

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Ufficio esecuzioni Immobiliari

Ill. mo Giudice Avv. [REDACTED]

il sottoscritto Dott. Architetto Salvatore Pietro Panepinto, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Caltanissetta al n. 442, ed a quello dei Periti presso il Tribunale di Caltanissetta, ad evasione dell'incarico conferitogli di Consulente Tecnico nella **procedura esecutiva immobiliare n. 39/2014 R.G. Es.** [REDACTED]

[REDACTED] ne espone le risultanze.

1) PREMESSA

In data 26/11/2014 la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento n. 39/2014 R.G. Es. [REDACTED]

[REDACTED] contro

All'udienza del 30/01/2015 veniva prestato il giuramento di rito e assegnato l'incarico avente come oggetto i seguenti quesiti e richieste:

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quel-*



li emergenti dai certificati in atti;

b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

e) accerti se il/i bene/i immobili risultano o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli



oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative sanzionatorie;

i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;

l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove ne-



cessario, alla realizzazione de frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

m) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate “indicazioni” ed acquisisca, la planimetria catastale dei fabbricati;

n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all’art. 131.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

q) dica l’esperto se l’immobile sia dotato di attestato di certificazione energetica e lo alleggi alla relazione. Ove non esista compia una valutazione energetica dell’immobile e quantifichi le spese necessa-



rie per ottenere un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile.

Nel conferirmi quanto sopra riportato, la S.V. Ill.ma assegnava al sottoscritto il termine di giorni 90 (novanta) per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica fissando la data del 30/04/2015.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Di seguito vengono riassunte le operazioni peritali svolte dal sottoscritto consistenti in: studio dei fascicoli e verifica della completezza dei documenti in essi contenuti, n°1 sopralluogo, rilievi fotografici e planovolumetrici degli immobili, ricerche ed accertamenti tecnici c/o gli uffici comunali e c/o l'agenzia del territorio, indagini di mercato, elaborazione dei dati raccolti, relazione perizia di stima.

Dopo avere esaminato e verificato la completezza dei documenti contenuti all'interno dei fascicoli, in data 12/03/2015, riuscivo a rintracciare [REDACTED] [REDACTED] l'inizio delle operazioni peritali fissando il sopralluogo per il 18/03/2015; la stessa comunicazione veniva data mediante raccomandate A.R. a tutte le parti interessate (cfr. All.01 lettera di sopralluogo);

Pertanto, il 18/03/2015 alle ore 11.00 mi presentavo al civico n°16 di vicolo Torinese del Comune di Caltanissetta per dare inizio alle operazioni peritali; [REDACTED] [REDACTED] mentre assente la parte attrice.



Dopo avere dato lettura del mandato, iniziavo le operazioni peritali procedendo sia al rilievo dettagliato degli immobili che all'esecuzione della documentazione fotografica (cfr. All. 02 – verbale di sopralluogo n°1 - All. 03.2 – Rilievo Appartamento sito al Piano Secondo in vicolo Torinese n°16 – All. 03.3 - Rilievo Appartamento sito al Piano Terzo in vicolo Torinese n°16 - All. 03.4 - Rilievo Locale sito al Piano Terra in vicolo Torinese n°18 - All. 04 - Documentazione fotografica).

Terminate le operazioni sugli immobili sopra citati mi trasferivo in contrada Terrapelata via Antonio Sciascia n°2 dove risultava presente il [REDACTED] anche qui procedevo ad effettuare rilievi planimetrici e documentazione fotografica (cfr. - All.03.01 Rilievo Appartamento via Antonio Sciascia n°2 - All. 04 - Documentazione fotografica).

Dei rilievi effettuati durante il sopralluogo, come pure di altre informazioni e considerazioni, prendevo appunti in separati fogli.

Nei giorni seguenti procedevo con le operazioni peritali effettuando delle ricerche e verifiche presso gli Uffici del Comune di Caltanissetta, dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta (uffici del catasto e dei registri immobiliari) e in altri Enti al fine di disporre di tutto quanto necessario per l'espletamento dell'incarico medesimo.

3) RISPOSTE AL MANDATO

3.1 Identificazione degli immobili

Ubicazione lotto n°1 (Appartamento sito in Caltanissetta contrada Terrapelata via Antonio Sciascia n°2): l'appartamento in esame è sito



al piano primo di un fabbricato ubicato in via Antonio Sciascia n°2 del Comune di Caltanissetta.

L'immobile fa parte di un corpo di fabbrica costituito da un piano terra, un piano primo, un piano secondo e un piano terzo adibiti ad appartamenti per civile abitazione.

L'appartamento risulta confinante a Sud-Est Via Xiboli, Sud-Ovest con via E. Fermi, Nord-Ovest con altra ditta e con vano scala e a Nord-Est con via Antonio Sciascia. (cfr. All. 03.1 – Rilievo Appartamento sito in via Antonio Sciascia n°2 - All.5.1 Stralcio Catastale).

L'area su cui insiste il fabbricato ricade nel centro storico di Caltanissetta e, precisamente, all'interno del perimetro della zona A3.4 "Centri Storici della Campagna" con destinazione di tipo residenziale.

Dati catastali : l'appartamento risulta censito al catasto dei fabbricati del Comune di Caltanissetta al **foglio 94** con il mappale seguente:

- particella n°**280 sub.4** – contrada Terrapelata, piano primo, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, Rendita € 146,42; (cfr. All 06.1 – Documentazione Catastale appartamento via Antonio Sciascia n°2).

Ubicazione lotto n°2 (Appartamento Piano Secondo sito in Caltanissetta vicolo Torinese n°16): l'appartamento in esame è sito al piano secondo di un fabbricato ubicato in vicolo Torinese n°16 del Comune di Caltanissetta.

L'immobile fa parte di un corpo di fabbrica costituito da un piano terra, e tre piani in elevazione adibiti ad appartamenti per civile abitazione.

Dal sopralluogo è emerso che il numero civico (n°16) è diverso da quello riportato in catasto (n°22).



L'appartamento, diviso in due parti dal corpo scala, risulta confinante a Nord-Ovest con vicolo Torinese, a Nord-Est e Sud-Est con altra Ditta [REDACTED] e a Sud-Ovest con altra Ditta [REDACTED] e cortile esterno. (cfr. All. 03.2 – Rilievo Appartamento sito al Piano Secondo in vicolo Torinese n°16 - All.5.2 Stralcio catastale).

L'area su cui insiste il fabbricato ricade nel centro storico di Caltanissetta e, precisamente, all'interno del perimetro della zona A1 "La città feudale e dell'ottocento" con destinazione di tipo residenziale.

Dati catastali : l'appartamento risulta censito al catasto dei fabbricati del Comune di Caltanissetta al **foglio 300** con il mappale seguente:

- particella n°154 sub.4 graffato alla particella n°155 sub.4 – vicolo Torinese n°22 piano secondo, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, Rendita € 108,82; (cfr. All 06.2 – Documentazione Catastale appartamento Piano Secondo vicolo Torinese n°16).

Ubicazione lotto n°3 (Appartamento Piano Terzo sito in Caltanissetta vicolo Torinese n°16): l'appartamento in esame è sito al piano terzo di un fabbricato ubicato in vicolo Torinese n°16 del Comune di Caltanissetta.

L'immobile fa parte dello stesso corpo di fabbrica del lotto n°2 a cui risulta sovrastante.

L'appartamento risulta confinante a Nord-Ovest con vicolo Torinese, a Nord-Est con altra Ditta [REDACTED], a Sud-Est con tetto condominiale, e a Sud-Ovest con altra Ditta [REDACTED] e cortile esterno. (cfr. All. 03.3 – Rilievo Appartamento sito al Piano Terzo in vicolo Torinese n°16 - All.5.2 Stralcio Catastale).



L'area su cui insiste il fabbricato ricade nel centro storico di Caltanissetta e, precisamente, all'interno del perimetro della zona A1 "La città feudale e dell'ottocento" con destinazione di tipo residenziale.

Dati catastali : l'appartamento risulta censito al catasto dei fabbricati del Comune di Caltanissetta al **foglio 300** con il mappale seguente:

- particella n°154 sub.5 graffato alla particella n°155 sub.5 – vicolo Torinese n°22 piano terzo, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, Rendita € 77,73; (cfr. All 06.2 – Documentazione Catastale appartamento Piano Terzo vicolo Torinese n°16).

Ubicazione lotto n°4 (Locale Piano Terra sito in Caltanissetta vicolo

Torinese n°18): l'immobile in esame è sito al piano terra di un fabbricato ubicato in vicolo Torinese del Comune di Caltanissetta con accesso dal civico n°18 e non dal civico n°24 come indicato nei documenti catastali.

Il locale fa parte sempre dello stesso corpo di fabbrica in cui risultano inseriti sia il lotto n°2 sia il lotto n°3; esso risulta confinante a Ovest con vicolo Torinese, a Nord a Sud e a Est con altre ditte (cfr. All.3.4 Rilievo Locale Piano Terra vicolo Torinese n°18 - All.5.2 Stralcio catastale).

L'area su cui insiste il fabbricato ricade, anch'essa, nel centro storico di Caltanissetta e, precisamente, all'interno del perimetro della zona A1 "La città feudale e dell'ottocento".

Dati catastali : l'immobile risulta censito al catasto dei fabbricati del Comune di Caltanissetta al **foglio 300** con il mappale seguente:

- particella n°154 sub.2 – vicolo Torinese n.24, piano T, categoria A/5,



classe 2, consistenza 1 vano, Rendita € 20,97; (cfr. All 06.2 – Documentazione Catastale immobile Piano Terra vicolo Torinese n°18).

3.2 Titolarità e provenienza

Lotto n°1 (Appartamento sito in Caltanissetta contrada Terrapelata via Antonio Sciascia n°2)

L'appartamento appartiene [redacted]
[redacted]
[redacted] con la quale risulta essere

coniugato in regime di comunione legale dei beni ; l'immobile è pervenuto ai debitori eseguiti in virtù dell'**atto di compravendita** del

[redacted]
[redacted] e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – servizio di pubblicità immobiliare di Caltanissetta [redacted]

da potere dei [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted] P:
[redacted]

- [redacted] 9/09/1996 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – servizio di pubblicità immobiliare

[redacted]
[redacted]
[redacted]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e trascritto
presso l'Agenzia del Territorio - [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Lotto n°2 (Appartamento Piano Secondo sito in Caltanissetta vicolo
Torinese n°16)**

L'appartamento appartiene a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] quale risulta essere
coniugato in regime di comunione legale dei beni ; l'immobile è per-
venuto ai debitori eseguiti in virtù dell'**atto di compravendita** del

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Lotto n°3 (Appartamento Piano Terzo sito in Caltanissetta vicolo
Torinese n°16)**

L'appartamento appartiene per 1/2 [REDACTED]
[REDACTED]



[redacted] re

[redacted]

[redacted] dell'atto di compravendita del

[redacted] repertorio

[redacted] e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – servizio di

pubblicità [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Lotto n°4 (Locale Piano Terra sito in Caltanissetta vicolo Torinese

n°18)

Il locale appartiene per ½ [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] ia

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

3.3 Formalità (trascrizioni e iscrizioni)

Le ricerche svolte presso gli uffici della Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta effettuate attraverso la consultazione dell'archivio mecca-



nografico che riporta le formalità registrate nell'ultimo ventennio, oltre ai documenti allegati al fascicolo, hanno messo in luce le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli relativamente agli immobili in oggetto (cfr. All.08 - Ispezioni Ipotecarie):

Lotto n°1 (Appartamento sito in Caltanissetta contrada Terrapelata via Antonio Sciascia n°2)

1. Iscrizione contro n. registro part. [redacted]
del 17/09/1996 **in dipendenza da** [redacted]
derivante da [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted] nte il
Lotto N°1.

2. Iscrizione contro n. reg. [redacted]
[redacted]
derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]



3.

to di pignoramento immobili del Tribunale di Caltanissetta

ostituenti i Lotti nn.1-2-3-4.

**Lotto n°2 (Appartamento Piano Secondo sito in Caltanissetta vicolo
Torinese n°16)**

**Lotto n°3 (Appartamento Piano Terzo sito in Caltanissetta vicolo
Torinese n°16)**

**Lotto n°4 (Locale Piano Terra sito in Caltanissetta vicolo Torinese
n°18)**

1. Iscrizione contro n. r



[REDACTED]

[REDACTED] costituenti i
Lotti nn.1-2-3-4.

2. Trascrizione [REDACTED]

to di pignoramento immobili [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] a (SI)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

immobili oggetto di causa costituenti i Lotti nn.1-2-3-4.

3.4 Regolarità Edilizia

Lotto n°1 (Appartamento sito in Caltanissetta contrada Terrapelata via Antonio Sciascia n°2)

L'appartamento oggetto di causa fa parte di un edificio sito nel Comune amministrativo e censuario di Caltanissetta in contrada Terrapelata via A. Sciascia n°2; esso, come detto, ricade in zona "A3" ossia *Centri Storici della Campagna*.

Gli interventi nel centro storico sono disciplinate dalle norme di attuazione del P.R.G..



Nello specifico si riportano alcune parti significative dell'art. 14 e dell'art. 17 riguardanti la zona "A3" che impongono alcune limitazioni:

Art.14

Zone A

Sono classificate zone omogenee A le parti del territorio comunale interessate da agglomerati edilizi di antica o recente formazione che rivestono carattere artistico, storico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

In base alle diverse caratteristiche morfologiche e tipologiche le zone A sono distinte in

Zona A1 - La città feudale e dell'Ottocento

Zona A2 - La città postunitaria

Zona A3 - Centri storici della campagna

Zona A4 - Complessi edilizi isolati e ville storiche nell'area urbana

Zona A5 - Manufatti e fabbricati rurali di interesse storico-documentativo nella campagna

In tutte le zone A gli interventi devono essere finalizzati al recupero, alla valorizzazione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei caratteri morfologici della struttura urbana.....omissis.

Art.17

Zone A3 - Centri storici della campagna

Rientrano in questa classificazione alcuni nuclei abitativi sparsi nel territorio comunale, formatisi in diversi periodi storici e con differenti



modalità aggregative, che per il loro valore ambientale e documentativo, possono assumere il ruolo di importanti punti di riferimento nella riorganizzazione del territorio agricolo.

I centri storici individuati nel territorio comunale sono i seguenti:

A3.1 Favarella

A3.2 S.Rita

A3.3 Xirbi

A3.4 S.Barbara (in cui ricade l'immobile oggetto di causa)

A3.5 Borgo Petilia

A3.6 Canicassè-Casale

A3.7 Prestianni

A3.8 Cozzo di Naro.

*E' prescritta la redazione di un piano particolareggiato di recupero esteso all'intera zona A3 di ciascun borgo ed ai servizi residenziali affe-
renti, all'interno del quale precisare le metodologie di intervento con-
servativo, di ripristino, di trasformazione edilizia, anche mediante par-
ziali demolizioni, di nuova edificazione, nonchè di sistemazione degli
spazi esterni, più opportune in relazione alle caratteristiche del conte-
sto. All'interno del piano dovranno pure essere precisate le destinazioni
d'uso degli edifici e le sistemazioni degli spazi esterni e dovranno esse-
re reperiti gli spazi di cui all'art. 3 del D.M. 2.04.1968.*

Per le eventuali nuove costruzioni ammesse nelle aree libere è fissato un indice di densità fondiario di 1,5 mc/mq., una altezza massima in ciascun punto dei fronti non superiore a m. 6,5 alla gronda e m. 8,0 al colmo; un numero di piani non superiore a due.



Le nuove costruzioni dovranno inserirsi armonicamente per forma, dimensione, caratteri stilistici e materiali nell'ambiente circostante.

Al di fuori di tali piani sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, i cambi di destinazione d'uso e le opere di ristrutturazione edilizia che interessino singole unità edilizie e che non alterino la volumetria e l'aspetto architettonico degli edifici esistenti,ommissis.

L'area su cui ricade l'immobile, inoltre, risulta soggetta sia al **“Vincolo Paesaggistico”** sia al vincolo **“Fascia di rispetto per i boschi”**.

Dalle ricerche effettuate negli uffici del Comune, archivio del settore Urbanistica, non risulta rilasciato per l'immobile in esame nessun certificato di abitabilità e/o agibilità data l'epoca di costruzione.

Pertanto, qualora si dovesse procedere alla richiesta del certificato di abitabilità e/o agibilità occorrerebbe istruire la pratica presso gli uffici tecnici del Comune di Caltanissetta e, oltre a produrre la documentazione di rito (Perizia Giurata attestante l'idoneità statica, certificazione catastale, documentazione sugli impianti resa ai sensi della ex L.46/90, ecc.), pagare le oblazioni relative.

Coerenze : da quanto riscontrato nella documentazione acquisita dal sottoscritto presso la Pubblica Amministrazione e dal sopralluogo effettuato presso l'immobile, è emerso quanto segue:

- la planimetria dell'immobile ha subito una piccola modifica interna dovuta all'abbattimento di un tramezzo; tale modifica interna richiede l'aggiornamento della planimetria catastale e il pagamento di una tassa che complessivamente, tra consulenza tecnica e versamenti,



possono stimarsi pari a € 350,00.

Inoltre, sia sulla facciata prospiciente via A. Sciascia sia su quella prospiciente via E. Fermi sono stati realizzati due balconi. Per tale abuso è stata presentata, in data 30/01/1995, regolare istanza di sanatoria presso l'ufficio tecnico di Caltanissetta dalla Ditta [REDACTED] [REDACTED] (precedente proprietaria dell'immobile) e pagati sia l'oblazione pari a £ 170.000 per la superficie da condonare sia gli oneri di concessione pari a £ 71.200. Tuttavia, sebbene la documentazione sopra citata risulta presentata da diversi anni all'ufficio tecnico, ad oggi si è ancora in attesa del rilascio della concessione edilizia (cfr. All. 03.1 – Rilievo Appartamento via A. Sciascia n°2 -, All. 04 Documentazione fotografica -, All. 06.1 Documentazione Catastale; All. 07 Documentazione Ufficio Tecnico).

Lotto n°2 (Appartamento Piano Secondo sito in Caltanissetta vicolo

Torinese n°16)

Lotto n°3 (Appartamento Piano Terzo sito in Caltanissetta vicolo

Torinese n°16)

Lotto n°4 (Locale Piano Terra sito in Caltanissetta vicolo Torinese n°18)

I due appartamenti e il locale, costituenti i Lotti nn. 2-3-4, fanno parte di un edificio sito nel Comune amministrativo e censuario di Caltanissetta ubicato in vicolo Torinese; esso, come detto, ricade all'interno del centro storico di Caltanissetta e precisamente in zona "A1" ossia *La città feudale e dell'Ottocento*.

Gli interventi nel centro storico, come detto, sono disciplinate dalle



norme di attuazione del P.R.G..

Nello specifico si riportano alcune parti significative dell'art. 15 riguardanti la zona "A1" che impongono alcune limitazioni:

Art.15

Zona A1- La città feudale e dell'ottocento

Rientrano in tale classificazione le parti più antiche dell'agglomerato urbano, coincidenti con la città formatasi a partire dal periodo medievale e consolidatasi nei secoli successivi attorno alla croce di strade avente centro nella piazza Garibaldi nonché le parti, realizzate nella seconda metà dell'Ottocento..... omissis

Al di fuori dei piani esecutivi sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, i cambi di destinazione d'uso e le opere di ristrutturazione edilizia che interessino singole unità edilizie e che non comportino alterazione del loro aspetto architettonico nonché gli interventi, riguardanti le aree destinate nella Variante generale ad attrezzature residenziali o di interesse generale, che non prevedano la demolizione, con o senza ricostruzione, di edifici esistenti o loro parti.

.....omissis

In considerazione del carattere unitario della zona e del ruolo che essa dovrà assolvere nell'assetto urbanistico complessivo della città, l'Amministrazione potrà predisporre per l'intera zona A1 un Piano Programma per il Decoro Urbano, costituente specificazione del Regolamento Edilizio e da approvare con le stesse procedure, all'interno del quale precisare i materiali ed i colori da impiegare nelle facciate degli



edifici pubblici e privati, i modelli progettuali ai quali dovranno uniformarsi gli enti erogatori di serviziommissis.

Dalle ricerche effettuate negli uffici del Comune, archivio del settore Urbanistica, non risulta rilasciato per gli immobili in esame nessun certificato di abitabilità e/o agibilità data l'epoca di costruzione.

Pertanto, anche per questi immobili qualora si dovesse procedere alla richiesta del certificato di abitabilità e/o agibilità occorrerebbe istruire la pratica presso gli uffici tecnici del Comune di Caltanissetta e, oltre a produrre la documentazione di rito (Perizia Giurata attestante l'idoneità statica, certificazione catastale, documentazione sugli impianti resa ai sensi della ex L.46/90, ecc.), pagare le oblazioni relative.

Coerenze : da quanto riscontrato nella documentazione acquisita dal sottoscritto presso la Pubblica Amministrazione e dal sopralluogo effettuato presso l'immobile, è emerso quanto segue:

- le planimetrie degli immobili non hanno subito variazioni rispetto alle planimetrie originarie tranne qualche piccola modifica interna; infatti, quasi tutte le parti risultano coincidenti (cfr. All. 03.2, All. 03.3, All. 03.4 – Rilievi Immobili -, All. 04 Documentazione fotografica -, All. 06.2 Documentazione Catastale).

3.5 Descrizione Immobili

Lotto n°1 (Appartamento sito in Caltanissetta contrada Terrapelata via Antonio Sciascia n°2)

L'appartamento, come detto in precedenza, fa parte di un fabbricato costruito, presumibilmente, tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70 dall'Istituto Autonomo Casa Popolari di Caltanissetta.



Il fabbricato risulta costituito da un piano terra e tre piani in elevazione adibiti ad edilizia residenziale.

Dall'ingresso principale, posto su via A. Sciascia n.2, attraverso una scala condominiale si accede, sul lato sinistro, all'appartamento in esame che trova la sua ubicazione al piano primo.

L'articolazione dell'appartamento risulta così costituito: ingresso, cucina-soggiorno, bagno wc, due camere da letto e due balconi.

La superficie lorda dell'appartamento è di mq 81,50 (escluso balconi) con un'altezza utile di m 3,00 (cfr. All 03.1 – Rilievo appartamento).

Struttura : la struttura dell'edificio è in muratura.; buono lo stato di manutenzione.

Solai : latero-cementizi in buono stato di manutenzione.

Pavimentazione interna : la pavimentazione è in monocottura; buono è lo stato di conservazione, assenti segni di risarciture o rigonfiamenti.

Pareti : le pareti interne sono costituite da tramezzi in muratura intonacate con ultimo strato di gesso e pitturate. Buono lo stato di manutenzione.

Infissi interni : costituiti da porte in legno di colore bianco in buono stato di manutenzione non presentano particolari pregi.

Infissi esterni : gli infissi esterni sono stati sostituiti con infissi in alluminio di colore bianco e vetro camera; buono lo stato di manutenzione.

Impianto elettrico : sottotraccia a 220 V conforme alle normative vigenti.

Impianto idrico : sottotraccia collegato alla riserva idrica e alla rete cittadina.



Impianto di riscaldamento : autonomo costituito da caldaia alimentata

a gas metano e piastre radianti in alluminio; l'impianto risulta funzionante e in buono stato di manutenzione sebbene privo di libretto di manutenzione.

Balconi : sono presenti n°1 balcone prospiciente la via A. Sciascia e n°1 la via E. Fermi entrambi di 7,10 mq circa.

Disponibilità - stato di occupazione

Al momento del sopralluogo l'appartamento è risultato **occupato** dal

[REDACTED]

Divisibilità immobile : l'immobile è indivisibile e costituisce un unico lotto.

RIEPILOGO DATI

Destinazione	Sup.Lorda (Mq)	Coeff.	Sup. Conv.le (Mq)
Ab. Piano Primo	81,50	1	81,50
Balconi	14,20	0,3	4,26
TOTALE	95,70		85,76

Condizioni generali dell'unità immobiliare : l'appartamento presenta una buona esposizione e riceve luce diretta su tre lati; esso ricade in Zona "A3" del PRG ossia "*Centri Storici della Campagna*".

L'area, sebbene inserita fuori dal centro abitato di Caltanissetta e ricadente all'interno del villaggio denominato "*Santa Barbara*", risulta dotata dei principali servizi (farmacia, negozi, banca, posta, scuola etc.) e di ampi spazi di parcheggi esterni.

Le condizioni generali in cui versa l'appartamento sono buone,



mentre, quelle condominiali discrete (cfr. All.04 – Documentazione Fotografica).

Lotto n°2 (Appartamento Piano Secondo sito in Caltanissetta vicolo Torinese n°16)

L'appartamento fa parte di un fabbricato realizzato, presumibilmente, intorno ai primi anni del '900 e costituito da un piano terra e da tre piani in elevazione.

L'accesso avviene dalla scala condominiale posta al civico n°16 del vicolo Torinese; l'appartamento, **diviso in due parti dal corpo scala**, risulta così articolato: a destra, del corpo scala, un vano cucina-pranzo, a sinistra un soggiorno, una camera da letto, un ripostiglio, un bagno WC e due balconi con una superficie lorda complessiva di mq 72,70 (escluso balconi) e un'altezza utile di m 2,70 (cfr. All 03.2 – Rilievo appartamento vicolo Torinese piano secondo).

Struttura : la struttura dell'edificio è in muratura; discreto lo stato di manutenzione.

Solai : sono realizzati con lame e tavelloni in discreto stato di manutenzione; l'intradosso del solaio presenta dei controsoffitti in gesso.

Pavimentazione interna : la pavimentazione è in marmette di cemento e monocottura; mediocre lo stato di conservazione .

Pareti : le pareti interne sono in muratura intonacate, in parte, con ultimo strato di calce e, per la restante parte, con strato di gesso; mediocre lo stato di manutenzione necessita un ripristino di alcune parti distaccate e una tinteggiatura generale. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle sino ad un'altezza di m 1,50 mentre quelle del locale cucina-



pranzo sino ad un'altezza di m 2,00; discreto lo stato di manutenzione.

Infissi esterni : in ferro e vetri semplici; pessimo lo stato di manutenzione.

Impianto elettrico : sottotraccia a 220 V **non conforme alle normative vigenti.**

Impianto di riscaldamento : assente.

Impianto idrico : è presente un recipiente in eternit come riserva idrica e uno scaldacqua elettrico; l'impianto risulta collegato alla rete cittadina.

Disponibilità - stato di occupazione

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato **occupato** dal Sig.

[REDACTED]

Divisibilità immobile : l'immobile è indivisibile e costituisce un unico lotto.

RIEPILOGO DATI

Destinazione	Sup.Lorda (Mq)	Coeff.	Sup. Conv.le (Mq)
Ab. Piano Secondo	72,70	1	72,70
Balconi	1,40	0,30	0,42
TOTALE	74,10		73,12

Condizioni generali dell'unità immobiliare :

L'immobile presenta una mediocre esposizione e riceve luce diretta su due lati; esso ricade in Zona "A1" del PRG ossia nel centro storico di Caltanissetta, l'area risulta dotata di servizi (farmacie, negozi, scuole, etc.) ma presenta un numero esiguo di parcheggi esterni e anche il col-



legamento con il tessuto urbano presenta le criticità tipiche dei centri storici.

Le condizioni generali in cui versa l'immobile sono mediocri, infatti, le pareti interne presentano porzioni d'intonaco distaccato e macchie, le rifiniture (pavimenti, porte, infissi ecc.) sono di tipo economico, **l'impianto di riscaldamento è assente** e gli altri sono da rifare, infine, anche le parti condominiali risultano in mediocre stato di manutenzione (cfr. All.04 – Documentazione Fotografica).

Lotto n°3 (Appartamento Piano Terzo sito in Caltanissetta vicolo Torinese n°16)

L'appartamento si trova sovrastante a quello sopra descritto costituente il lotto n°2 e, pertanto, fa parte dello stesso fabbricato costituito da un piano terra e da tre piani in elevazione.

L'accesso avviene dalla scala condominiale posta al civico n°16 del vicolo Torinese; l'appartamento risulta così articolato: ingresso, due vani, cucina e Bagno WC con una superficie lorda complessiva di mq 51,76 e un'altezza utile di m 2,70 (cfr. All 03.3 – Rilievo appartamento vicolo Torinese piano terzo).

Struttura : la struttura dell'edificio è in muratura; discreto lo stato di manutenzione.

Solai : sono realizzati con lame e tavelloni in discreto stato di manutenzione; l'intradosso del solaio presenta dei controsoffitti in gesso.

Pavimentazione interna : la pavimentazione è in marmette di cemento; mediocre lo stato di conservazione .

Pareti : le pareti interne sono in muratura intonacate, in parte, con ulti-



mo strato di calce e, per la restante parte, con strato di gesso. Alcune pareti, inoltre, presentano un rivestimento con polistirolo; mediocre lo stato di manutenzione necessita un ripristino di alcune parti distaccate e una tinteggiatura generale. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle sino ad un'altezza di m 2,00 mentre quelle del locale cucinapranzo sino ad un'altezza di m 1,50; mediocre lo stato di manutenzione.

Infissi esterni : in alluminio anodizzato e vetri semplici; discreto lo stato di manutenzione.

Impianto elettrico : sottotraccia a 220 V **non conforme alle normative vigenti.**

Impianto di riscaldamento : assente.

Impianto idrico : è presente un recipiente in eternit come riserva idrica e uno scaldacqua elettrico; l'impianto risulta collegato alla rete cittadina.

Disponibilità - stato di occupazione

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato **libero**.

Divisibilità immobile : l'immobile è indivisibile e costituisce un unico lotto.

RIEPILOGO DATI

Destinazione	Sup.Lorda (Mq)	Coeff.	Sup. Conv.le (Mq)
Ab. Piano Secondo	51,76	1	51,76
TOTALE	51,76		51,76

Condizioni generali dell'unità immobiliare :

L'immobile presenta una mediocre esposizione e riceve luce diretta su due lati; esso ricade in Zona "A1" del PRG ossia nel centro storico di



Caltanissetta, l'area risulta dotata di servizi (farmacie, negozi, scuole, etc.) ma presenta un numero esiguo di parcheggi esterni e anche il collegamento con il tessuto urbano presenta le criticità tipiche dei centri storici.

Le condizioni generali in cui versa l'immobile sono mediocri, infatti, le pareti interne presentano porzioni d'intonaco distaccato, lesioni e macchie, le rifiniture (pavimenti, porte, infissi ecc.) sono di tipo economico, l'impianto di riscaldamento è assente e gli altri sono da rifare, infine, anche le parti condominiali risultano in mediocre stato di manutenzione (cfr. All.04 – Documentazione Fotografica).

Lotto n°4 (Locale Piano Terra sito in Caltanissetta vicolo Torinese n°18)

Il locale terrano fa parte sempre dello stesso fabbricato in cui risultano inseriti i lotti nn.2-3; esso è ubicato al piano terra con accesso diretto dal vicolo Torinese dal civico n°18.

L'immobile è costituito da un unico vano con una superficie lorda complessiva di mq 17,00 e un'altezza utile di m 3,70 (cfr. All 03.4 – Rilievo immobile vicolo Torinese Piano Terra).

Struttura : la struttura dell'edificio è in muratura; discreto lo stato di manutenzione.

Solai : sono realizzati con lame e tavelloni in discreto stato di manutenzione.

Pavimentazione interna : la pavimentazione è in marmette di cemento; mediocre è lo stato di conservazione.

Pareti : le pareti interne sono costituite in muratura parzialmente into-



nacate; pessimo lo stato di manutenzione necessita una revisione dell'intonaco e una tinteggiatura.

Infissi esterni : porta esterna in ferro a due ante; buono lo stato di manutenzione.

Impianto elettrico : sottotraccia a 220 V **non conforme alle normative vigenti.**

Impianto di riscaldamento : assente.

Impianto idrico : assente.

Disponibilità - stato di occupazione

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato **occupato** da oggetti appartenenti ai coniugi Filippazzo che lo utilizzano come garage e ripostiglio.

Divisibilità immobile : l'immobile è indivisibile e costituisce un unico lotto.

RIEPILOGO DATI

Destinazione	Sup.Lorda (Mq)	Coeff.	Sup. Conv.le (Mq)
Vano terrano	17,00	0,80	13,60
TOTALE	17,00		13,60

Condizioni generali dell'unità immobiliare :

L'immobile presenta le stesse caratteristiche dei lotti nn.2-3 per quanto riguarda la sua ubicazione.

Le condizioni generali dell'immobile sono discrete necessita una tinteggiatura delle pareti. (cfr. All.04 – Documentazione Fotografica).

3.6 Valutazione energetica degli immobili

Gli immobili non sono dotati di attestato di prestazione energetica



(APE).

Pertanto, il sottoscritto ha provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) in conformità a quanto disposto dalla normativa specifica vigente per i tre appartamenti (cfr. All. 09 APE).

Lotto n°1 (Appartamento sito in Caltanissetta contrada Terrapelata via Antonio Sciascia n°2)

Di seguito vengono sintetizzati i principali parametri utilizzati per la determinazione della classe energetica globale dell'immobile:

• **Dati generali Immobile**

Tipologia edilizia : Appartamento di tipo popolare inserito al piano primo di un fabbricato condominiale composto da un piano terra e n°3 elevazioni;

Tipologia costruttiva: struttura in muratura, solai in latero-cemento;

Anno di costruzione: 1960-70;

Destinazione d'uso: civile abitazione categoria A/4;

• **Involucro edilizio**

Volume lordo riscaldato appartamento V: mc 329,63;

Superficie utile: mq 64,03;

Superficie disperdente S: mq 329,23;

Rapporto S/V: 1,00;

• **Dati climatici**

Comune: Caltanissetta;

Provincia: Caltanissetta;

Zona climatica: D;



Gradi Giorno: 1550;

Destinazione d'uso : E.1

Dal calcolo è risultata una prestazione energetica globale di 159,46 kWh/mc anno che colloca **l'immobile in "CLASSE F"**.

Gli interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile sono:

1. Sostituzione caldaia esistente con nuova caldaia a condensazione.

L'intervento sopra citato consentirebbe di raggiungere una prestazione energetica globale di 115,00 kWh/mc anno collocando l'immobile in **"CLASSE E"**.

Attraverso un'analisi degli attuali prezzi di mercato è stata determinata la **spesa totale** per attuare l'intervento sopra citato che può essere quantificato nella misura di **€ 1.600,00** con un tempo di ritorno di circa 3 anni e quattro mesi.

L'attestato di prestazione energetica è stato inoltre caricato sul portale siciliano dell'energia e, pertanto, risulta inserito sul Catasto Energetico Fabbricati (CEFA) con ID n.235129.

Lotto n°2 (Appartamento Piano Secondo sito in Caltanissetta vicolo Torinese n°16)

Trattandosi d'immobile privo d'impianto di riscaldamento, il calcolo è stato eseguito secondo quanto riportato nell'allegato 1 del D.M. 26/06/2009 ossia presumendo che sia le condizioni di confort invernale sia la produzione di acqua sanitaria siano raggiunte grazie ad apparecchi alimentati alla rete elettrica.



Di seguito vengono sintetizzati i principali parametri utilizzati per la determinazione della classe energetica globale dell'immobile:

• **Dati generali Immobile**

Tipologia edilizia : Appartamento di tipo popolare inserito al piano secondo di un fabbricato condominiale composto da un piano terra e n°3 elevazioni;

Tipologia costruttiva: struttura in muratura, solai in lame e tavelloni;

Anno di costruzione: inizi '900;

Destinazione d'uso: civile abitazione categoria A/4;

• **Involucro edilizio**

Volume lordo riscaldato appartamento V: mc 238,69;

Superficie utile: mq 52,53;

Superficie disperdente S: mq 255,98;

Rapporto S/V: 1,07;

• **Dati climatici**

Comune: Caltanissetta;

Provincia: Caltanissetta;

Zona climatica: D;

Gradi Giorno: 1550;

Destinazione d'uso : E.1

Dal calcolo è risultata una prestazione energetica globale di 663,94 kWh/mc anno che colloca l'immobile in "CLASSE G".

Gli interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile sono:



1. Realizzazione di un impianto di riscaldamento con caldaia del tipo a condensazione e piastre radianti a parete;

2. Sostituzione infissi attuali con nuovi infissi a taglio termico e vetro camera.

Gli interventi sopra citati consentirebbero di raggiungere una prestazione energetica globale di 201,52 kWh/mc anno collocando l'immobile in **“CLASSE F”**.

Attraverso un'analisi degli attuali prezzi di mercato e da un raffronto con quelli presenti nel “Prezzario Regionale per i lavori Pubblici Regione Sicilia” attualmente vigenti, sono stati determinati i valori medi unitari che moltiplicati alle quantità necessarie per attuare gli interventi sopra citati hanno consentito di determinare l'importo totale che può essere quantificato, orientativamente, nella misura di € **6.000,00** con un tempo di ritorno di circa 4-5 anni.

L'attestato di prestazione energetica è stato inoltre caricato sul portale siciliano dell'energia e, pertanto, risulta inserito sul Catasto Energetico Fabbricati (CEFA) con ID n. 235130.

Lotto n°3 (Appartamento Piano Terzo sito in Caltanissetta vicolo Torinese n°16)

Trattandosi d'immobile privo d'impianto di riscaldamento, il calcolo è stato eseguito secondo quanto riportato nell'allegato 1 del D.M. 26/06/2009 ossia presumendo che sia le condizioni di confort invernale sia la produzione di acqua sanitaria siano raggiunte grazie ad apparecchi alimentati alla rete elettrica.

Di seguito vengono sintetizzati i principali parametri utilizzati per la de-



terminazione della classe energetica globale dell'immobile:

- **Dati generali Immobile**

Tipologia edilizia : Appartamento di tipo popolare inserito al piano secondo di un fabbricato condominiale composto da un piano terra e n°3 elevazioni;

Tipologia costruttiva: struttura in muratura, solai in lame e tavelloni;

Anno di costruzione: inizi '900;

Destinazione d'uso: civile abitazione categoria A/4;

- **Involucro edilizio**

Volume lordo riscaldato appartamento V: mc 205,89;

Superficie utile: mq 37,18;

Superficie disperdente S: mq 207,77;

Rapporto S/V: 1,01;

- **Dati climatici**

Comune: Caltanissetta;

Provincia: Caltanissetta;

Zona climatica: D;

Gradi Giorno: 1550;

Destinazione d'uso : E.1

Dal calcolo è risultata una prestazione energetica globale di 1.617,28 kWh/mc anno che colloca l'immobile in **“CLASSE G”**.

Gli interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile sono:

3. Realizzazione di un impianto di riscaldamento con caldaia del ti-



po a condensazione e piastre radianti a parete;

4. Sostituzione infissi attuali con nuovi infissi a taglio termico e vetro camera.

Gli interventi sopra citati consentirebbero di raggiungere una prestazione energetica globale di 542,78 kWh/mc anno migliorando sensibilmente la situazione attuale ma, tuttavia, collocando l'immobile sempre in **“CLASSE G”**.

Attraverso un'analisi degli attuali prezzi di mercato e da un raffronto con quelli presenti nel “Prezzario Regionale per i lavori Pubblici Regione Sicilia” attualmente vigenti, sono stati determinati i valori medi unitari che moltiplicati alle quantità necessarie per attuare gli interventi sopra citati hanno consentito di determinare l'importo totale che può essere quantificato, orientativamente, nella misura di € **4.000,00** con un tempo di ritorno di circa 4-5 anni.

L'attestato di prestazione energetica è stato inoltre caricato sul portale siciliano dell'energia e, pertanto, risulta inserito sul Catasto Energetico Fabbricati (CEFA) con ID n. 235131.

3.7 Stima Immobili

Con riferimento all'incarico affidato dalla S.V. Ill.ma, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto alla quantificazione del valore commerciale degli immobili sia con il metodo analitico sia con il metodo sintetico comparativo al fine di pervenire ad un giudizio di stima che risulti quanto più oggettivo possibile anche se basato su principi e ragionamenti soggettivi.

Metodo Analitico (Metodo A) : questo metodo, detto anche di capita-



lizzazione dei redditi, conduce “al più probabile valore di mercato” per mezzo di costi e ricavi, attraverso i quali si giunge al reddito netto, previa attenta ricerca del “saggio medio di interesse”. Stimando il canone di possibile affitto dell’immobile, si perviene al reddito annuo lordo. Detraendo le spese (equiparabili al 25%) per assicurazioni, imposte, ammortamento, sfritto ed inesigibilità, si ottiene un reddito annuo netto. Infine, ricercato, attraverso un’attenta analisi del mercato per fabbricati simili nella zona, il saggio medio ponderato di capitalizzazione, si perviene “al più probabile valore di mercato”.

Metodo Sintetico Comparativo : questo metodo, che è quello canonico consigliato dalla dottrina dell’Estimo, è possibile applicarlo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell’immobile da valutare, e si adotta come parametro tecnico planimetrico la superficie convenzionale.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata condotta una indagine di mercato presso Agenzie Immobiliari, operatori di mercato, banca dati dell’O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia del Territorio) e su riviste specializzate nel settore (Consulente Immobiliare) pervenendo ad una quotazione media.

Attraverso la moltiplicazione di tale quotazione media per opportuni coefficienti che tengono conto delle specifiche condizioni e caratteristiche degli immobili in esame si giunge, sia pure con approssimazione, alla valutazione finale.

Lotto n°1



Appartamento sito in Caltanissetta contrada Terrapelata

Via Antonio Sciascia n°2

Metodo Analitico : Stimando per il tipo di appartamento e per la zona un canone di affitto di € 240,00 mensili, si ottiene un reddito annuo di € 2.880,00. Detraendo le spese (equiparabili in media al 25%) per assicurazioni, manutenzione, imposte, ammortamento, sfritto ed inesigibilità si ottiene un reddito annuo di circa € 2.160,00.

Dall'analisi del mercato, per fabbricati simili nella zona, risulta un saggio medio ponderato di capitalizzazione pari al 3,40 % per cui il valore di mercato che ne risulta è di circa € 63.529,41.

Metodo Sintetico-Comparativo : da indagini condotte presso agenzie, operatori di mercato, da compravendita di immobili simili nella zona, da dati riportati su riviste specializzate di settore e dal raffronto con i valori riportati nell'osservatorio dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) si è pervenuto ad una quotazione media pari a € 700,00/mq. **Apportando le dovute correzioni attraverso un coefficiente globale di deprezzamento pari al 10%** per tenere conto sia della particolare crisi del mercato immobiliare sia delle specifiche condizioni e caratteristiche dell'immobile in esame (ubicazione, età, qualità e stato, dimensione, esposizione, spazi accessori, rifiniture, impianti, libera ed immediata disponibilità del bene ecc.), si è ricavato un valore di : €/mq 630,00.

Considerando che l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di 85,76 mq complessivi (cfr. dati riportati al punto 3.5 Caratteristiche dell'Immobile). Da quanto esposto si ottiene un valore di € 54.028,80.

Conclusioni : considerando la media dei valori ottenuti coi due metodi



ed arrotondando, si ottiene “il più probabile valore di mercato dell'appartamento” che è pari a € 58.700,00 (euro cinquantottomila-settecento/00).

Lotto n°2

Appartamento Piano Secondo sito in Caltanissetta

Vicolo Torinese n°16

Metodo Analitico : Stimando per il tipo di appartamento e per la zona un canone di affitto di € 120,00 mensili, si ottiene un reddito annuo di € 1.440,00. Detraendo le spese (equiparabili in media al 25%) per assicurazioni, manutenzione, imposte, ammortamento, sfitto ed inesigibilità si ottiene un reddito annuo di circa € 1.080,00.

Dall'analisi del mercato, per fabbricati simili nella zona, risulta un saggio medio ponderato di capitalizzazione pari al 4,20 % per cui il valore di mercato che ne risulta è di circa € 25.714,29.

Metodo Sintetico-Comparativo : da indagini condotte presso agenzie, operatori di mercato, da compravendita di immobili simili nella zona, da dati riportati su riviste specializzate di settore e dal raffronto con i valori riportati nell'osservatorio dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) si è pervenuto ad una quotazione media pari a € 270,00/mq. **Apportando le dovute correzioni attraverso un coefficiente globale di deprezzamento pari al 20%** per tenere conto sia della particolare crisi del mercato immobiliare sia delle specifiche condizioni e caratteristiche dell'immobile in esame (ubicazione, età, qualità e stato, dimensione, esposizione, spazi accessori, rifiniture, impianti, libera ed immediata disponibilità del bene ecc.), si è ricavato un valore di : €/mq 216,00.



Considerando che l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di 73,12 mq complessivi (cfr. dati riportati al punto 3.5 Caratteristiche dell'Immobile). Da quanto esposto si ottiene un valore di € 15.793,92.

Conclusioni : considerando la media dei valori ottenuti coi due metodi ed arrotondando, si ottiene "il più probabile valore di mercato dell'appartamento" che è pari a € 20.700,00 (euro ventimilasettecento/00).

Lotto n°3

Appartamento Piano Terzo sito in Caltanissetta

Vicolo Torinese n°16

Metodo Analitico : Stimando per il tipo di appartamento e per la zona un canone di affitto di € 90,00 mensili, si ottiene un reddito annuo di € 1.080,00. Detraendo le spese (equiparabili in media al 25%) per assicurazioni, manutenzione, imposte, ammortamento, sfitto ed inesigibilità si ottiene un reddito annuo di circa € 810,00.

Dall'analisi del mercato, per fabbricati simili nella zona, risulta un saggio medio ponderato di capitalizzazione pari al 4,20 % per cui il valore di mercato che ne risulta è di circa € 19.285,71.

Metodo Sintetico-Comparativo : da indagini condotte presso agenzie, operatori di mercato, da compravendita di immobili simili nella zona, da dati riportati su riviste specializzate di settore e dal raffronto con i valori riportati nell'osservatorio dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) si è pervenuto ad una quotazione media pari a € 270,00/mq. **Apportando le dovute correzioni attraverso un coefficiente globale di deprezzamento pari al 20%** per tenere conto sia della particolare crisi del mer-



cato immobiliare sia delle specifiche condizioni e caratteristiche dell'immobile in esame (ubicazione, età, qualità e stato, dimensione, esposizione, spazi accessori, rifiniture, impianti, libera ed immediata disponibilità del bene ecc.), si è ricavato un valore di : €/mq 216,00.

Considerando che l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di 51,76 mq complessivi (cfr. dati riportati al punto 3.5 Caratteristiche dell'Immobilabile). Da quanto esposto si ottiene un valore di € 11.180,16.

Conclusioni : considerando la media dei valori ottenuti coi due metodi ed arrotondando, si ottiene "il più probabile valore di mercato dell'appartamento" che è pari a € **15.200,00 (euro sedicimila/00)**.

Lotto n°4

Locale Piano Terra sito in Caltanissetta vicolo Torinese n°18

Metodo Analitico : Stimando per il tipo di locale, per la destinazione catastale e per la zona un canone di affitto di € 40,00 mensili, si ottiene un reddito annuo di € 480,00. Detraendo le spese (equiparabili in media al 25%) per assicurazioni, manutenzione, imposte, ammortamento, sfitto ed inesigibilità si ottiene un reddito annuo di circa € 360,00.

Dall'analisi del mercato, per fabbricati simili nella zona, risulta un saggio medio ponderato di capitalizzazione pari al 4,20 % per cui il valore di mercato che ne risulta è di circa € 8.571,43.

Metodo Sintetico-Comparativo : da indagini condotte presso agenzie, operatori di mercato, da compravendita di immobili simili nella zona, da dati riportati su riviste specializzate di settore e dal raffronto con i valori riportati nell'osservatorio dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) si è pervenuto ad una quotazione media pari a € 370,00/mq. **Apportando**



le dovute correzioni attraverso un coefficiente globale di deprezza-

mento pari al 20% per tenere conto sia della particolare crisi del mer-

cato immobiliare sia delle specifiche condizioni e caratteristiche

dell'immobile in esame (ubicazione, età, qualità e stato, dimensione,

esposizione, spazi accessori, rifiniture, impianti, libera ed immediata di-

sponibilità del bene ecc.), si è ricavato un valore di : €/mq 296,00.

Considerando che l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale

di 13,60 mq complessivi (cfr. dati riportati al punto 3.5 Caratteristiche

dell'Immobilabile). Da quanto esposto si ottiene un valore di € 4.025,60.

Conclusioni : considerando la media dei valori ottenuti coi due metodi

ed arrotondando, si ottiene "il più probabile valore di mercato

dell'immobile" che è pari a € **6.300,00 (euro seimilatrecento/00)**.

Beni soggetti a pagamento IVA

Il trasferimento dei beni **non è soggetto al pagamento dell'IVA** in

quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio di impresa, a nor-

ma dell'art. 10 punto 8bis del D.P.R. 633/1972.

Gli immobili non presentano le caratteristiche di cui all'art. 13, L

408/49 e successive modifiche ed integrazioni ed inoltre, non possiedo-

no le caratteristiche di abitazione di lusso di cui al D.M. 02/08/1969.

4) CONCLUSIONI

Con la presente relazione il sottoscritto C.T.U. ritiene di avere risposto

ai quesiti del mandato conferitogli.

Nel ringraziarLa per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per

qualsiasi chiarimento o delucidazione in merito a quanto relazionato e

riporta di seguito un prospetto dati per futura pubblicità dell'ordinanza



di vendita :

Lotto n°1

Appartamento sito in Caltanissetta contrada Terrapelata

Via Antonio Sciascia n°2

- **numero esecuzione** : 39/2014 R.G.;
- **definizione** : appartamento adibito a civile abitazione posto a piano primo, con ingresso a sinistra dal vano scala, composto da ingresso, cucina-soggiorno, bagno, due camere da letto e due balconi, **occupato** dagli esecutati;
- **ubicazione** : Comune di Caltanissetta, contrada Terrapelata via Antonio Sciascia n°2;
- **consistenza** : superficie commerciale totale **mq 85,76**;
- **identificazione catastale** : l'immobile è censito al catasto dei fabbricati di Caltanissetta al **Foglio** di mappa **94** particella **280** subalterno **4**;
- **classe energetica** : l'appartamento è in classe **"F"**
- **PREZZO BASE D'ASTA** : € **58.700,00** (euro cinquantottomilasettecento/00)

Lotto n°2

Appartamento Piano Secondo sito in Caltanissetta

Vicolo Torinese n°16

- **numero esecuzione** : 39/2014 R.G.;
- **definizione** : appartamento adibito a civile abitazione posto a piano secondo, diviso in due parti dal vano dal vano scala, composto da cucina-pranzo e da ingresso, soggiorno, ripostiglio, camera da letto,



bagno e due piccoli balconi, **occupato** dagli esecutati;

- **ubicazione** : Comune di Caltanissetta, vicolo Torinese n°16;
- **consistenza** : superficie commerciale totale **mq 73,12**;
- **identificazione catastale** : l'immobile è censito al catasto dei fabbricati di Caltanissetta al **Foglio** di mappa **300** particella **154** subalterno **4** graffato alla particella 155 subalterno 4;
- **classe energetica** : l'appartamento è in classe **"G"**;
- **PREZZO BASE D'ASTA** : € **20.700,00** (euro ventimilasettecento/00)

Lotto n°3

Appartamento Piano Terzo sito in Caltanissetta

Vicolo Torinese n°16

- **numero esecuzione** : 39/2014 R.G.;
- **definizione** : appartamento adibito a civile abitazione posto a piano terzo, con ingresso a sinistra dal vano scala, composto da ingresso, due vani, cucina e bagno, **libero**;
- **ubicazione** : Comune di Caltanissetta, vicolo Torinese n°16;
- **consistenza** : superficie commerciale totale **mq 51,76**;
- **identificazione catastale** : l'immobile è censito al catasto dei fabbricati di Caltanissetta al **Foglio** di mappa **300** particella **154** subalterno **5** graffato alla particella 155 subalterno 5;
- **classe energetica** : l'appartamento è in classe **"G"**;
- **PREZZO BASE D'ASTA** : € **15.200,00** (euro quindicimiladuecento/00)

Lotto n°4



Locale Piano Terra sito in Caltanissetta vicolo Torinese n°18

- **numero esecuzione** : 39/2014 R.G.;
- **definizione** : vano terrano con categoria catastale A/5 posto al piano terra, con ingresso autonomo, **occupato**;
- **ubicazione** : Comune di Caltanissetta, vicolo Torinese n°18;
- **consistenza** : superficie commerciale totale **mq 13,60**;
- **identificazione catastale** : l'immobile è censito al catasto dei fabbricati di Caltanissetta al **Foglio** di mappa **300** particella **154** subalterno **2**;
- **PREZZO BASE D'ASTA** : € **6.300,00** (euro seimilatrecento/00)

ALLEGATI

- ALL.01 – Lettera di sopralluogo;
- ALL.02 – Verbale di sopralluogo;
- ALL.03.1 – Rilievo appartamento contrada Terrapelata via A. Sciascia n°2 piano primo;
- ALL.03.2 – Rilievo appartamento vicolo Torinese n°16 piano secondo;
- ALL.03.3 – Rilievo appartamento vicolo Torinese n°16 piano terzo;
- ALL.03.4 – Rilievo immobile vicolo Torinese n°18 piano terra;
- ALL.04 – Documentazione fotografica;
- ALL.05.1 – Stralcio catastale lotto n°1;
- ALL.05.2 – Stralcio catastale lotto nn°2-3-4;
- ALL.06.1 – Documentazione Catastale lotto n°1;
- ALL.06.2 – Documentazione Catastale lotto nn.2-3-4;
- ALL.07 – Documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comu-



ne di Caltanissetta;

- ALL.08 – Ispezioni ipotecarie presso Agenzia del Territorio di Caltanissetta;
- ALL.09 – APE (Attestati di Prestazione Energetica);
- ALL.10 – Onorario e Nota spese.

Il sottoscritto ha determinato quanto sopra in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al Giudice la verità.

Caltanissetta, li 24/04/2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Salvatore Pietro Panepinto

