

---

# TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nicoletti Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 61/2022 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni .....	8
Patti .....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare .....	16
Riepilogo bando d'asta .....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 61/2022 del R.G.E.....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	21

## INCARICO

---

In data 28/01/2023, il sottoscritto Ing. Nicoletti Giuseppe, con studio in Via Poggio S. Elia, 54/F - 93100 - Caltanissetta (CL), email [ing.giuseppenicoletti@gmail.com](mailto:ing.giuseppenicoletti@gmail.com), PEC [giuseppe.nicoletti@ingpec.eu](mailto:giuseppe.nicoletti@ingpec.eu), Tel. 340/3024386, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Colonnello Eber n 12, piano 1

## DESCRIZIONE

---

Il bene immobile è sito nel comune di Caltanissetta (CL) con ingresso dal civico n° 12 della Via Colonnello Eber. Esso risulta censito al N.C.E.U. di Caltanissetta al foglio 92 particella 393 sub 4, classe 3, categoria A/3, consistenza 4,5 Vani, piano 1, superficie catastale mq 101, Rendita euro 255,65. L'accesso all'appartamento avviene da corte esterna pertinenziale l'immobile, accedendo dalla scala condominiale, attraverso una rampa di scale si accede alla porta d'ingresso posta sul lato sinistro. L'appartamento è composto da un salone-sala da pranzo di mq 35,41, da una zona cucina mq 6,36, un ripostiglio di mq 1,90, un corridoio di mq 4,21, un wc di mq 7,58, una camera da letto 1 di mq 11,48 ed una camera da letto 2 di mq 15,27 per una superficie totale lorda pari a mq 98,00 ed una superficie non residenziale dei tre balconi pari a mq 10,00. L'immobile presenta tre balconi, due si affacciano sul prospetto sud mentre il terzo si affaccia su prospetto laterale del cortile interno. L'immobile risulta in scarso stato di conservazione e presenta prospetto in discreto stato; risulta dotato di impianto idrico, di impianto elettrico, di impianto di scarico e di impianto di riscaldamento. Internamento l'immobile presenta lesioni sia nei vari muri interni sia nei muri perimetrali, oltre alla presenza di tracce di umidità e di infiltrazioni d'acqua provenienti dal solaio sovrastante. Stessa situazione viene rilevata nel tetto della scala di accesso condominiale. L'appartamento in oggetto trova ubicazione in un'immobile senza ascensore. La zona in oggetto, periferica al comune di Caltanissetta, è completamente urbanizzata e dotata di impianti di illuminazione gestiti dal Comune, oltre che di reti separate per l'approvvigionamento delle acque potabile e di scarico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Dopo un accurato studio del fascicolo inerente l'esecuzione in oggetto, controllato la completezza e l'idoneità dei documenti ipo-catastali depositati dal creditore precedente (art. 567, comma 2 c.p.c.) e una volta appurata la completezza della documentazione in atti, lo scrivente dava seguito all'incarico ricevuto, comunicando alle parti un primo sopralluogo, a mezzo posta elettronica certificata e a mezzo raccomandata A/R, che avrebbe dato inizio alle operazioni di sopralluogo per il giorno 25 Febbraio 2023 alle ore 10:00, presso l'immobile oggetto di esecuzione sito nel territorio di Caltanissetta in via Colonnello Eber n 12. In data 17 febbraio si riceveva pec da parte dell'avvocato del debitore, dove si veniva informati che per motivi derivanti da esami clinici del proprio assistito, egli non sarebbe potuto essere presente e pertanto si chiedeva di spostare il sopralluogo concordato. In pari data si fissava un nuovo sopralluogo per giorno 04 Marzo ore 10:00. In data 03 Marzo si veniva informati dal Custode Delegato, che sarebbe entrato in possesso delle chiavi dell'appartamento pignorato. A seguito di nuovi accordi con il Custode, data la non presenza del debitore, si riteneva di accedere ai luoghi soltanto in data 06 Marzo alle ore 12:00. All'atto del primo sopralluogo alle ore 12:00 alla presenza del custode, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dopo l'apertura del verbale, effettuavo una ricognizione dei luoghi, al fine di individuare quegli elementi utili per l'espletamento dell'incarico. Durante il sopralluogo si evidenzia la

presenza di alcune difformità interne e la presenza di numerose crepe interne e presenza di umidità nel tetto di svariate stanze, dovute essenzialmente ad infiltrazioni provenienti dal solaio del tetto sovrastante. Concluso il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, avendo già provveduto ad eseguire controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta, presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, presso il Comune di Caltanissetta e presso il Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Caltanissetta per le opportune verifiche, iniziavo lo studio della documentazione acquisita al fine di riferire alla S.V. Ill.ma le proprie conclusioni e rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) identificare i singoli beni pignorati con specificazione dei confini e dei dati catastali ed operarne la stima ai valori di mercato correnti nel luogo in cui essi si trovano, servendosi di valutazioni comparative di mercato e tenendo conto dello stato di conservazione e di ogni altra circostanza ritenuta utile;
- 2) operare una descrizione degli stessi, fornendo, a corredo, adeguata documentazione fotografica e planimetrica, specificando se vi sia conformità catastale tra situazione fattuale e situazione documentale, quantificando i costi per potere ricondurre la situazione fattuale a quella formale;
- 3) specificare lo stato attuale di possesso dei beni (eventuali occupazioni di fatto o basate su contratti, chiarendo se trattasi di contratti registrati anteriormente o posteriormente al pignoramento);
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli sull'attitudine edificatoria dei beni e di natura storico-artistica;
- 5) l'esistenza di vincoli condominiali cancellabili e non opponibili all'acquirente;
- 6) l'esistenza di eventuali debiti condominiali pregressi, di spese fisse di gestione o di manutenzione, di spese straordinarie già deliberate che rimarranno a carico dell'acquirente;
- 7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità;
- 8) acquisire, ove non in atti, il certificato di destinazione urbanistica dei singoli immobili (terreni) e quello di attestazione energetica APE solo in prossimità dell'aggiudicazione (per i fabbricati);
- 9) verificare se gli immobili, ove in tutto o in parte abusivi, siano sanabili, specificando modalità, tempi e costi della sanatoria nonché eventuali istanze di sanatoria già in corso e lo stato delle stesse nonché gli adempimenti ed i costi necessari per il loro completamento, ove possibile;
- 10) quantificare, nell'ipotesi di vendita di proprietà superficiale immobili costruiti con edilizia agevolata ex l. 22/10/1971, n. 865 l'ammontare della somma necessaria per lo svincolo della stessa nonché l'ammontare della somma necessaria a convertire, successivamente, la proprietà superficiale in proprietà piena ed esclusiva;
- 11) dedicare in apposito spazio finale della relazione da evidenziare sempre in diverso e maggiore carattere e denominato "CRITICITA" se sussistano cause che ostino alla vendita;
- 12) intervenire all'udienza ex art. 569 cpc sopra fissata allo scopo di rendere i chiarimenti che gli siano stati sollecitati dalle parti con specifica nota scritta;
- 13) redigere relazione scritta nel termine di giorni 60 (non suscettibili di proroga se non per impossibilità obiettiva) dalla notifica del presente provvedimento, e provvedere, entro i 5 giorni successivi allo scadere di tale termine, a depositare, unitamente agli allegati anche fotografici, la medesima relazione, in forma telematica, in Cancelleria, nonché a notificarla, nel medesimo ultimo termine, al creditore procedente, ai creditori intervenuti, a mezzo pec, e solo se ciò non sia assolutamente possibile attraverso telefax;
- 14) inoltre, innanzitutto, proceda a farne notifica per pec o attraverso posta tradizionale ordinaria al debitore esecutato (depositando la prova dell'avvenuta regolare notifica, in allegato a specifica e separata nota dedicata alla "notifica dell'atto peritale a parte debitrice", nota separata da trasmettere possibilmente anche anteriormente al deposito della relazione) con invito ai destinatari che possono fargli pervenire osservazioni scritte nei quindici giorni successivi, osservazioni alle quali dovrà rispondere per iscritto, nei successivi ulteriori quindici giorni, con ulteriore deposito telematico, prendendo specifiche e puntuali posizioni sui singoli

punti rilevati come problematici dalle parti.

## LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Colonnello Eber n 12, piano 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e la documentazione depositata dal creditore procedente di cui all'art. 567 c.p.c. che risulta completa.

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dagli estratti per riassunto dei registri degli atti di nascita acquisiti presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Caltanissetta, ed allegati alla presente, l'odierno esecutato risulta coniugato.

## CONFINI

L'appartamento si affaccia con prospetto nord e prospetto ovest sul cortile interno privato, con prospetto sud sulla strada di accesso di via Colonnello Eber, e ad est risulta confinante con altro appartamento.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,21 mq	98,00 mq	1,00	98,00 mq	3,00 m	1
Balconi 1	3,15 mq	3,15 mq	0,30	0,95 mq	0,00 m	1

Balconi 2	3,48 mq	3,48 mq	0,30	1,05 mq	0,00 m	1
Balconi 3	3,35 mq	3,35 mq	0,30	1,00 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>101,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>101,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze relative alla superficie commerciale del fabbricato, sono state calcolate sulla base di un attento esame della documentazione acquisita, in particolare si è verificato la rispondenza delle superfici desumibili dalle planimetrie catastali, ed effettuando in loco dei rilievi. La superficie commerciale è stata determinata secondo le indicazioni del D.P.R 138/98, misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali computate fino ad uno spessore massimo di 50 cm, e calcolata moltiplicando la superficie lorda del fabbricato e degli eventuali accessori per dei coefficienti che tengono conto della destinazione d'uso delle eventuali diverse superfici. Poiché la stima del bene viene effettuata sulla base di criterio sintetico comparativo, che adottano come parametro tecnico la superficie commerciale, si è calcolata quest'ultima, moltiplicando le superfici lorde del fabbricato per un coefficiente pari ad 1,00. Per balconi comunicanti con i vani principali, si è applicato per come imposto, un coefficiente di 0,3.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/01/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****Proprietà per 1/2 **** Omissis ****Proprietà per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 92, Part. 283, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 0,98 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****Proprietà per 1/2 **** Omissis ****Proprietà per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 92, Part. 283, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Vani Rendita € 413,17 Piano 1
Dal 01/01/1994 al 21/04/2005	**** Omissis ****Proprietà per 1/2 **** Omissis ****Proprietà per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 92, Part. 283, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 284,05 Piano 1
Dal 21/04/2005 al 17/07/2006	**** Omissis ****Proprietà per 1/2 **** Omissis ****Proprietà per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 92, Part. 283, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 255,65 Piano 1

Dal 17/07/2006 al 11/10/2013	**** Omissis ****Proprietà per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 92, Part. 283, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 255,65 Piano 1
Dal 11/10/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****Proprietà per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 92, Part. 283, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 255,65 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 31/01/2023	**** Omissis ****Proprietà per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 92, Part. 393, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 101 mq Rendita € 255,65 Piano 1

I titoli catastali corrispondono a quelli reali. Si precisa che a seguito di Variazione del 11/10/2013 Pratica n. CL 0080246 in atti dal 11/10/2013 con causale:” BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE” è avvenuta la soppressione della particella 283 sub 4 e la costituzione della particella 393 sub 4

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	92	393	4		A3	3	4,5 vani	101 mq	255,65 €	1	

I dati catastali corrispondono a quelli reali. Si precisa che a seguito di Variazione del 11/10/2013 Pratica n. CL 0080246 in atti dal 11/10/2013 con causale:” BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE” è avvenuta la soppressione della particella 283 sub 4 e la costituzione della particella 393 sub 4.

### Corrispondenza catastale

L'appartamento risulta censito al N.C.E.U. di Caltanissetta al foglio 92 particella 393 sub 4, classe 3, categoria A/3 consistenza 4,5 Van1, piano 1, superficie catastale mq 101,00, Rendita euro 255,65 e risulta dotato di planimetria catastale. Per quanto attiene l'accertamento catastale dell'immobile pignorato, occorre precisare che il raffronto tra i dati emersi in sede di sopralluogo e quelli desunti dalla planimetria catastale in atti, hanno fatto emergere piccole variazioni meglio descritte nel proseguito, per le quali lo scrivente ha ritenuto, al momento, non necessario operare delle correzioni di aggiornamento catastali poiché subordinate alla presentazione di titoli abilitativi meglio appresso descritti. Dal raffronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, lo scrivente ha potuto appurare le seguenti difformità:

- 1) spostamento del muro divisorio tra la camera da letto 1 ed il wc;
- 2) spostamento del muro divisorio tra il wc e l'ingresso soggiorno con creazione di una nicchia;
- 3) spostamento del muro divisorio interno nella camera da letto 2 ed il corridoio;
- 4) eliminazione della porta di accesso al ripostiglio dal corridoio e creazione di una nuova apertura che dà nella zona cucina.

## PRECISAZIONI

---

L'immobile, oggetto di pignoramento, risulta di proprietà del debitore esecutato, si ha piena corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e risultano conformi a quanto nella Certificazione Notarile. È stato possibile procedere ad un completo accertamento del bene oggetto di pignoramento. Il pignoramento ha colpito effettivamente la quota di pertinenza del debitore esecutato. L'immobile in questione non possiede le caratteristiche di abitazione di lusso. La documentazione fotografica relativa al bene pignorato viene allegata alla presente relazione direttamente in formato digitale secondo le indicazioni contenute nel verbale di conferimento incarico, unitamente alla planimetria catastale. Da ricerche effettuate sul portale del Catasto Energetico della Regione Siciliana, lo scrivente ha potuto accertare che il fabbricato risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica. Lo scrivente non ha potuto provvedere a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile e gli eventuali possibili interventi migliorativi dell'immobile, in quanto ai sensi dell'art. 6 comma 5 del D. Lgs 192/05, una copia del libretto d'impianto deve essere allegato al momento di trasmissione al sistema informatico APE- Sicilia (ENEA). Si precisa che a seguito di Variazione del 11/10/2013 Pratica n. CL 0080246 in atti dal 11/10/2013 con causale: "BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE" è avvenuta la soppressione della particella 283 sub 4 e la costituzione della particella 393 sub 4.

## PATTI

---

Al momento del primo accesso nell'immobile pignorato, effettuato in data 06/03/2023, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta in cattivo stato detentivo e non risultano contratti di locazione in essere. Si precisa che sono presenti infiltrazioni provenienti dal tetto piano sovrastante il solaio del piano primo ed inoltre sono presenti numerose fessurazioni sia nelle pareti interne (Vedasi allegato fotografico) sia nelle parti perimetrali lato nord del cortile interno.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale e risulta avere parti comuni condominiali quali il vano scala, ed i muri del lato est, come accennato in precedenza, con altra unità immobiliare.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Si segnala come da Atto di Donazione Accettata rogato il 17/07/2006 presso il notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Caltanissetta repertorio n. 15063 raccolta n. 5346, che si ha diritto al parcheggio di una sola autovettura nella corte condominiale

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'appartamento adibito a civile abitazione di forma rettangolare, confina ad est in parte con altra ditta ed in parte con la scala interna condominiale, con prospetto nord ed ovest si affaccia sul cortile interno

condominiale, mentre con prospetto sud si affaccia su strada di accesso di via Colonnello Eber. Il Fabbricato ha struttura portante intelaiata in cemento armato su fondazioni a travi rovesce ad ali larghe in C.A.; solai in laterocemento con travetti prefabbricati, muri perimetrali avente spessore di cm 30 e malta cementizia. Il solaio di interpiano ed il pavimento sono realizzati con travetti e laterizi dello spessore complessivo di cm 25. I muri perimetrali dell'appartamento risultano avere spessore pari a cm 30 mentre quelli di divisione dei vari ambienti risultano avere spessore pari a cm 15 e a volte a cm 30. Internamente l'abitazione presenta ambienti i cui pavimenti sono in gres porcellanato sia nel soggiorno, nella cucina, nel corridoio e nelle due camere da letto. Il riscaldamento è assicurato dalla presenza di una caldaia autonoma e da elementi scaldanti a parete nei vari ambienti. Il raffrescamento estivo è assicurato dalla presenza di tre condizionatori, il primo nella camera da letto 1, il secondo nella camera da letto 2 ed il terzo nella zona soggiorno. Gli infissi risultano essere del tipo in alluminio senza taglio termico a cui è accoppiato la presenza di serrande avvolgibili. Gli intonaci delle pareti interne dell'appartamento sono del tipo civile e le stesse sono tinteggiate con idropittura lavabile. I soffitti sono intonacati e tinteggiati. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento, di condizionamento, idrico, elettrico e fognario sottotraccia. Per gli stessi non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto di scarico, dell'impianto di riscaldamento e dell'impianto di climatizzazione estiva.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del primo accesso nell'immobile pignorato, effettuato in data 06/03/2023, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e sgombro da qualsiasi mobile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/2006	**** Omissis **** proprietà per 1/1	<b>Atto tra vivi Donazione Accettata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis **** In Caltanissetta	17/07/2006	5346	15063
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Caltanissetta	25/07/2006	8876	14334
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Come da Certificazione Notarile ex Art 567 C.P.C del 16 Gennaio 2023 a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Milano, nel ventennio precedente il Fabbricato risulta di proprietà per 1/2 della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e per 1/2 del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtù di Atto di compravendita del 28/01/1975 rogato d'innanzi Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Repertorio 10755 trascritto in data 12/02/1975 ai nn. 1989/1771 (Acquisto dell'area).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caltanissetta aggiornate al 04/02/2023 e del 13/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - CONCESSIONE EDILIZIA**  
Trascritto a caltanissetta il 07/05/2005  
Reg. gen. 6788 - Reg. part. 4810
- **ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA**  
Trascritto a Caltanissetta il 25/07/2006  
Reg. gen. 14334 - Reg. part. . 8876  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Caltanissetta il 29/12/2022  
Reg. gen. 14469 - Reg. part. 12468  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### Oneri di cancellazione

I tributi dovuti per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie sono a carico della procedura nella misura stabilita dalla legge.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

A seguito di istanza presentata in data 06/02/2023 ed assunta al protocollo del Comune di Caltanissetta al n° 13039, si è ottenuto in data 20/02/2023 prot. n. 0018479 il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui si estrapola quanto certificato dal Comune di Caltanissetta:

che secondo gli elaborati della Variante Generale di revisione del P.R.G. e fatte salve le destinazioni conseguenti alla visualizzazione delle linee di piano su mappa catastale, il lotto di terreno di cui all'allegato estratto di mappa catastale, al foglio di mappa n. 92 particella 393 (in parte), ricade in z.t.o. B5 " Ambiti di edilizia esistente non pianificata;

che secondo gli elaborati della Variante Generale di revisione del P.R.G. e fatte salve le destinazioni conseguenti alla visualizzazione delle linee di piano su mappa catastale, il lotto di terreno di cui all'allegato estratto di mappa catastale, al foglio di mappa n. 92 particella 393 (in parte), ricade in z.t.o. F2 " Parchi urbani, territoriali ed archeologici;

-Che la z.t.o. B5 è normata dagli articoli 20 - 25 e la z.t.o. F2 è normata dall' articolo 49 delle Norme di attuazione della Variante Generale di revisione del P.R.G.;

-La suddetta particella 393 del foglio di mappa n. 92 ricade nel paesaggio locale n. 8 "Sistemi urbani di Caltanissetta e San Cataldo" con livello di tutela 1 del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta, approvato con Decreto Assessoriale n. 1858 del 02/07/2015 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'identità Siciliana, pubblicato sul supplemento ordinario della G.U.R.S. n. 31 del 31/07/2015;

-A norma dell'articolo 3 del Decreto suddetto, le previsioni del Piano Paesaggistico sono cogenti, ai sensi dell'articolo 145, comma 3, del Decreto legislativo n. 42/2004 e s.m.i., per gli strumenti urbanistici dei comuni interessati e della Provincia Regionale e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, stabilendo norme di salvaguardia applicabili dalla data di pubblicazione del Decreto sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

-La suddetta particella 393 del foglio di mappa n. 92 è sottoposta a Vincolo Idrogeologico e soggetta, pertanto, alle limitazioni derivanti dal Regio Decreto Legislativo n. 3267 del 30/12/1923 e s.m.i., citato in premessa;

-La suddetta particella 393 del foglio di mappa n. 92 ricade in "Sito di attenzione" nel P.A.I. - fiume Imera meridionale, approvato con decreto dell'Assessorato Regionale al Territorio e Ambiente n. 87 del 27/03/2007 come aggiornato con successivi decreti, secondo le norme di attuazione al capitolo 11 della relazione generale del P.A.I.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito di ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Caltanissetta, lo scrivente ha potuto appurare che l'immobile, ove è presente l'appartamento:

- 1) è stato edificato con Concessione Edilizia in Sanatoria in testa alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rilasciata in data 06/05/2005 al n.36364;
- 2) si resero abitabili come da certificato di abitabilità rilasciata in data 06/05/2005 al n.36364.

Per l'immobile in oggetto lo scrivente ha potuto estrarre copia degli elaborati di progetto relativi alla Concessione Edilizia in Sanatoria (che in copia si allega).

### ***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.

Lo scrivente non ha potuto provvedere a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile e gli eventuali possibili interventi migliorativi dell'immobile, in quanto ai sensi dell'art. 6 comma 5 del D. Lgs

192/05, una copia del libretto d'impianto deve essere allegato al momento di trasmissione al sistema informatico APE- Sicilia (ENEA).

Le misure riscontrate in sede di sopralluogo non eccedono, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure progettuali. (Art 13 comma 5 legge Regionale 16/2016).

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato la planimetria in atti, emergono le seguenti difformità:

- 1) spostamento del muro divisorio tra la camera da letto 1 ed il wc;
- 2) spostamento del muro divisorio tra il wc e l'ingresso soggiorno con creazione di una nicchia;
- 3) spostamento del muro divisorio interno nella camera da letto 2 ed il corridoio;
- 4) eliminazione della porta di accesso al ripostiglio dal corridoio e creazione di una nuova apertura che dà nella zona cucina.

Per le difformità interne, soggette a semplice regime comunicativo ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera b della L.R. n°16 del 10 agosto 2016 (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), è possibile presentare una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria e pagare una sanzione amministrativa pari a € 1000,00 a cui dovrà seguire una variazione catastale per modifiche interne. Le spese tecniche per la presentazione degli elaborati al comune, della successiva variazione catastale all'Agenzia delle Entrate è stimata in € 1.500,00, a questi si aggiungeranno i diritti fissi da pagare presso i vari enti. Il totale da corrispondere per l'iter procedurale è quantificabile in € 3.000,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Il fabbricato non presenta vincoli ed oneri condominiali. Da colloqui intercorsi con i residenti, non esiste un amministratore di condominio. Si specifica che non si è potuto reperire notizie in merito ed eventuali interventi riferiti alla sistemazione delle infiltrazioni provenienti dal tetto condominiale e che hanno causato infiltrazioni sia nella scala che nelle varie stanze dell'immobile oggetto di esecuzione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

### **Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Colonnello Eber n 12, piano 1**

Il bene immobile è sito nel comune di Caltanissetta (CL) con ingresso dal civico n° 12 della Via Colonnello Eber. Esso risulta censito al N.C.E.U. di Caltanissetta al foglio 92 particella 393 sub 4, classe 3, categoria A/3, consistenza 4,5 Vani, piano 1, superficie catastale mq 101, Rendita euro 255,65. L'accesso all'appartamento avviene da corte esterna pertinenziale l'immobile, accedendo dalla scala condominiale, attraverso una rampa di scale si accede alla porta d'ingresso posta sul lato sinistro. L'appartamento è composto da un salone-sala da pranzo di mq 35,41, da una zona cucina mq 6,36, un ripostiglio di mq 1,90, un corridoio di mq 4,21, un wc di mq 7,58, una camera da letto 1 di mq 11,48 ed una camera da letto 2 di mq 15,27 per una superficie totale lorda pari a mq 98,00 ed una superficie non residenziale dei tre balconi pari a mq 10,00. L'immobile presenta tre balconi, due si affacciano sul prospetto sud mentre il terzo si affaccia su prospetto laterale del cortile interno. L'immobile risulta in scarso stato di conservazione e presenta prospetto in discreto stato; risulta dotato di impianto idrico, di impianto elettrico, di impianto di scarico e di impianto di riscaldamento. Internamento l'immobile presenta lesioni sia nei vari muri interni sia nei muri perimetrali, oltre alla presenza di tracce di umidità e di infiltrazioni d'acqua provenienti dal solaio sovrastante. Stessa situazione viene rilevata nel tetto della scala di accesso condominiale. L'appartamento in oggetto trova ubicazione in un'immobile senza ascensore. La zona in oggetto, periferica al comune di Caltanissetta, è completamente urbanizzata e dotata di impianti di illuminazione gestiti dal Comune, oltre che di reti separate per l'approvvigionamento delle acque potabile e di scarico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 92, Part. 393, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 49.000,00

### **VALUTAZIONE FABBRICATO**

#### **Scelta del criterio di stima**

Per la determinazione del valore commerciale del bene, cioè del più probabile valore di vendita, lo scrivente, dato l'esiguo numero di transazioni che caratterizzano il mercato degli edifici nel comune in esame, ha ritenuto opportuno utilizzare le quotazioni riportate nella banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Per il calcolo della "superficie commerciale" si è tenuto in considerazione il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Si sono tenuti in considerazione due diversi metodi di stima di fabbricati, dalla media dei due valori, è scaturito il valore di vendita

#### **Stima sintetica sulla base di valori commerciali unitari**

È stata fatta una prima valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione

d'uso. L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per Abitazione di tipo civile (Cat. Catastale A/3) siti nel comune di Caltanissetta in zona San Giuliano e Contrada Firrio in stato conservativo normale, per il primo semestre 2022, prevede un range che va da un minimo di €. 600,00 a un massimo di €. 850,00 per superficie lorda, mentre per le zone limitrofe di via Colonnello Eber, via Vespri Siciliani, via Cascino e via Pitre in stato conservativo normale, per il primo semestre 2022, prevede un range che va da un minimo di €. 480,00 a un massimo di €. 720,00 per superficie lorda

Valore di mercato immobile = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito totale

Si ritiene congruo applicare, viste le condizioni dell'immobile, un valore medio tra i quattro valori delle zone limitrofe di via Colonnello Eber pari a

$$V_m = \frac{€ (600,00 + 850,00 + 480,00 + 720,00)}{4} = \frac{€ 2.650,00}{4} = € 662,50$$

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 101,00.

Principali coefficienti di merito immobile

Piano	Note	Coefficiente di merito
Primo	Senza ascensore	-10%
Stato di conservazione	Note	Coefficiente di merito
Da ristrutturare		-10%
Luminosità	Note	Coefficiente di merito
luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%
Esposizione e vista	Note	Coefficiente di merito
esterna		+5%
Edificio	Note	Coefficiente di merito
Oltre 40 anni	normale	-15%
Riscaldamento	Note	Coefficiente di merito
Autonomo		+5%

Coefficiente di merito totale = (-10% - 10% + 5% + 5% - 15% + 5%) = -20%

Valore di mercato immobile: 662,50 €/mq x 101,00 mq x (-20%) = € 53.530,00 (diconsi euro cinquantatremilacinquecentotrenta/00).

### Stima analitica per capitalizzazione dei redditi

È stato applicato un secondo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Il valore si ottiene applicando la formula  $V_2 = B_f / r$

occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione (r).

Determinazione del beneficio fondiario

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato.

Si ottiene espletando la formula:  $Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$ .

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate. Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

- Determinazione del saggio di capitalizzazione

Attraverso un'indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione medio è dello 0,04, applicabile per immobili ubicati nella stessa zona in condizioni normali.

Determinazioni di Rlt

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per Abitazione di tipo di tipo civile (Cat. Catastale A/3) siti nel comune di Caltanissetta in zona San Giuliano e Contrada Firrio in stato conservativo normale, per il primo semestre 2022, prevede un range di affitto per quanto concerne le unità immobiliari destinate ad abitazione va da un minimo di 1,50 €/mq x mese a un massimo di 2,20 €/mq x mese per superficie lorda, mentre per le zone limitrofe di via Colonnello Eber, via Vespri Siciliani, via Cascino e via Pitrè in stato conservativo normale, per il primo semestre 2022, prevede un range di affitto per quanto concerne le unità immobiliari destinate ad abitazione va da un minimo di 1,80 €/mq x mese a un massimo di 2,70 €/mq x mese per superficie lorda

Si ha quindi: Valore medio canone di locazione dei quattro valori= 2,05 €/mq x mese

Superficie totale da considerare mq 101,00

Canone annuo totale per locazione = mq 101,00 x 2,05 €/mq mese x 12 mesi = € 2.484,60 (Rlt)

Calcolo Bf = Rlt - spese= € 2.484,60 - 20% = € 1.987,68 (Beneficiario fondiario)

Valore di mercato  $V2=Bf/r=€1.987,68/0,04=€49.692,00$  (diconsi euro quarantanovemilaseicentonovantadue/00).

Mediando le stime ottenute dai due differenti criteri avremo: € (53.530,00 + 49.692,00)/2=€ 51.611,00 (diconsi euro cinquantunomilaseicentoundici/00).

Secondo quanto espresso nei paragrafi precedenti, vanno sottratte le spese per la regolarizzazione della diversa distribuzione interna e per l'ottenimento dei titoli abilitativi al mantenimento delle situazioni di abuso sopra che si ritengono congrue nel complesso in € 3.000,00.

Pertanto il valore del bene oggetto di stima sarà pari a: Valore edificio= € (51.611,00 -3.000,00.)= € 48.611,00 che arrotondato vale € 49.000,00 (Diconsi euro quarantanovemilaeuro/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Caltanissetta (CL) - Via Colonnello Eber n 12, piano 1	101,00 mq	485,15 €/mq	€ 49.000,00	100,00%	€ 49.000,00
				Valore di stima:	€ 49.000,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il bene immobile è sito nel comune di Caltanissetta (CL) con ingresso dal civico n° 12 della Via Colonnello Eber. Esso risulta censito al N.C.E.U. di Caltanissetta al foglio 92 particella 393 sub 4, classe 3, categoria A/3, consistenza 4,5 Vani, piano 1, superficie catastale mq 101, Rendita euro 255,65. L'abitazione risulta per intero intestato all'odierno esecutato, per cui non vi sono quote da separare in favore della procedura e si ritiene utile predisporre un piano per la vendita individuato in un unico lotto il cui bene n 1 risulta ammontante ad € 49.000,00. È stato possibile procedere ad un completo accertamento del bene oggetto di pignoramento. La documentazione depositata dal creditore precedente risulta completa ed il pignoramento ha colpito effettivamente le quote di pertinenza dei debitori. L'immobile non ha le caratteristiche di abitazione di lusso e le imposte da pagare sono proporzionate al valore di aggiudicazione. Risulta conforme agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca di realizzazione e per lo stesso si è ritrovata documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta. Per le variazioni interne potrà essere presentata CILA in sanatoria. Per le difformità interne riscontrate in sede di sopralluogo, ritenute sanabili per quanto già esposto, si è quantificato presumibilmente una spesa tecnica di € 2.000,00 oltre il pagamento di una sanzione amministrativa di € 1.000,00. L'immobile risulta dotato di planimetria catastale, certificato di attestazione urbanistica, Concessione Edilizia in Sanatoria, Certificato di Agibilità, tutti allegati alla presente.

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 17/03/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Nicoletti Giuseppe



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale attuale (Allegato 1)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Allegato 2)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Foglio di mappa (Allegato 3)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale (Allegato 4)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Allegato 5)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato destinazione urbanistica (Allegato 6)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale operazioni peritali (Allegato 7)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie rilievo stato di fatto (Allegato 8)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato fotografico (Allegato 9)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Pec rinvio sopralluogo avvocato Capuzzi (Allegato 10)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato di nascita e di stato civile (Allegato 11)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di agibilità immobile (Allegato 12)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Concessione edilizia in sanatoria ed allegati grafici immobile (Allegato 13)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di donazione accettata rep 15063 racc 5346 (Allegato 14)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Spese sostenute (Allegato 15)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Trasmissione perizia alle parti (Allegato 16)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Istanza di liquidazione CTU (Allegato 17)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA



### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Colonnello Eber n 12, piano 1  
Il bene immobile è sito nel comune di Caltanissetta (CL) con ingresso dal civico n° 12 della Via Colonnello Eber. Esso risulta censito al N.C.E.U. di Caltanissetta al foglio 92 particella 393 sub 4, classe 3, categoria A/3, consistenza 4,5 Vani, piano 1, superficie catastale mq 101, Rendita euro 255,65. L'accesso all'appartamento avviene da corte esterna pertinenziale l'immobile, accedendo dalla scala condominiale, attraverso una rampa di scale si accede alla porta d'ingresso posta sul lato sinistro. L'appartamento è composto da un salone-sala da pranzo di mq 35,41, da una zona cucina mq 6,36, un ripostiglio di mq 1,90, un corridoio di mq 4,21, un wc di mq 7,58, una camera da letto 1 di mq 11,48 ed una camera da letto 2 di mq 15,27 per una superficie totale lorda pari a mq 98,00 ed una superficie non residenziale dei tre balconi pari a mq 10,00. L'immobile presenta tre balconi, due si affacciano sul prospetto sud mentre il terzo si affaccia su prospetto laterale del cortile interno. L'immobile risulta in scarso stato di conservazione e presenta prospetto in discreto stato; risulta dotato di impianto idrico, di impianto elettrico, di impianto di scarico e di impianto di riscaldamento. Internamento l'immobile presenta lesioni sia nei vari muri interni sia nei muri perimetrali, oltre alla presenza di tracce di umidità e di infiltrazioni d'acqua provenienti dal solaio sovrastante. Stessa situazione viene rilevata nel tetto della scala di accesso condominiale. L'appartamento in oggetto trova ubicazione in un'immobile senza ascensore. La zona in oggetto, periferica al comune di Caltanissetta, è completamente urbanizzata e dotata di impianti di illuminazione gestiti dal Comune, oltre che di reti separate per l'approvvigionamento delle acque potabile e di scarico.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 92, Part. 393, Sub. 4, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: A seguito di istanza presentata in data 06/02/2023 ed assunta al protocollo del Comune di Caltanissetta al n° 13039, si è ottenuto in data 20/02/2023 prot. n. 0018479 il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui si estrapola quanto certificato dal Comune di Caltanissetta: che secondo gli elaborati della Variante Generale di revisione del P.R.G. e fatte salve le destinazioni conseguenti alla visualizzazione delle linee di piano su mappa catastale, il lotto di terreno di cui all'allegato estratto di mappa catastale, al foglio di mappa n. 92 particella 393 (in parte), ricade in z.t.o. B5 "Ambiti di edilizia esistente non pianificata; che secondo gli elaborati della Variante Generale di revisione del P.R.G. e fatte salve le destinazioni conseguenti alla visualizzazione delle linee di piano su mappa catastale, il lotto di terreno di cui all'allegato estratto di mappa catastale, al foglio di mappa n. 92 particella 393 (in parte), ricade in z.t.o. F2 "Parchi urbani, territoriali ed archeologici; -Che la z.t.o. B5 è normata dagli articoli 20 - 25 e la z.t.o. F2 è normata dall' articolo 49 delle Norme di attuazione della Variante Generale di revisione del P.R.G.; -La suddetta particella 393 del foglio di mappa n. 92 ricade nel paesaggio locale n. 8 "Sistemi urbani di Caltanissetta e San Cataldo" con livello di tutela 1 del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta, approvato con Decreto Assessoriale n. 1858 del 02/07/2015 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'identità Siciliana, pubblicato sul supplemento ordinario della G.U.R.S. n. 31 del 31/07/2015; -A norma dell'articolo 3 del Decreto suddetto, le previsioni del Piano Paesaggistico sono cogenti, ai sensi dell'articolo 145, comma 3, del Decreto legislativo n. 42/2004 e s.m.i., per gli strumenti urbanistici dei comuni interessati e della Provincia Regionale e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, stabilendo norme di salvaguardia applicabili dalla data di pubblicazione del Decreto sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana. -La suddetta particella 393 del foglio di mappa n. 92 è sottoposta a Vincolo Idrogeologico e soggetta, pertanto, alle limitazioni derivanti dal Regio Decreto Legislativo n. 3267 del 30/12/1923 e s.m.i., citato in premessa; -La suddetta particella 393 del foglio di mappa n. 92 ricade in "Sito di attenzione" nel P.A.I. - fiume Imera meridionale, approvato con decreto dell'Assessorato Regionale al Territorio e Ambiente n. 87 del

27/03/2007 come aggiornato con successivi decreti, secondo le norme di attuazione al capitolo 11 della relazione generale del P.A.I.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 61/2022 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Caltanissetta (CL) - Via Colonnello Eber n 12, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 92, Part. 393, Sub. 4, Categoria A3	<b>Superficie</b>	101,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in cattivo stato detentivo e non risultano contratti di locazione in essere. Si precisa che sono presenti infiltrazioni provenienti dal tetto piano sovrastante il solaio del piano primo ed inoltre sono presenti numerose fessurazioni sia nelle pareti interne (Vedasi allegato fotografico) che nelle parti perimetrali lato nord del cortile interno.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene immobile è sito nel comune di Caltanissetta (CL) con ingresso dal civico n° 12 della Via Colonnello Eber. Esso risulta censito al N.C.E.U. di Caltanissetta al foglio 92 particella 393 sub 4, classe 3, categoria A/3, consistenza 4,5 Vani, piano 1, superficie catastale mq 101, Rendita euro 255,65. L'accesso all'appartamento avviene da corte esterna pertinenziale l'immobile, accedendo dalla scala condominiale, attraverso una rampa di scale si accede alla porta d'ingresso posta sul lato sinistro. L'appartamento è composto da un salone-sala da pranzo di mq 35,41, da una zona cucina mq 6,36, un ripostiglio di mq 1,90, un corridoio di mq 4,21, un wc di mq 7,58, una camera da letto 1 di mq 11,48 ed una camera da letto 2 di mq 15,27 per una superficie totale lorda pari a mq 98,00 ed una superficie non residenziale dei tre balconi pari a mq 10,00. L'immobile presenta tre balconi, due si affacciano sul prospetto sud mentre il terzo si affaccia su prospetto laterale del cortile interno. L'immobile risulta in scarso stato di conservazione e presenta prospetto in discreto stato; risulta dotato di impianto idrico, di impianto elettrico, di impianto di scarico e di impianto di riscaldamento. Internamente l'immobile presenta lesioni sia nei vari muri interni sia nei muri perimetrali, oltre alla presenza di tracce di umidità e di infiltrazioni d'acqua provenienti dal solaio sovrastante. Stessa situazione viene rilevata nel tetto della scala di accesso condominiale. L'appartamento in oggetto trova ubicazione in un'immobile senza ascensore. La zona in oggetto, periferica al comune di Caltanissetta, è completamente urbanizzata e dotata di impianti di illuminazione gestiti dal Comune, oltre che di reti separate per l'approvvigionamento delle acque potabile e di scarico. .		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Caltanissetta il 29/12/2022

Reg. gen. 14469 - Reg. part. 12468

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

