg 8 p.lla 1456 sub 2
- 4) Doc. Catastale NCEU Delia fg 8 p.lla 4444 sub 2-3-4
- 5) Doc. Catastale NCEU Delia fg 8 p.lla 4444 sub 2
- 6) Doc. Catastale NCEU Delia fg 8 p.lla 4444 sub 3
- 7) Doc. Catastale NCEU Delia fg 8 p.lla 4444 sub 4
- 8) Doc. Catastale NCEU Delia fg 8 p.lla 1453 sub 7
- 9) Doc. Catastale NCEU Delia fg 8 p.lla 1453 sub 6
- 10) Nota Comune di Delia del 23/10/2025
- 11) Elenco formalità fg 8 p.lla 1453 sub 7
- 12) Certificato di destinazione urbanistica
- 13) N° 1 Concessione edilizia n. 51-86 del 30/09/86
- 14) N° 1 Concessione edilizia in variante n. 22-87 del 06/06/87
- 15) Estratto di matrimonio
- 16) Bozza Attestato di Prestazione Energetica
- 17) PEC di trasmissione relazione di stima e ricevute di avvenuta consegna

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Delia (CL) - via San Giuseppe n. 38, piano T-1

APPARTAMENTO per civile abitazione avente superficie commerciale di mq 172 ca. distribuito su due livelli (piano T, piano 1°), sito nel comune di Delia (CL) in via San Giuseppe n. 38. Censito nel NCEU al foglio 8, particella 1453 sub 7. L'unità immobiliare è composta, al piano terra, da una cucina abitabile direttamente collegata a ovest con il subalterno 6, destinato a deposito (BENE n.2 della presente consulenza), e ad est con il vano scala. Il piano primo è costituito da una cucina, due camere da letto, un ampio salone, un bagno, un corridoio, due balconi e una chiostrina ad uso esclusivo della superficie di ca. 7 mq. Infine, al piano ammezzato, accessibile tramite una botola posta nel vano scala, è presente un vano deposito avente superficie di circa di circa 40 mq ed un'altezza di 1,05 m.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1453, Sub. 7, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Delia prot. 18588 del 11/12/2024 (qui allegato), si rileva che l'area su cui sorge l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato ricade in zona "B" del vigente P.R.G., la cui attività edificatoria è regolamentata dalle Norme di Attuazione ivi riportate. Per effetto del Decreto Dirigenziale n. 8471 del 04/12/2009 dell'Assessorato Regionale BB.CC.AA. e della P.I. avente per oggetto "ADOZIONE DEL PIANO PAESAGGISTICO DELLA PROVINCIA DI CALTANISSETTA", l'eventuale richiesta di Concessione e/o Autorizzazione Edilizia, necessita di parere da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali e ambientali di Caltanissetta.

29

- **Bene N° 2** - Locale deposito ubicato a Delia (CL) - via San Giuseppe n. 38, piano T

LOCALE DEPOSITO avente superficie commerciale di mq 68 ca. sito nel comune di Delia (CL) in via San Giuseppe n. 38. Identificato al NCEU del Comune di Delia al Fg. 8, p.la 1453, sub 6, piano T, categ. C/2, cl. 2, mq 68 rendita catastale 165,06.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1453, Sub. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Delia prot. 18588 del 11/12/2024 (qui allegato), si rileva che l'area su cui sorge l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato ricade in zona "B" del vigente P.R.G., la cui attività edificatoria è regolamentata dalle Norme di Attuazione ivi riportate. Per effetto del Decreto Dirigenziale n. 8471 del 04/12/2009 dell'Assessorato Regionale BB.CC.AA. e della P.I. avente per oggetto "ADOZIONE DEL PIANO PAESAGGISTICO DELLA PROVINCIA DI CALTANISSETTA", l'eventuale richiesta di Concessione e/o Autorizzazione Edilizia, necessita di parere da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali e ambientali di Caltanissetta.

Prezzo base d'asta: € 80.535,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Delia (CL) - via San Giuseppe n. 40, piano T

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

GARAGE avente superficie commerciale di mq 35 ca. sito nel comune di Delia (CL) in via San Giuseppe n. 40. Identificato al NCEU del Comune di Delia al Fg. 8, p.la 4444, sub 2, piano T, categ. C/6, cl. 2, consistenza 31 mq, sup.catastale 37 mq, rendita catastale 88,06.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 4444, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Delia prot. 18588 del 11/12/2024 (qui allegato), si rileva che l'area su cui sorge l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato ricade in zona "B" del vigente P.R.G., la cui attività edificatoria è regolamentata dalle Norme di Attuazione ivi riportate. Per effetto del Decreto Dirigenziale n. 8471 del 04/12/2009 dell'Assessorato Regionale BB.CC.AA. e della P.I. avente per oggetto "ADOZIONE DEL PIANO PAESAGGISTICO DELLA PROVINCIA DI CALTANISSETTA", l'eventuale richiesta di Concessione e/o Autorizzazione Edilizia, necessita di parere da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali e ambientali di Caltanissetta.

Prezzo base d'asta: € 7.187,20

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 91/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.535,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Delia (CL) - via San Giuseppe n. 38, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1453, Sub. 7, Categoria A3	Superficie convenzionale	177,32 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta rifinito ed in buono stato conservativo.		
Descrizione:	APPARTAMENTO per civile abitazione avente superficie commerciale di mq 172 ca. distribuito su due livelli (piano T, piano 1°), sito nel comune di Delia (CL) in via San Giuseppe n. 38. Censito nel NCEU al foglio 8, particella 1453 sub 7. L'unità immobiliare è composta, al piano terra, da una cucina abitabile direttamente collegata a ovest con il subalterno 6, destinato a deposito (BENE n.2 della presente consulenza), e ad est con il vano scala. Il piano primo è costituito da una cucina, due camere da letto, un ampio salone, un bagno, un corridoio, due balconi e una chiostrina ad uso esclusivo della superficie di ca. 7 mq. Infine, al piano ammezzato, accessibile tramite una botola posta nel vano scala, è presente un vano deposito avente superficie di circa di circa 40 mq ed un'altezza di 1,05 m.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

31

Bene N° 2 - Locale deposito			
Ubicazione:	Delia (CL) - via San Giuseppe n. 38, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1453, Sub. 6, Categoria C2	Superficie convenzionale	68,69 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta rifinito ed in buono stato conservativo.		
Descrizione:	LOCALE DEPOSITO avente superficie commerciale di mq 68 ca. sito nel comune di Delia (CL) in via San Giuseppe n. 38. Identificato al NCEU del Comune di Delia al Fg. 8, p.lla 1453, sub 6, piano T, categ. C/2, cl. 2, mq 68 rendita catastale 165,06.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.187,20

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Delia (CL) - via San Giuseppe n. 40, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 4444, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	34,96 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta rifinito ed in buono stato conservativo.		
Descrizione:	GARAGE avente superficie commerciale di mq 35 ca. sito nel comune di Delia (CL) in via San Giuseppe n. 40. Identificato al NCEU del Comune di Delia al Fg. 8, p.lla 4444, sub 2, piano T, categ. C/6, cl. 2, consistenza 31 mq, sup.catastale 37 mq, rendita catastale 88,06.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		