
TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Scarantino Manila, nell'Esecuzione Immobiliare 76/2024 del R.G.E.

Hermann Immobiliare s.r.l.

Codice fiscale: 00136050853

Partita IVA: 00136050853

Via Legname n°3 91014 - Castellammare del Golfo (TP)

Contro

[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Lotto 1.....	8
Descrizione.....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità.....	8
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Dati Catastali.....	9
Precisazioni.....	10
Stato conservativo.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Lotto 2.....	
Descrizione.....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità.....	17
Confini.....	18
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali.....	18
Precisazioni.....	19
Stato conservativo.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione.....	22
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	24

Regolarità edilizia	24
Lotto 3	25
Descrizione	25
Completezza documentazione ex art. 567	25
Titolarità	25
Confini	25
Consistenza	26
Cronistoria Dati Catastali	26
Dati Catastali	26
Precisazioni.....	27
Stato conservativo.....	27
Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione	29
Provenienze Ventennali	29
Formalità pregiudizievoli	29
Normativa urbanistica	30
Regolarità edilizia	31
Lotto 4	
Descrizione	32
Completezza documentazione ex art. 567	32
Titolarità	32
Confini	32
Consistenza	33
Cronistoria Dati Catastali.....	33
Dati Catastali	33
Precisazioni.....	33
Stato conservativo.....	34
Parti Comuni.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici.....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione	37
Provenienze Ventennali	38
Formalità pregiudizievoli	38
Normativa urbanistica	39
Regolarità edilizia	39

Lotto 5	40
Descrizione	40
Completezza documentazione ex art. 567	40
Titolarità	40
Confini	41
Consistenza	41
Cronistoria Dati Catastali	41
Dati Catastali	41
Precisazioni.....	42
Stato conservativo.....	42
Parti Comuni.....	42
Servitù, censo, livello, usi civici.....	42
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	42
Stato di occupazione	44
Provenienze Ventennali	44
Formalità pregiudizievoli	45
Normativa urbanistica	45
Regolarità edilizia	46
Lotto 6	47
Descrizione	47
Completezza documentazione ex art. 567	47
Titolarità	47
Confini	47
Consistenza	47
Cronistoria Dati Catastali	48
Dati Catastali	48
Precisazioni.....	48
Stato conservativo.....	48
Parti Comuni.....	49
Servitù, censo, livello, usi civici.....	49
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	49
Stato di occupazione	50
Provenienze Ventennali	50
Formalità pregiudizievoli	51
Normativa urbanistica	51
Regolarità edilizia	52
Lotto 7	53

Descrizione	53
Completezza documentazione ex art. 567	53
Titolarità	53
Confini	53
Consistenza	53
Cronistoria Dati Catastali	54
Dati Catastali	54
Precisazioni.....	54
Stato conservativo.....	54
Servitù, censo, livello, usi civici.....	55
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	55
Stato di occupazione	55
Provenienze Ventennali	56
Formalità pregiudizievoli	56
Normativa urbanistica	56
Regolarità edilizia	57
Lotto 8	58
Descrizione	58
Completezza documentazione ex art. 567	58
Titolarità	58
Confini	58
Consistenza	59
Cronistoria Dati Catastali	59
Dati Catastali	59
Precisazioni.....	59
Stato conservativo.....	60
Servitù, censo, livello, usi civici.....	60
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	60
Stato di occupazione	60
Provenienze Ventennali	61
Formalità pregiudizievoli	61
Normativa urbanistica	62
Regolarità edilizia	62
Stima / Formazione lotti	63
Lotto 1	63
Lotto 2	65
Lotto 3	66

Lotto 4	68
Lotto 5	70
Lotto 6	71
Lotto 7	73
Lotto 8	75
Riepilogo bando d'asta	80
Lotto 1	80
Lotto 2	80
Lotto 3	81
Lotto 4	81
Lotto 5	82
Lotto 6	83
Lotto 7	83
Lotto 8	84
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 76/2024 del R.G.E.	85
Lotto 1 -	85
Lotto 2 -	85
Lotto 3 -	86
Lotto 4 -	86
Lotto 5 -	87
Lotto 6	87
Lotto 7	88
Lotto 8	88

INCARICO

All'udienza del 11.11.2024, la sottoscritta Arch. Scarantino Manila, con studio in Via Can. G. Petrantoni, 7 - 93017 - San Cataldo (CL), email manil.scarantino@gmail.com, PEC manila.scarantino@archiworldpec.it, Tel. 333 3153458, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13.11.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Caltanissetta (CL) - Via Santo Spirito n°6, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 37.502794; 14.064296)
- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Caltanissetta (CL) - Via Santo Spirito n°6, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 37.502794; 14.064296)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via San Giovanni Bosco n°18, piano 3 (Coord. Geografiche: 37.49408732095598, 14.062191865672428)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Camillo Genovese n°2, piano 3 (Coord. Geografiche: 37.48938041365288, 14.063445024731116)
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) - Via San Giovanni Bosco n°146, piano 3 (Coord. Geografiche: 37.4966783392584, 14.062247433290588)
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Guardavascio s.n.c., piano T (Coord. Geografiche: 37.493376839167986, 14.063903051472895)
- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Alaimo n° 5, piano T (Coord. Geografiche: 37.4896398868994, 14.062389441603466)
- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Alaimo n° 7, piano T (Coord. Geografiche: 37.4896398868994, 14.062389441603466)

OMISSIS LOTTI NON IN VENDITA

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Garage ubica [REDACTED] (CL) - Via Guardavascio s.n.c., piano T

DESCRIZIONE

Oggetto della presente procedura un garage posto al piano seminterrato, di un corpo fabbricato destinato prevalentemente a civile abitazione, ubicato nella zona urbana del Comune di Caltanissetta in Via Guardavascio s.n.c., di proprietà del [REDACTED]

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

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

L'immobile oggetto della procedura, insiste sulla particella identificata catastalmente con il foglio di mappa 127, particella 17/6 che confina a nord con il terrapieno e a sud con via Guardavascio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	3,55 m	T
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/1973 al 09/11/2015	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 127, Part. 17, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 17 mq Rendita € 0,08 Piano T
Dal 04/06/2020 al 15/10/2025		Catasto Fabbricati Fg. 127, Part. 17, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 17,00 mq Rendita € 71,99 Piano T

I titolati catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	127	17	6	1	C6	1		17,00 mq	71,99 €	T	

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi al momento della visita di sopralluogo del 22.02.2025 e la planimetria catastale, non sono emerse incongruenze.

PRECISAZIONI

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

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

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

Dai certificati è emerso che il [REDACTED]

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto della presente, posto al piano terra di un edificio costituito da un piano seminterrato, destinato prevalentemente a garage al momento del sopralluogo del 22.02.2025 palesava uno stato di conservazione mediocre.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale, avente parti comuni con le altre unità, di seguito descritte. Prospiciente Via Guardavascio la costruzione risulta composta da un piano seminterrato, piano rialzato, due piani elevati, un terzo piano attico oltre otto box. L'accesso al fabbricato destinato a civile abitazione avviene mediante un cancello carrabile e pedonale prospiciente Via Madonna di Fatima, mentre prospiciente Via Guardavascio un corpo di fabbrica destinato a garage.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, parte integrante di un edificio, risultava ubicata nel territorio del Comune di Caltanissetta, in Via Guardavascio. Il suddetto fabbricato, costituito da quattro elevazioni fuori terra destinati a civile abitazione ed un piano seminterrato destinato a box, presentava verosimilmente una struttura intelaiata ed i solai erano presumibilmente in struttura mista. La copertura del fabbricato risultava essere piana.



Al momento del sopralluogo, prospiciente Via Guardavascio, un corpo seminterrato ospitava dei locali destinati a garage. Mediante una saracinesca metallica è stato possibile accedere al vano destinato a box. La pavimentazione dell'ambiente interno presentava una finitura in monocottura, le pareti ed il soffitto erano stati finiti con gesso scagliola, anch'essi tinteggiati. Risultava privo di qualsiasi impianto, presentava una lesione passante a 45° sulla parete ovest, sinonimo di cedimento differenziale delle fondazioni.

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Caltanissetta il 29/07/2021

Reg. gen. 7783 - Reg. part. 6637

Quota: 1/1

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caltanissetta il 06/09/2024

Reg. gen. 10014 - Reg. part. 8484

Quota: 1/2



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caltanissetta il 07/04/2025

Reg. gen. 3862 - Reg. part. 3230

Quota: 1/2



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui è parte integrante il bene pignorato, è ubicato nella zona storica dell'abitato di Caltanissetta. L'intero corpo di fabbrica, secondo il P.R.G., ricade nella zona territoriale omogenea "A2: La città del primo novecento".

La Zona Territoriale Omogenea di cui sopra è normata dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Caltanissetta, dalle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio nonché dalle indicazioni contenute nelle tavole della Variante del Piano Regolatore Generale del Comune di Caltanissetta, modificata in conformità alla delibera commissariale di adozione del 13.10.1999.

Rientrano in questa classificazione le parti di città, immediatamente contigue al centro antico di origine feudale, formatesi a partire dalla fine del secolo scorso, per lo più in maniera spontanea, per semplice addizione, in allineamento lungo tutte le strade di accesso alla città.

Gli interventi edilizi, all'interno di tale zona, dovranno tendere a rafforzare il ruolo di centralità che già l'area svolge, con l'introduzione di nuove funzioni direzionali e di servizi residenziali, nel rispetto delle caratteristiche ambientali complessive e dei caratteri architettonici degli edifici pubblici esistenti e di quelli destinati dalla Variante generale ad usi pubblici.

Le previsioni della variante generale del Prg per tali zone possono attuarsi a mezzo di piani esecutivi (Programmi costruttivi per l'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, convenzionata e agevolata, Piani particolareggiati) ovvero attraverso Programmi urbani complessi.

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 alterino la volumetria e l'aspetto architettonico degli edifici esistenti.

Per l'area minima di intervento urbanistico vale quanto specificato nel precedente articolo per la zona A1.

Nella zona A2, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Visionati gli atti del fascicolo, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta, del fabbricato di cui è parte integrante il bene pignorato, è emerso quanto di seguito descritto.

In data 2.03.1965 il signor ██████████ è stato autorizzato dal Comune di Caltanissetta a poter eseguire: "la costruzione di un edificio composto dal piano seminterrato, piano rialzato, due piani elevati e terzo piano attico oltre otto box in questa Via Santa Flavia", con Licenza Edilizia n°32893/4665-V°.

In data 8.04.1967, il Comune di Caltanissetta rilascia il certificato di agibilità n° 383555/5691-V°, dell'edificio oggetto della precedente Licenza Edilizia. In particolare, il suddetto certificato recita testualmente: "Come risulta dalla relazione del suddetto Ufficiale Sanitario, i vani a norma del vigente regolamento locale d'igiene si resero abitabili il 6.04.1967. La suddetta nuova costruzione consta di PIANO INTERRATO – rispetto la Via Madonna di Fatima e piano terra rispetto Via Guardavascio n.10 Boxes; ...".

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, l'elaborato grafico allegato alla Licenza Edilizia n°32893/4665-V° del 2.03.1965 e la planimetria catastale non sono emerse difformità.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Alaimo n° 5, piano T

DESCRIZIONE

Oggetto della presente procedura un magazzino posto al piano terra, di un corpo fabbricato destinato prevalentemente a civile abitazione, ubicato nel centro storico del Comune di Caltanissetta in Via Alaimo n° 5, di proprietà del signor ██████████

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

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ██████████
██████████
██████████
██████████
██████████

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

- ██████████

CONFINI

L'immobile oggetto della procedura, insiste sulla particella identificata catastalmente con il foglio di mappa 298, particella 208/4 che confina a sud con Via Alaimo, ad ovest con la particella 208/5 e ad est con la particella 209/3 dello stesso foglio di mappa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,32 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,82 m	T
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	22,00 mq	
--	-----------------	--

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/10/1973 al 01/01/1992	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 298, Part. 208, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 1,5 vani Rendita € 44,93 Piano T
Dal 01/01/1992 al 15/10/2025		Catasto Fabbricati Fg. 298, Part. 208, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 22,00 mq Rendita € 31,45 Piano T

I titolati catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	298	208	4	1	A5	2	1,5 vani	22,00 mq	31,45 €	T	

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi al momento della visita di sopralluogo del 22.02.2025, non sono emerse incongruenze.

PRECISAZIONI

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

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

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

Dai certificati è emerso che [REDACTED]

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto della presente, posto al piano terra di un edificio costituito da tre elevazioni fuori terra, destinato prevalentemente a magazzino, al momento del sopralluogo del 22.02.2025 palesava uno stato di

conservazione scarso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, parte integrante di un edificio, risultava ubicata nel centro storico del Comune di Caltanissetta, in Via Alaimo. Il suddetto fabbricato, costituito da tre elevazioni fuori terra destinati a civile abitazione ed il piano terra a magazzini/depositi, presentava verosimilmente una struttura in muratura ed i solai in profili metallici e pignatte.

La copertura del fabbricato risultava inclinata ad una falda.



Al momento del sopralluogo, l'unità edilizia oggetto della presente risultava prospiciente Via Alaimo. Mediante una porta metallica a battente è stato possibile accedere al vano destinato a deposito, la pavimentazione dell'ambiente interno si presentava in massetto di cemento privo di finitura, le pareti ed il soffitto versavano in pessimo stato di conservazione in parte prive dello strato di finitura. L'unità immobiliare risultava priva di qualsiasi impianto, risultava bisognosa di un intervento di manutenzione.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto del presente procedimento, alla data del sopralluogo del 22.02.2025, destinato a magazzino, risultava libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/10/1968 al 22/02/2025	OMISSIS	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Ielo	15/10/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		.Conservatoria del RR.II. di Caltanissetta	18/11/1968	18710	16657
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff. Reg. Caltanissetta		4013	

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Ordinanza di sequestro conservativo**
Trascritto a Caltanissetta il 29/07/2021
Reg. gen. 7783 - Reg. part. 6637
Quota: 1/1
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caltanissetta il 06/09/2024
Reg. gen. 10014 - Reg. part. 8484
Quota: 1/2
██
██
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caltanissetta il 07/04/2025
Reg. gen. 3862 - Reg. part. 3230
Quota: 1/2
██
██

NORMATIVA URBANISTICA

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

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


REGOLARITÀ EDILIZIA

Circa la storia costruttiva dell'immobile, sulla scorta di quanto visionato si può ritenere che le opere di costruzione dell'immobile oggetto della presente risultano iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967. Motivo per cui, nonostante in data 15 gennaio 2025 la scrivente si sia recata presso l'archivio del Comune di Caltanissetta, non ha potuto riscontrare alcun atto amministrativo che concedeva il permesso di costruzione da parte dell'amministrazione competente e la conseguente agibilità dell'unità strutturale. La scrivente sulla scorta di una ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio, ha preso visione del modello di presentazione atti risalente al 27 dicembre 1939, data in cui viene presentata la planimetria catastale dell'unità edilizia oggetto della presente procedura.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale non sono emerse difformità.

OMISSIS

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Guardavascio s.n.c., piano T
Oggetto della presente procedura un garage posto al piano seminterrato, di un corpo di fabbrica destinato prevalentemente a civile abitazione, ubicato nella zona urbana del Comune di Caltanissetta in Via Guardavascio s.n.c., di proprietà del signor 

Identificato al catasto Fabbricati: **Fg. 127, Part. 17, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6**

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

Valore di stima del bene: € 10.000,00

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

Le indagini sono state articolate su due distinte ricerche: l'una incentrata su alcune pubblicazioni nel settore immobiliare, l'altra su una disamina dei prezzi e valori d'immobili simili a quello in esame.

Fonte Osservatorio dei Valori Immobiliari

Dalle indagini circa le quotazioni di mercato relative unità edilizie aventi destinazione garage, quali risultano nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, nella microzona più vicina a quella in cui ricade l'immobile in oggetto, attribuiscono i seguenti valori unitari per superficie lorda:

Comune: Caltanissetta

Fascia/zona: Centrale/QUARTIERE STORICO DI SANTA FLAVIA; VIA RE D'ITALIA

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Minimo €/mq	Massimo €/mq
Box	Normale	290,00	430,00

Dati relativi al 1° semestre 2025

VALUTAZIONE

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, considerando l'immobile destinato a garage.

PROCEDIMENTO DI STIMA PER PUNTI DI MERITO.

Il presente metodo di stima consiste nel trovare, attraverso una indagine di mercato, il valore di mercato del bene analogo ai beni oggetto della presente relazione, che abbia le migliori caratteristiche. Attraverso una serie di paragoni viene parametrizzato di quanto il valore di mercato del bene oggetto di stima sia inferiore al valore di mercato del bene analogo che abbia le migliori caratteristiche. Nella fattispecie, il valore di mercato del bene simile più alto riscontrato sul mercato per un bene analogo al bene oggetto della presente relazione ad oggi è pari ad €/mq 680,00. Al fine di determinare il valore di mercato dei beni oggetto di stima, viene parametrizzato di quanto il nostro bene oggetto di stima sia di prezzo inferiore al valore di mercato del bene analogo appena riportato. Le caratteristiche prese in considerazione sono le seguenti:

- a) Caratteristiche posizionali estrinseche
Caratteristiche legate alla posizione del bene nel territorio ed in particolare nella città. Si assegna un coefficiente compreso tra il 35% ed il 10% del prezzo noto.
- b) Caratteristiche posizionali intrinseche
Caratteristiche proprie di ogni immobile, quali: la panoramicità, la luminosità, il soleggiamento, la prospicienza e l'orientamento, l'altezza sulla quota stradale, il grado di finitura, la fruibilità dovuta alla distribuzione interna, qualità dei materiali usati nella costruzione. Si assegna un coefficiente compreso tra il 25% ed il 5% del prezzo noto.

- c) **Caratteristiche tecnologiche**
 Caratteristiche che si attengono specificatamente alla tipologia costruttiva dell'immobile ed alla dotazione di servizi più o meno avanzati tecnologicamente. Si assegna un coefficiente compreso tra il 30% ed il 10% del prezzo noto.
- d) **Caratteristiche produttive**
 Caratteristiche insite nell'immobile; incidono positivamente o negativamente sui costi gestionali a lui afferenti: immobile su di cui grava un pesante mutuo indicizzato, vetustà dell'immobile, caratteristiche dimensionali difficilmente appetibili, particolari destinazioni d'uso, immobili di grande valore storico-artistico. Si assegna un coefficiente compreso tra il 10% ed il 5% del prezzo noto.

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

In merito allo stato di conservazione del bene immobile costituente il presente lotto, parte integrante di un fabbricato residenziale, nel suo insieme mostrava uno stato di conservazione mediocre.

Fatte le opportune valutazioni, considerato quanto sopra detto, all'unità immobiliare oggetto della presente procedura, sono stati assegnati coefficienti la cui somma risulta pari ad 0,85 (Ki).


Il valore di mercato del bene da stimare (Vm) espresso in €/mq, sarà pari al prodotto del valore del bene analogo ai beni oggetto di stima (Vma) moltiplicato per la somma dei coefficienti assegnati ai beni oggetto di stima; cioè $Vm = Vma \times Ki$. Sostituendo i numeri alle lettere si otterrà €/mq 578,00 (Vm).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Garage Caltanissetta (CL) - Via Guardavascio s.n.c., piano T	17,00 mq	578,00 €/mq	€ 9.826,00	100,00%	€ 9.826,00
				Valore di stima:	€ 9.826,00

Valore di stima complessivo: € 10.000,00 in c.t.

Valore finale di stima quota in vendita 100%: € 10.000,00 in c.t.

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Alaimo n° 5, piano T
 Oggetto della presente procedura un magazzino posto al piano terra, di un corpo fabbricato destinato prevalentemente a civile abitazione, ubicato nel centro storico del Comune di Caltanissetta in Via Alaimo n° 5, di proprietà del signor 

Identificato al catasto Fabbricati: **Fg. 298, Part. 208, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A5**

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

Valore di stima del bene: € 7.000,00

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

Le indagini sono state articolate su due distinte ricerche: l'una incentrata su alcune pubblicazioni nel settore immobiliare, l'altra su una disamina dei prezzi e valori d'immobili simili a quello in esame.

Fonte Osservatorio dei Valori Immobiliari

Dalle indagini circa le quotazioni di mercato relative unità edilizie aventi destinazione magazzino, quali risultano nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, nella microzona più vicina a quella in cui ricade l'immobile in oggetto, attribuiscono i seguenti valori unitari per superficie lorda:

Comune: Caltanissetta

Fascia/zona: Centrale/QUARTIERI: PROVVIDENZA, SAN FRANCESCO C.SO UMBERTO I (PARTE)

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Minimo €/mq	Massimo €/mq
Box	Normale	170,00	250,00

Dati relativi al 1° semestre 2025

VALUTAZIONE

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, considerando l'immobile destinato a magazzino.

PROCEDIMENTO DI STIMA PER PUNTI DI MERITO.

Il presente metodo di stima consiste nel trovare, attraverso una indagine di mercato, il valore di mercato del bene analogo ai beni oggetto della presente relazione, che abbia le migliori caratteristiche. Attraverso una serie di paragoni viene parametrizzato di quanto il valore di mercato del bene oggetto di stima sia inferiore al valore di mercato del bene analogo che abbia le migliori caratteristiche. Nella fattispecie, il valore di mercato del bene simile più alto riscontrato sul mercato per un bene analogo al bene oggetto della presente relazione ad oggi è pari ad €/mq 480,00. Al fine di determinare il valore di mercato dei beni oggetto di stima, viene parametrizzato di quanto il nostro bene oggetto di stima sia di prezzo inferiore al valore di mercato del bene analogo appena riportato. Le caratteristiche prese in considerazione sono le seguenti:

- a) Caratteristiche posizionali estrinseche
Caratteristiche legate alla posizione del bene nel territorio ed in particolare nella città. Si assegna un coefficiente compreso tra il 35% ed il 10% del prezzo noto.
- b) Caratteristiche posizionali intrinseche
Caratteristiche proprie di ogni immobile, quali: la panoramicità, la luminosità, il soleggiamento, la prospicenza e l'orientamento, l'altezza sulla quota stradale, il grado di finitura, la fruibilità dovuta alla distribuzione interna, qualità dei materiali usati nella costruzione. Si assegna un coefficiente compreso tra il 25% ed il 5% del prezzo noto.
- c) Caratteristiche tecnologiche
Caratteristiche che si attengono specificatamente alla tipologia costruttiva dell'immobile ed alla dotazione di

servizi più o meno avanzati tecnologicamente. Si assegna un coefficiente compreso tra il 30% ed il 10% del prezzo noto.

d) Caratteristiche produttive

Caratteristiche insite nell'immobile; incidono positivamente o negativamente sui costi gestionali a lui afferenti: immobile su di cui grava un pesante mutuo indicizzato, vetustà dell'immobile, caratteristiche dimensionali difficilmente appetibili, particolari destinazioni d'uso, immobili di grande valore storico-artistico. Si assegna un coefficiente compreso tra il 10% ed il 5% del prezzo noto.

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

In merito allo stato di conservazione del bene immobile costituente il presente lotto, parte integrante di un fabbricato residenziale, nel suo insieme mostrava uno stato di conservazione mediocre.

Fatte le opportune valutazioni, considerato quanto sopra detto, all'unità immobiliare oggetto della presente procedura, sono stati assegnati coefficienti la cui somma risulta pari ad 0,67 (Ki).

Il valore di mercato del bene da stimare (Vm) espresso in €/mq, sarà pari al prodotto del valore del bene analogo ai beni oggetto di stima (Vma) moltiplicato per la somma dei coefficienti assegnati ai beni oggetto di stima; cioè $Vm = Vma \times Ki$. Sostituendo i numeri alle lettere si otterrà €/mq 321,60 (Vm).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Magazzino Caltanissetta (CL) - Via Alaimo n° 5, piano T	22,00 mq	321,60 €/mq	€ 7.075,20	100,00%	€ 7.075,20
				Valore di stima:	€ 7.075,20

Valore di stima complessivo: € 7.000,00 in c.t.

Valore finale di stima quota in vendita 100%: € 7.000,00 in c.t.

OMISSIS

OMISSIS

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

San Cataldo, li 10/01/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

✓ N°1 - LOTTO 1

- STRALCIO PRG (LOTTO 1-2)
- ESTRATTO DI MAPPA (LOTTO 1-2)
- VISURA CATASTALE
- PLANIMETRIA CATASTALE
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (LOTTO 1-2)
- ELABORATI GRAFICI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (LOTTO 1-2)
- AGIBILITA' (LOTTO1-2)
- AUTORIZZAZIONE SCARICO FOGNARIO (LOTTO 1-2)
- ISPEZIONE IPOTECARIA (LOTTO 1-2)
- TITOLO DI PROPRIETA' (LOTTO 1-2)
- FASCICOLO FOTOGRAFICO

✓ N°2 - LOTTO 2

- VISURA CATASTALE
- PLANIMETRIA CATASTALE
- FASCICOLO FOTOGRAFICO

✓ N°3 - LOTTO 3

- STRALCIO PRG
- ESTRATTO DI MAPPA
- ELABORATO PLANIMETRICO
- VISURA CATASTALE
- PLANIMETRIA CATASTALE
- CONCESSIONE EDILIZIA
- CILAS SUPERBONUS
- COMUNICAZIONE UTC
- ISPEZIONE IPOTECARIA

– FASCICOLO FOTOGRAFICO

✓ N°4 - LOTTO 4

– STRALCIO PRG

– ESTRATTO DI MAPPA

– VISURA CATASTALE

– PLANIMETRIA CATASTALE

– LICENZA DI COSTRUZIONE EDILIZIA

– ISPEZIONE IPOTECARIA

– TITOLO DI PROPRIETA'

– FASCICOLO FOTOGRAFICO

✓ N°5 - LOTTO 5

– STRALCIO PRG

– ESTRATTO DI MAPPA

– VISURA CATASTALE

– PLANIMETRIA CATASTALE

– LICENZA DI COSTRUZIONE EDILIZIA

– ISPEZIONE IPOTECARIA

– FASCICOLO FOTOGRAFICO

✓ N°6 - LOTTO 6

– STRALCIO PRG

– ESTRATTO DI MAPPA

– VISURA CATASTALE

– PLANIMETRIA CATASTALE

– LICENZA DI COSTRUZIONE EDILIZIA

– ELABORATI GRAFICI LICENZA DI COSTRUZIONE EDILIZIA

– ISPEZIONE IPOTECARIA

– FASCICOLO FOTOGRAFICO

✓ N°7 - LOTTO 7

– STRALCIO PRG (LOTTO 7-8)

- ESTRATTO DI MAPPA (LOTTO 7-8)
- VISURA CATASTALE
- PLANIMETRIA CATASTALE
- ISPEZIONE IPOTECARIA
- TITOLO DI PROPRIETA'
- FASCICOLO FOTOGRAFICO

✓ N°8 - LOTTO 8

- VISURA CATASTALE
- PLANIMETRIA CATASTALE
- ISPEZIONE IPOTECARIA
- TITOLO DI PROPRIETA'
- FASCICOLO FOTOGRAFICO

✓ N° 9 DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE

✓ N° 10 Contratti locazione – Interrogazione Ag. delle Entrate

✓ N° 11 Certificati di residenza ed Estratto degli atti di matrimonio

✓ N° 12 Attestazione trasmissione relazione di consulenza al Creditore

✓ N° 13 Attestazione trasmissione relazione di consulenza al Debitore

Prezzo base d'asta: € 39.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Guardavascio s.n.c., piano T
Oggetto della presente procedura un garage posto al piano seminterrato, di un corpo fabbricato destinato prevalentemente a civile abitazione, ubicato nella zona urbana del Comune di Caltanissetta in Via Guardavascio s.n.c., di proprietà del signor [REDACTED]
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 127, Part. 17, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui è parte integrante il bene pignorato, è ubicato nella zona storica dell'abitato di Caltanissetta. L'intero corpo di fabbrica, secondo il P.R.G., ricade nella zona territoriale omogenea "A2: La città del primo novecento ". La Zona Territoriale Omogenea di cui sopra è normata dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Caltanissetta, dalle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio nonché dalle indicazioni contenute nelle tavole della Variante del Piano Regolatore Generale del Comune di Caltanissetta, modificata in conformità alla delibera commissariale di adozione del 13.10.1999. Rientrano in questa classificazione le parti di città, immediatamente contigue al centro antico di origine feudale, formatesi a partire dalla fine del secolo scorso, per lo più in maniera spontanea, per semplice addizione, in allineamento lungo tutte le strade di accesso alla città. Gli interventi edilizi, all'interno di tale zona, dovranno tendere a rafforzare il ruolo di centralità che già l'area svolge, con l'introduzione di nuove funzioni direzionali e di servizi residenziali, nel rispetto delle caratteristiche ambientali complessive e dei caratteri architettonici degli edifici pubblici esistenti e di quelli destinati dalla Variante generale ad usi pubblici. Le previsioni della variante generale del Prg per tali zone possono attuarsi a mezzo di piani esecutivi (Programmi costruttivi per l'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, convenzionata e agevolata, Piani particolareggiati) ovvero attraverso Programmi urbani complessi. 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 alterino la volumetria e l'aspetto architettonico degli edifici esistenti. Per l'area minima di intervento urbanistico vale quanto specificato nel precedente articolo per la zona A1. Nella zona A2, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

Prezzo base d'asta: € 10.000,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Alaimo n° 5, piano T
Oggetto della presente procedura un magazzino posto al piano terra, di un corpo fabbricato destinato prevalentemente a civile abitazione, ubicato nel centro storico del Comune di Caltanissetta in Via Alaimo n° 5, di proprietà del signor [REDACTED]
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 298, Part. 208, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui è parte integrante il bene pignorato, è ubicato nella zona storica dell'abitato di Caltanissetta. L'intero corpo di fabbrica, secondo il P.R.G., ricade nella zona territoriale omogenea "A1: La città feudale e dell'Ottocento ". La Zona Territoriale Omogenea di cui sopra è normata dall'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Caltanissetta,

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

Prezzo base d'asta: € 7.000,00

OMISSIS