

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Integrazione alla Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Giunta Luigia Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 92/2023 del R.G.E. **che sostituisce la precedente**

Promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

*****+

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

INCARICO	3
SOPRALLUOGO	3
BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	3
ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE E CORRISPONDENZA DEI DATI	3
COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 CPC COMMA 2	3
DESCRIZIONE - CONDIZIONI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	4
PARTI COMUNI	5
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI	5
VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI	6
NORMATIVA URBANISTICA – NORME DI ATTUAZIONE	6
REGOLARITÀ EDILIZIA	8
CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'	10
TITOLARITÀ	10
STATO DI OCCUPAZIONE	10
DATI CATASTALI, CORRISPONDENZA E CRONISTORIA DEGLI STESSI	11
DATI CATASTALI PROPRIETÀ LIMITROFA	11
CRONISTORIA DATI CATASTALI	11
PROVENIENZE VENTENNALI	11
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA AL 07/08/2025	12
FORMAZIONE LOTTO UNICO	13
CONSISTENZA E CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE	13
DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO -STIMA	14
RIEPILOGO BANDO D'ASTA	15
SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 48/2022 DEL R.G.E.	16

ALLEGATI

ALLEGATO A -	VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI
ALLEGATO B -	NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA
ALLEGATO C -	CERTIFICATO DI RESIDENZA
ALLEGATO D -	ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO
ALLEGATO E -	VISURA STORICA PER IMMOBILE
ALLEGATO F -	PLANIMETRIA CATASTALE
ALLEGATO G -	CATASTO - MOD. 1 E MOD. 5 - ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ
ALLEGATO H* -	PIANTA STATO DI FATTO
ALLEGATO I -	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALLEGATO L -	LICENZA DI COSTRUZIONE DEL 1956
ALLEGATO M -	PROGETTO DI VARIANTE DEL 1957
ALLEGATO N -	CERTIFICATO DI ABITABILITÀ DEL 1958
ALLEGATO O -	ISPEZIONE IPOTECARIA PER IMMOBILE – elenco iscrizioni e trascrizioni vedi pag. 12

INCARICO

In data 11/02/2025, la sottoscritta arch. Giunta Luigia Maria, con studio in Caltanissetta (CL), PEC luigiamaria.giunta@archiworldpec.it Tel.3283085952, è stata nominata Esperto ex art. 568 c.p.c., e per tanto con atto sottoscritto a mezzo firma digitale in data 13/02/2025 ha accettato l'incarico e prestato giuramento di rito.

SOPRALLUOGO

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

Dopo aver concordato personalmente l'appuntamento con la proprietaria, le operazioni peritali si sono svolte il 3 maggio 2025. *(Vedi Allegato A - Verbale delle operazioni peritali)*

Nel corso del sopralluogo, dopo aver esaminato il verbale di conferimento incarico e verificato l'esattezza dei dati riportati, sono state effettuate tutte le analisi ritenute utili ai fini della formulazione del parere richiesto. Dall'analisi della documentazione e dei rilievi effettuati durante il sopralluogo, sono emerse anomalie che saranno meglio dettagliate di seguito.

BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Lotto Unico: Appartamento

ubicato in Caltanissetta (CL) - Via Marsala, n. 1

distinto in catasto NCEU di Caltanissetta, al foglio di mappa n. 120, part. 283 sub 12

ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE E CORRISPONDENZA DEI DATI

Dal sopralluogo e dall'analisi della documentazione, è emerso che:

- i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento **sono corretti**,
- la planimetria **NON è corrispondente** con lo stato dei luoghi.

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 CPC COMMA 2

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 è completa.

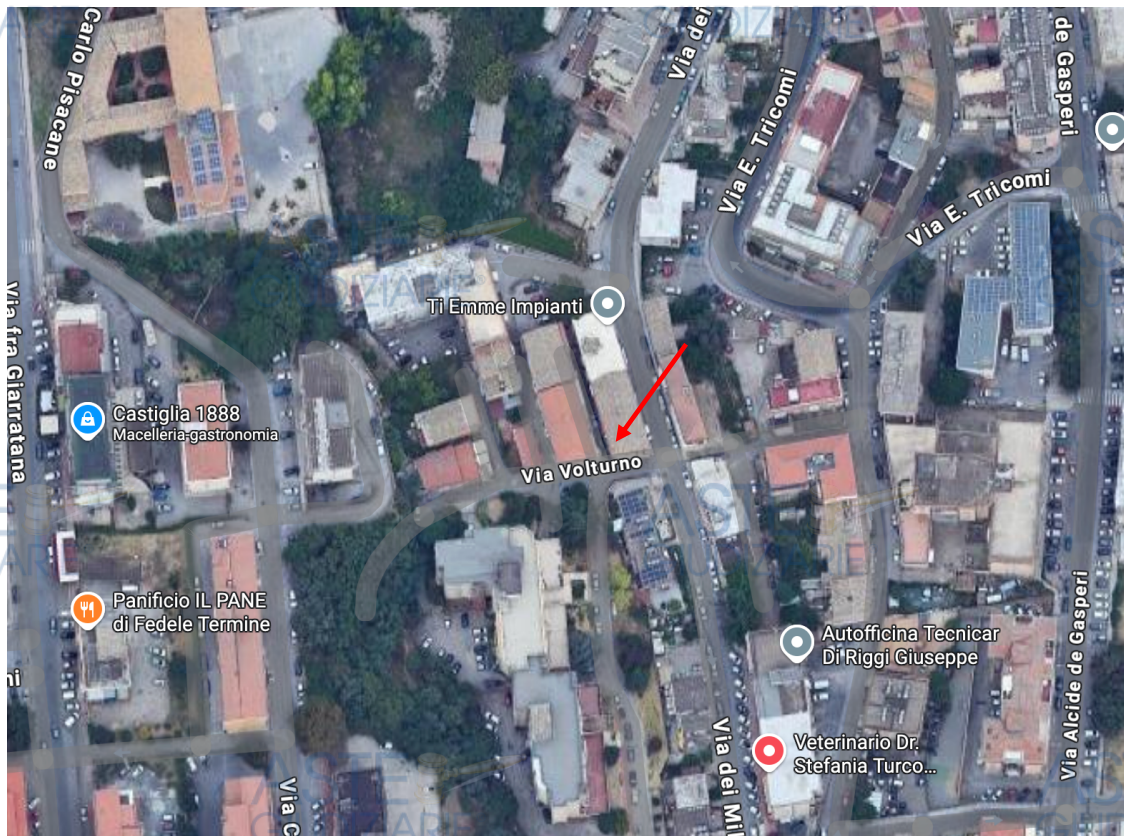
Per espletare il mandato, sono stati richiesti:

- all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Caltanissetta, (sezione Sister on line) **l'ispezione ipotecaria per immobile**, per verificare le iscrizioni e le trascrizioni al servizio *(Vedi pag. 10);*
- all'Ufficio Anagrafe del comune di Caltanissetta, il certificato di residenza *(Vedi Allegato C);*
- all'Ufficio Anagrafe del comune di Santa Caterina Villarmosa, l'estratto dell'atto di matrimonio *(Vedi Allegato D);*

- all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Caltanissetta (sezione Sister on line) la visura catastale e la planimetria, per verificare i dati catastali degli immobili al servizio *(Vedi Allegati E ed F)*
- all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Caltanissetta il Modello 1 "dichiarazione di uii - Scheda n.594 del 24 nov 1959" Partita 10317; Modello 5 "accertamento. e classamento - Tav. n. 327/93" Partita 10317 *(Vedi Allegato G)*
- all'UTE di Caltanissetta il progetto grafico, la Licenza di costruzione, il progetto di variante, e il certificato di abitabilità *(Vedi Allegati L, M e N)*

I suddetti documenti fanno parte integrante della presente CTU e pertanto sono allegati insieme alla documentazione fotografica *(Vedi Allegato I)*.

DESCRIZIONE - CONDIZIONI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



L'appartamento adibito a civile abitazione è ubicato al terzo piano a destra salendo di un edificio plurifamiliare sito in Caltanissetta in Via Marsala, n. 1. La zona in cui sorge il fabbricato è regolarmente urbanizzata e gode di una buona viabilità sia pedonale che carrabile.

La palazzina è una struttura costruita presumibilmente nei primi decenni del secolo scorso, in muratura continua con copertura a due falde.

Il fabbricato è conforme agli strumenti urbanistici e non sottoposto a vincoli artistici e storici.

I prospetti del palazzo sono abbastanza degradati, l'intonaco è piuttosto discontinuo ed è necessaria una manutenzione straordinaria.

Dal portone di ingresso in alluminio anodizzato, si accede ad un vano scala condominiale **senza ascensore** che da accesso a due appartamenti per piano.

Il vano scala è ben mantenuto e abbastanza luminoso perché finestrato, i gradini della scala, la cui larghezza si aggira ad 1 metro sono in scaglia di marmo e la ringhiera è in ferro.

L'appartamento ha una consistenza di circa 110,00 mq lordo commerciali, confina con via dei Mille, via Volturmo, Via Marsala e con il vano scala, non ha pertinenze, non presenta porzioni di proprietà a terreno o giardino, né posto auto.

Per quanto riguarda la distribuzione degli spazi, dalla porta di ingresso si accede in un open space, alla cui destra si trova la cucina mentre a sinistra c'è una cameretta, di fronte su un disimpegno si affacciano, partendo da destra, un doppio servizio, un bagno un ripostiglio e la camera da letto matrimoniale.

Per maggiori dettagli si rimanda alla pianta dello stato di fatto (*Vedi Allegato H**).

L'appartamento ha delle buone potenzialità, i vani sono areati ed illuminati, è in buone condizioni, sia dal punto di vista statico sia dal punto di vista della manutenzione. L'altezza interna è di circa 3 metri e la copertura dei vani è piana. Le rifiniture sono discrete. È un ambiente salubre, ben mantenuto, l'intonaco interno è integro e non presenta segni di degrado solo in alcuni punti si riscontrano tracce di umidità da condensa.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato con serrande in Pvc, mentre le porte interne sono in legno tamburato color noce chiaro del tipo economico. I pavimenti e i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica di buona qualità, e i sanitari in discreto stato di conservazione.

L'immobile è dotato di allaccio idrico e fognario, della fornitura di rete elettrica, gli impianti sono realizzati sottotraccia e adeguati all'uso dell'immobile.

È presente un impianto riscaldamento autonomo alimentato da una caldaia a metano di tipo tradizionale, che produce anche acqua calda sanitaria.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito nel condominio, di Via Marsala, n. 1 – Caltanissetta. Il fabbricato non è dotato di ascensore, pertanto solo le scale, la copertura a falde e naturalmente le murature sono in comune con le altre unità immobiliari del condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

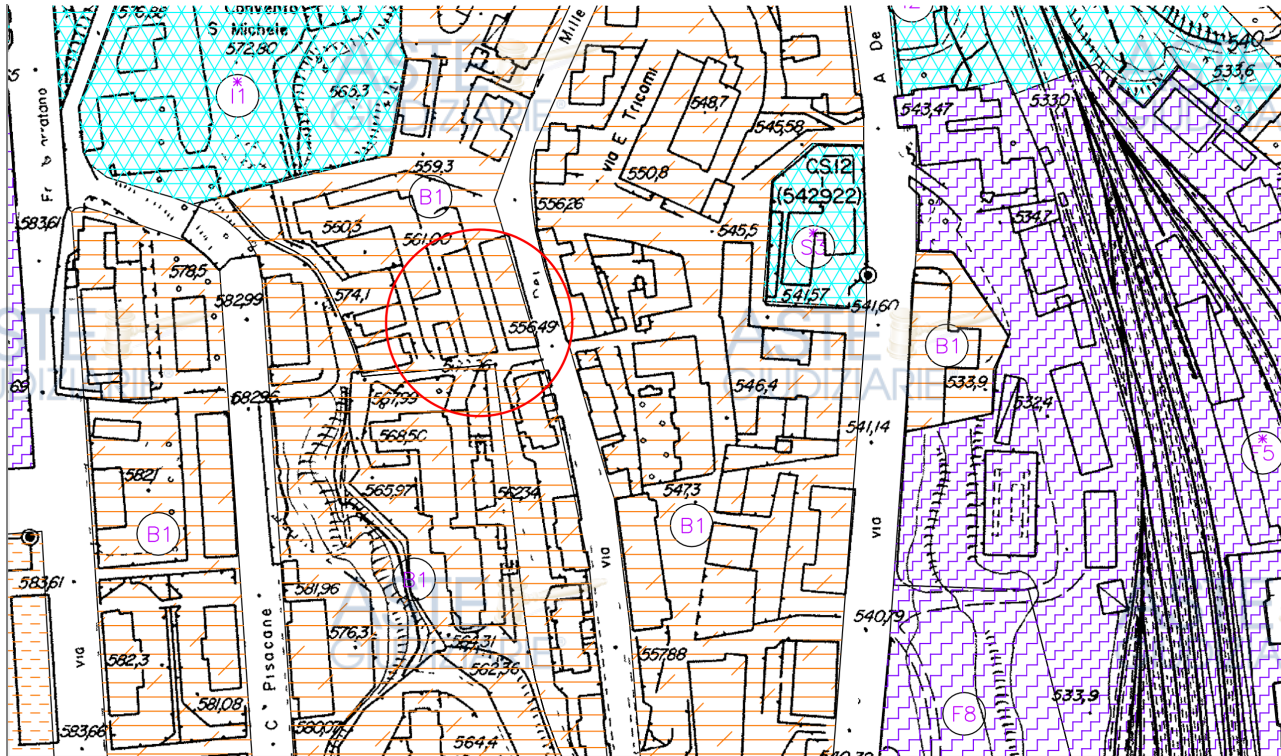
Non si segnalano servitù gravanti sul bene in oggetto.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

NORMATIVA URBANISTICA – NORME DI ATTUAZIONE



Secondo gli elaborati allegati alla variante generale di revisione del PRG del Comune di Caltanissetta, adottata il 13/10/1999 con l'atto n. 149 del Commissario Straordinario, il fabbricato ricade in Zona "B1 - Ambiti di edilizia intensiva esistente" senza presenza di vincoli. Questa zona è regolata dagli articoli 20 e 21 delle Norme di attuazione in vigore che di seguito si riportano.

Art.20

Zone B

Sono classificate zone B le parti del territorio comunale aventi le caratteristiche stabilite dall'art. 2 lett.b) del D.M. 2.4.1968.

In considerazione delle diverse caratteristiche di edificazione e del diverso ruolo nel contesto territoriale le zone B sono suddivise nelle sottozone B1, B2, B3, B4, B5, Br.

Zone B1 - Ambiti di edilizia intensiva esistente

Zone B2 - Ambiti di edilizia semintensiva esistente

Zone B3 - Ambiti di edilizia residenziale esistente di iniziativa pubblica

Zone B4 - Edilizia esistente del Villaggio Santa Barbara

Zone B5 - Ambiti di edilizia esistente non pianificata

Zone Br - Ambiti di edilizia rurale esistente e da completare.

In tutte le zone B è ammessa l'attuazione per singole concessioni nelle aree libere, alle condizioni specificate nel seguito per ciascuna sottozona, soltanto quando i lotti risultino immediatamente serviti dalle principali opere di urbanizzazione primaria (acquedotto, fognatura e strade) al momento della richiesta della concessione. In assenza di una o più di tali opere occorre procedere attraverso piani esecutivi.

Nelle aree interessate da lottizzazioni convenzionate in corso di validità, nonché in quelle comprese all'interno di piani e programmi esecutivi di iniziativa pubblica e privata vigenti, o che tali si rendano prima della trasmissione della presente Variante all'Assessorato regionale Territorio ed ambiente per la approvazione, si applicano, in deroga alle disposizioni contenute nelle presenti norme e nel Regolamento Edilizio, le indicazioni planovolumetriche e normative contenute nei piani approvati.

Sono parimenti fatte salve le previsioni contenute in concessioni edilizie già rilasciate e in corso di validità.

Non è ammessa in nessun caso una diversa utilizzazione dei locali destinati a parcheggio in attuazione dell'art. 40 della L.R. 19/1972 e successive modifiche

Nell'ambito delle zone B, allo scopo di riqualificare gli ambienti urbani afflitti da degrado formale e architettonico, può essere disposta la redazione di Progetti di Riparazione Architettonica, nel rispetto delle procedure precisate nel Regolamento Edilizio e sulla base delle Norme tecniche allegate allo stesso; nella redazione dei Progetti di Riparazione Architettonica può derogarsi dalle norme tecniche appresso specificate per ciascuna zona omogenea.

Art.21

Zone B1 - Ambiti di edilizia intensiva esistente

Rientrano in tale classificazione le parti di città, di formazione novecentesca prive di interesse storico-ambientale, nonché le parti di città edificate, per iniziativa pubblica e privata, in attuazione del Piano regolatore generale vigente con indici di densità edilizia superiori a 4,5 mc/mq (edilizia residenziale intensiva).

All'interno di tali zone sono consentiti interventi rivolti alla conservazione ed alla trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, dell'edilizia esistente e al completamento, attraverso nuova edificazione, degli isolati esistenti, nel rispetto delle seguenti norme:

In questa zona è prescritta una densità edilizia di mc. 7.00 per mq. di area disponibile, con un rapporto massimo di copertura del 60%, non sono ammessi più di sette piani fuori terra per una altezza massima di mt. 24.30

A meno di diverse prescrizioni di allestimento, la distanza dall'asse stradale e' fissata in mt. 0.4 dell'altezza massima consentita nella zona.

La distanza dei prospetti laterali dai confini è fissata ad $1/3$ dell'altezza massima di cui sopra, la distanza dei prospetti frontali dai confini è fissata ad $1/2$ di h/max.

Le distanze tra edifici ricadenti nello stesso lotto sono fissate in relazione ad h/max. = mt. 24.30 nel modo seguente:

- tra le fronti principali uguale ad h/max;
- tra le fronti laterali uguale a $2/3$ h/max;
- tra le fronti principale e la fronte laterale uguale a $5/6$ h/max

Per fronte principale si intende il prospetto che ha lunghezza prevalente rispetto ad altri prospetti e comunque anche quello che è prospiciente sulla pubblica strada.

Per fronte laterale si intende il prospetto che non ha le caratteristiche del prospetto principale e che comunque abbia una lunghezza non superiore ai mt. 14.00.

Le aree libere di proprietà privata ricadenti all'interno delle zone B1 e già asservite in qualunque forma ad edifici esistenti in forza della previgente disciplina urbanistica, o comunque costituenti pertinenze di edifici esistenti, sono inedificabili.

È tuttavia ammessa in tali aree, nell'ambito di Programmi Integrati di Intervento, la redazione di progetti urbanistici che, a fronte di congrui vantaggi per la collettività, prevedano la utilizzazione di una parte di tali aree, per la realizzazione di nuovi volumi, destinati ad attività commerciali o direzionali o ad autorimesse.

Le restanti parti non interessate dalla edificazione devono essere sistemate a percorsi pedonali e verde in maniera tale da creare spazi di connessione all'interno degli isolati urbani, e cedute al Comune.

I criteri cui dovranno attenersi gli interventi in tali ambiti consistono nella individuazione di quei punti in cui esistono fratture, soluzioni di continuità, dislivelli irrisolti (per esempio muri di contenimento privi di carattere e di forza progettuale) trasformando queste spezzature in snodi di possibile fluidità spaziale. In particolare i progetti dovranno tenere conto della orografia effettiva della città, rendendone ragione non attraverso la semplice riproposizione acritica del "muro di sostegno", che trancia violentemente parti dell'organismo urbano creando artificiose soluzioni di continuità, bensì studiando di volta in volta le soluzioni più opportune per il ridisegno di quei dislivelli che sono una caratteristica saliente della città di Caltanissetta. La prima norma da seguire sarà dunque l'attenzione assoluta alla cifra orografica della città.

I progetti dovranno tendere alla eliminazione di ogni tipo di recinzione che attualmente separa l'ambito dei singoli condomini. Così facendo si otterrà una sequenza di spazi disponibili ad un progetto di ricucitura urbana, restituendo alla città un sistema di relazioni pedonali che nel tempo è stato di fatto abbandonato (per esempio: il collegamento tra via Maddalena Calafato e via Messina, oppure quello tra via Messina, attraverso l'Oratorio Salesiano, sino a via Amico Valenti e via Paladini, o ancora tra le vie Turati e Leone XIII).

Il ripristino dei percorsi pedonali assume infatti particolare importanza in una realtà urbana altimetricamente complessa come quella di Caltanissetta; per tale ragione bisognerà porre particolare cura ai paramenti che li definiscono, sia che si tratti di muretti, marciapiedi o edifici.

Nella definizione dei percorsi dovrà farsi ricorso a muri piuttosto che a ringhiere. Qualora si usino queste ultime occorrerà non snaturarle, ovvero usarle proprio per la leggerezza che consentono.

Gli spazi verdi, le piazzette etc. dovranno necessariamente coinvolgere il fronte su strada e non, brutalmente, accostarsi in modo arbitrario al percorso. Bisognerà dunque perseguire la maggior compattezza possibile su strada in modo tale da restituire alla città, ovunque possibile, il senso del paramento edificato. Gli eventuali porticati o tettoie che potranno bordare gli spazi pubblici andranno perciò sempre pensati anche come elemento di definizione di un ambito e non come elementi meramente decorativi. Bisognerà inoltre accuratamente evitare la creazione di quei "retri" di edifici che finiscono per venire utilizzati unicamente come spazi di manovra per accedere ai posti macchina; a tal fine i garages dovranno venire, ove possibile, sempre interrati.

Per la presentazione dei progetti relativi a tali spazi, in aggiunta agli elaborati elencati nel Regolamento edilizio, dovranno prodursi i seguenti altri elaborati:

- 1) Assonometrie, prospettive, plastico o modello tridimensionale computerizzato dell'intervento che evidenzino l'impatto volumetrico, spaziale e visivo del progetto.
- 2) Particolari architettonici e costruttivi in scale adeguate dai quali risultino le soluzioni architettoniche di dettaglio (ringhiere, passamani, ogni genere di arredo fisso e mobile, etc.), i materiali da impiegare.
- 3) Relazione dettagliata dell'intervento dalla quale, oltre ai dati tecnico-burocratici, si evincano i criteri, i ragionamenti, le scelte formali adottate e l'iter progettuale seguito.

Le sedi stradali, le piazze e gli spazi pubblici in genere ricadenti all'interno della zona omogenea B1 sono inedificabili. In tali aree, al di sotto del piano stradale, può tuttavia essere consentita la realizzazione di parcheggi ed autorimesse, anche da parte di privati. Nella zona B1, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La ricerca delle informazioni presso l'archivio dell'U.T.C. di Caltanissetta, effettuata il 30 luglio del 2025 non aveva sortito alcun esito, ma dall'esame del fascicolo urbanistico reperito nel marzo 2026, si evince che il fabbricato è stato realizzato dalla Ditta ***** , presumibilmente in due epoche differenti.

La prima metà dello stabile (porzione Sud della sagoma complessiva della particella 283), è di vecchissima costruzione, mentre la seconda metà dello stesso (porzione Nord della part. 283) è stata realizzata in ampliamento alla porzione esistente a seguito del rilascio della Licenza di Costruzione n. 2077/385-V[^] del 04.02.1956 (*Vedi Allegato L*).

In data 21 gennaio 1956, infatti, il citato ***** ha richiesto autorizzazione, corredata di progetto grafico, per poter realizzare l'ampliamento dell'edificio esistente e precisamente:

- la costruzione di un pian terreno con due locali da adibire a magazzino (in aderenza con il fabbricato esistente)
- la costruzione del primo e secondo piano composti rispettivamente di un alloggio oltre un vano utile in ampliamento agli alloggi limitrofi esistenti al primo e secondo piano
- infine, la costruzione di un terzo piano da eseguirsi sull'intera area risultante dalla costruzione esistente e da quella nuova composta da tre alloggi.

In data 01 febbraio 1957, non avendo ancora iniziato i lavori, la Ditta ha richiesto il rinnovo dell'autorizzazione n. 2077/385-V[^] del 04.02.1956 e successivamente, in data 9 luglio 1957, *"...dovendo apportare modifiche di lieve entità alla parte di fabbricato già approvato"*, ne ha chiesto autorizzazione all'esecuzione (*Vedi Allegato M*).

In sintesi la variante, corredata da elaborato grafico, prevedeva la realizzazione di un piano tipo composto da due alloggi (invece che tre) per piano di cui:

- uno di quattro vani utili, cucina ripostiglio e bagno,
- l'altro di tre vani utili, cucina, ripostiglio e bagno.

L'immobile oggetto della presente trattazione è stato regolarmente censito dal geom. Salvatore Cordaro in data 10 febbraio 1960 e la planimetria catastale dell'unità immobiliare foglio 120 part 283 sub 12 è conforme alla sopracitata variante del 1957.

Il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 29 gennaio 1958 al n. 37762/6437/V (*Vedi Allegato N*).

Il fabbricato, non è sottoposto a vincoli artistici, storici o alberghieri.

Alla data del sopralluogo, si è riscontrata la mancanza di corrispondenza tra la planimetria depositata presso il NCEU - Agenzia del Territorio di Caltanissetta e la distribuzione interna degli ambienti dell'appartamento.

Gli spazi, sono stati modificati aggiungendo e/o demolendo alcune tramezzature divisorie, senza alterazioni strutturali, senza la preventiva comunicazione all'Ufficio tecnico competente. Dette opere **sono sanabili** ai sensi dell'art. 6-bis del DPR 380/01, con la pratica edilizia denominata **CILA in sanatoria o tardiva** per la quale è previsto il pagamento di una sanzione amministrativa pari a 1.000,00 euro.

Oltre alla suddetta CILA, un tecnico abilitato dovrà redigere anche la **SCA - Segnalazione certificata di Abitabilità** prevista dall'art. 24 del D.P.R. 380/2001 per attestare che l'immobile è adatto all'uso per cui è stato progettato nel rispetto delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità.

La SCA presuppone inoltre che gli impianti dell'immobile siano dotati di **certificazioni di conformità**.

Infine, si deve provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale con **pratica DOCFA** e redigere **APE - Attestato di prestazione energetica**.

COSTI DA SOSTENERE PER LA REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE

Nel paragrafo **"Regolarità edilizia"** è stato messo in evidenza che l'immobile presenta una difformità prima urbanistica e poi catastale per diversa distribuzione interna.

In sintesi, per ripristinare la regolarità edilizia e catastale, dettagliata al paragrafo precedente, i costi da sostenere sono i seguenti:

Sanzione per CILA in sanatoria	€ 1.000,00
Diritti tecnici e di segreteria per CILA	€ 35,00
Competenze tecniche per CILA	€ 700,00
Segnalazione certificata di Abitabilità SCA	€ 500,00
Diritti tecnici e di segreteria per SCA	€ 35,00
Sanzione per SCA oltre i 180 gg	€ 464,00
Competenze tecniche DOCFA	€ 500,00
Tributi per DOCFA	€ 70,00
Certificato di conformità impianto elettrico DIRI o DICO	€ 200,00
Libretto di impianto (caldaia, ecc)	€ 150,00
Attestato di prestazione energetica	€ 350,00
Sommano (arrotondato)	€ 4.000,00

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

Gli impianti sono realizzati sotto traccia e adeguati all'uso dell'immobile anche se:

- **non** si riporta la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- **non** si riporta la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- **non** si riporta la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico;

Alla data del sopralluogo l'appartamento **NON** è dotato dell'attestato di prestazione energetica APE, che sarà eventualmente redatto dalla sottoscritta in prossimità della vendita.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai coniugi:

In regime patrimoniale di separazione dei beni dal 12 maggio 1988 con atto rogato dal Notaio Giuseppe Pilato di Caltanissetta (*Vedi Allegato D – Estratto dell'atto di matrimonio*)

L'immobile viene posto in vendita al 100% per i seguenti diritti:

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai debitori per i quali costituisce abitazione principale.

DATI CATASTALI, CORRISPONDENZA E CRONISTORIA DEGLI STESSI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
NCEU	120	283	12	1	A/3	1	6 vani	Totale 110 m ² Totale secluse aree scoperte 108 m ²	249,45 €	3	

I dati catastali come sopra indicati **sono corrispondenti** e identificano inequivocabilmente e unicamente l'appartamento in oggetto

Durante il sopralluogo, come già detto, si è riscontrata la mancanza di corrispondenza tra la planimetria depositata presso il NCEU - Agenzia del Territorio di Caltanissetta e la distribuzione interna degli ambienti dell'appartamento.

Gli spazi, sono stati modificati aggiungendo o demolendo pareti divisorie, senza alterazioni strutturali.

Si rende necessaria la presentazione del DOCFA per aggiornamento planimetria catastale - diversa distribuzione spazi interni senza alterazione dei dati catastali riportati nella documentazione.

DATI CATASTALI PROPRIETA' LIMITROFA

L'appartamento confina con via Dei Mille, Via Volturmo, Via Marsala, il vano scala e la proprietà di altre ditte censite al foglio 120 part. 283 vari sub.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Alla presente si allega la visura storica per immobile che conferma la provenienza ventennale infatti, l'appartamento è stato acquistato dagli attuali proprietari con atto di compravendita rogato dal Notaio Giuseppe Pilato di Caltanissetta (CL) in data **25/01/2005** (Repertorio n. 85159 - Nota presentata con Modello Unico n. 728.1/2005 Reparto PI di CALTANISSETTA in atti dal 01/02/2005.

(Vedi Allegato B – Nota di trascrizione e Allegato E - Visura Storica per immobile)

PROVENIENZE VENTENNALI

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata.

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: CALTANISSETTA**Dati della ricerca**

Ispezione Numero: **T 67465** del: **07/08/2025** Importo addebitato: **6,40 euro**
Note individuate: **8**
Annotamenti in calce individuati: **0**
Comune di: **CALTANISSETTA(CL)**
Catasto: **F Foglio: 120 Particella: 283**
Motivazione: **CTU**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	☐ TRASCRIZIONE del 28/01/2005 - Registro Particolare 728 Registro Generale 1037 Pubblico ufficiale PILATO GIUSEPPE Repertorio 85159/15564 del 25/01/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	☐ ISCRIZIONE del 28/01/2005 - Registro Particolare 273 Registro Generale 1038 Pubblico ufficiale PILATO GIUSEPPE Repertorio 85160/15565 del 25/01/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Iscrizione n. 14 del 10/01/2025
3	☐ TRASCRIZIONE del 14/03/2005 - Registro Particolare 2350 Registro Generale 3438 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 565/290 del 07/06/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico
4	☐ TRASCRIZIONE del 08/06/2023 - Registro Particolare 5292 Registro Generale 6411 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI CALTANISSETTA Repertorio 479 del 17/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
5	☐ TRASCRIZIONE del 16/11/2023 - Registro Particolare 10578 Registro Generale 12692 Pubblico ufficiale PILATO GIUSEPPE Repertorio 85159 del 25/01/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico
6	☐ TRASCRIZIONE del 16/11/2023 - Registro Particolare 10579 Registro Generale 12693 Pubblico ufficiale PILATO GIUSEPPE Repertorio 85159 del 25/01/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico
7	☐ TRASCRIZIONE del 02/01/2024 - Registro Particolare 2 Registro Generale 2 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI CALTANISSETTA Repertorio 1425 del 12/12/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
8	☐ ISCRIZIONE del 10/01/2025 - Registro Particolare 14 Registro Generale 240 Pubblico ufficiale PILATO GIUSEPPE Repertorio 85160/15565 del 25/01/2005 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo digitale Formalita di riferimento: Iscrizione n. 273 del 2005

La nota n. 1 si riporta col nome di *Allegato C - Nota di trascrizione dell'atto di compravendita*, le altre sono quasi tutte relative alla procedura in oggetto.

FORMAZIONE LOTTO UNICO

Il bene **non è divisibile** in natura, pertanto si costituisce un **lotto unico** costituito da:

- Appartamento

ubicato a Caltanissetta (CL) 93100 – Via Marsala, n. 1

distinto in catasto NCEU di Caltanissetta, al foglio di mappa n. 120, part. 283 sub 12

L'immobile viene posto in vendita al 100% e la vendita non è soggetta ad IVA

CONSISTENZA E CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

In merito al calcolo della superficie commerciale, come riferimento normativo, sono stati consultati il DPR 138/1998, le norme UNI EN 10750 sostituite dalle UNI EN 15733/2011 e il codice delle valutazioni immobiliari.

In generale, la superficie lorda si calcola nel modo seguente:

- per i vani principali e gli accessori diretti (ossia l'unità abitativa esclusi balconi, terrazzi e pertinenze) si misura la superficie al lordo delle murature interne ed esterne. I muri interni e quelli perimetrali esterni se sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie si arrotonda al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).
- per le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare come balconi e terrazze, si misura fino al contorno esterno e si attribuisce un coefficiente pari a 0,30 per i primi 25mq

Pertanto la superficie convenzionale tenuta in considerazione è:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	86,40 mq	108,00 mq	1,00	108,00 mq	3
Balconi	4 x 1,88 mq	7,20 mq	0,30	2,16 mq	3
Totale superficie convenzionale arrotondata:				110,00 mq	

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO -STIMA

Il valore commerciale di un bene si determina considerando una serie di variabili:

- per quanto riguarda le **caratteristiche estrinseche**, la città di riferimento, la posizione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, la viabilità, la vicinanza ai servizi;
- per quanto riguarda le **caratteristiche intrinseche** invece, lo stato locativo, la vetustà dell'edificio, lo stato di conservazione, il piano, la luminosità, l'esposizione, la vista, il riscaldamento e l'efficienza energetica, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive.

Nel paragrafo "**Descrizione e caratteristiche costruttive prevalenti**" sono state indicate le informazioni ritenute utili ad evidenziare le cosiddette caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Per procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire al bene in oggetto, è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, rapportando il bene con immobili di prezzo noto, espressi in termini di **metro quadro commerciale**, dopo aver svolto le necessarie indagini sui prezzi di vendita di beni simili.

Analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, tenuta in debita considerazione la profonda crisi che sta attraversando il mercato immobiliare di Caltanissetta, nonché le informazioni assunte consultando gli agenti immobiliari operanti in città, e i valori della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per le abitazioni di tipo economico della zona **semicentrale C2** (aggiornati al 16 marzo 26) si ritiene congruo applicare un valore unitario di € 410,00/mq commerciale.

STIMA

Sulla scorta delle precedenti considerazioni, si ritiene che il **più probabile valore di mercato da attribuire al bene in oggetto sia € 45.200,00** (leggasi quarantacinquemila e duecento euro).

All'importo si devono detrarre i costi calcolati nel paragrafo "**Costi da sostenere per la regolarità urbanistica e catastale**" pari a € **4.000,00**.

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 30/12/2025

Integrazione del 17 marzo 2026

l'esperto ex art. 568 c.p.c.

dott. arch. Luigia Maria Giunta

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Lotto unico - Appartamento ubicato in Caltanissetta (CL), Via Marsala n 1

L'appartamento adibito a civile abitazione è ubicato al terzo piano a destra salendo di un edificio plurifamiliare sito in Caltanissetta in Via Marsala, n. 1. La zona in cui sorge il fabbricato è regolarmente urbanizzata e gode di una buona viabilità sia pedonale che carrabile.

La palazzina è una struttura costruita presumibilmente nei primi decenni del secolo scorso, in muratura continua con copertura a due falde. Il fabbricato è conforme agli strumenti urbanistici e non sottoposto a vincoli artistici e storici.

I prospetti del palazzo sono abbastanza degradati, l'intonaco è piuttosto discontinuo ed è necessaria una manutenzione straordinaria.

Dal portone di ingresso in alluminio anodizzato, si accede ad un vano scala condominiale senza ascensore che dà accesso a due appartamenti per piano.

Il vano scala è ben mantenuto e abbastanza luminoso perché finestrato, i gradini della scala, la cui larghezza si aggira ad 1 metro sono in scaglia di marmo e la ringhiera è in ferro.

L'appartamento ha una consistenza di circa 110,00 mq lordo commerciali, confina con via dei Mille, via Volturmo, Via Marsala e con il vano scala, non ha pertinenze, non presenta porzioni di proprietà a terreno o giardino, né posto auto.

Per quanto riguarda la distribuzione degli spazi, dalla porta di ingresso si accede in un open space, alla cui destra si trova la cucina mentre a sinistra c'è una cameretta, di fronte su un disimpegno si affacciano, partendo da destra, un doppio servizio, un bagno un ripostiglio e la camera da letto matrimoniale.

Per maggiori dettagli si rimanda alla pianta ed alla planimetria catastale

L'appartamento ha delle buone potenzialità, i vani sono areati ed illuminati, è in buone condizioni, sia dal punto di vista statico sia dal punto di vista della manutenzione. L'altezza interna è di circa 3 metri e la copertura dei vani è piana. Le rifiniture sono discrete.

È un ambiente salubre, ben mantenuto, l'intonaco interno è integro e non presenta segni di degrado solo in alcuni punti si riscontrano tracce di umidità da condensa.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato con serrande in Pvc, mentre le porte interne sono in legno tamburato color noce chiaro del tipo economico. I pavimenti e i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica di buona qualità, e i sanitari in discreto stato di conservazione.

L'immobile è dotato di allaccio idrico e fognario, della fornitura di rete elettrica, gli impianti sono realizzati sottotraccia e adeguati all'uso dell'immobile.

È presente un impianto riscaldamento autonomo alimentato da una caldaia a metano di tipo tradizionale, che produce anche acqua calda sanitaria.

Identificato al catasto Fabbricati – NCEU di Caltanissetta al foglio n. 120, part. 283 sub 12 - cat A/3

L'immobile viene posto in vendita al 100%

Ubicazione:	Caltanissetta (CL) – Via Marsala n.1		
Diritto reale:	100%	Quota	100%
Tipologia immobile:	Appartamento A/3 Identificato al catasto Fabbricati – NCEU di Caltanissetta foglio di mappa n. 120, part. 283 sub 12		
Descrizione:	L'appartamento adibito a civile abitazione è ubicato al terzo piano a destra salendo di un edificio plurifamiliare sito in Caltanissetta in Via Marsala, n. 1. La zona in cui sorge il fabbricato è regolarmente urbanizzata e gode di una buona viabilità sia pedonale che carrabile. La palazzina è una struttura costruita presumibilmente nei primi decenni del secolo scorso, in muratura continua con copertura a due falde. Il fabbricato è conforme agli strumenti urbanistici e non sottoposto a vincoli artistici e storici. I prospetti del palazzo sono abbastanza degradati, l'intonaco è piuttosto discontinuo ed è necessaria una manutenzione straordinaria. Dal portone di ingresso in alluminio anodizzato, si accede ad un vano scala condominiale senza ascensore che da accesso a due appartamenti per piano. Il vano scala è ben mantenuto e abbastanza luminoso perché finestrato, i gradini della scala, la cui larghezza si aggira ad 1 metro sono in scaglia di marmo e la ringhiera è in ferro. L'appartamento ha una consistenza di circa 110,00 mq lordo commerciali, confina con via dei Mille, via Volturmo, Via Marsala e con il vano scala, non ha pertinenze, non presenta porzioni di proprietà a terreno o giardino, né posto auto. Per quanto riguarda la distribuzione degli spazi, dalla porta di ingresso si accede in un open space, alla cui destra si trova la cucina mentre a sinistra c'è una cameretta, di fronte su un disimpegno si affacciano, partendo da destra, un doppio servizio, un bagno un ripostiglio e la camera da letto matrimoniale. Per maggiori dettagli si rimanda alla pianta ed alla planimetria catastale L'appartamento ha delle buone potenzialità, i vani sono areati ed illuminati, è in buone condizioni, sia dal punto di vista statico sia dal punto di vista della manutenzione. L'altezza interna è di circa 3 metri e la copertura dei vani è piana. Le rifiniture sono discrete. È un ambiente salubre, ben mantenuto, l'intonaco interno è interno è integro e non presenta segni di degrado solo in alcuni punti si riscontrano tracce di umidità da condensa. Gli infissi sono in alluminio anodizzato con serrande in Pvc, mentre le porte interne sono in legno tamburato color noce chiaro del tipo economico. I pavimenti e i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica di buona qualità, e i sanitari in discreto stato di conservazione. L'immobile è dotato di allaccio idrico e fognario, della fornitura di rete elettrica, gli impianti sono realizzati sottotraccia e adeguati all'uso dell'immobile. È presente un impianto riscaldamento autonomo alimentato da una caldaia a metano di tipo tradizionale, che produce anche acqua calda sanitaria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	OCCUPATO		