

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE CIVILE -ESECUCIONI IMMOBILIARI-

G.E. DOTT.SSA ESTER RITA DIFRANCESCO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva immobiliare n° 48/2023 R.G. Es.

PROMOSSA DA

NEI CONFRONTI

Caltanissetta,

22 maggio 2024

L'Esperto Stimatore Arch.

Andrea C. Milazzo Viale

della Regione, 6

Caltanissetta

Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. 48/2023 R.G. Es.



RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE Illustrissimo

signor Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Ester Rita DiFrancesco,
con decreto della S.V. del **24.01.2024**, io sottoscritto Arch. Andrea C.
Milazzo, venivo nominato Esperto Stimatore nella Procedura Esecutiva
Immobiliare n° 48/2023 R.G. Es., promossa da.... “ già.... “ ” con sede
legale in Roma, via Adolfo Ravà n° 75, iscritta al Registro delle Imprese di
Roma codice fiscale e partita I.V.A. n°
07710101002 REA n° 1050629, capitale sociale € 781.250,00 , rappresentata
e difesa dall'Avv.....Via Libertà n° 107, 90143 Palermo, nei confronti di
.....(terzo proprietario esecutato), nato a Caltanissetta il 23/02/1995.

In data **25.01.2024** prestavo telematicamente il giuramento di rito e, a
seguire, acquisivo dal fascicolo telematico copia dell'atto di pignoramento e
della certificazione notarile.

Effettuati gli studi della documentazione agli atti, in data **16.02.2024**, accedevo
telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di
Caltanissetta, per acquisire la documentazione catastale utile allo svolgimento
del mandato (**Allegato 1**).

Previo accordo con il Custode dell'immobile, Avv. Paolo Lauricella, e con il
Legale dell'esecutato, Avv., in data

1



INGEGNERIA
Associati

viale della Regione 6 Caltanissetta -Tel 0934552113
andrea cristiano.milazzo@archiworldpec.it



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



18.03.2024, accompagnato dall'Ausiliario Tecnico Ing. Giuseppe Galanti, espletavo sopralluogo presso l'immobile ubicato in Caltanissetta, Contrada Santuzza, censito al catasto fabbricati al foglio 88, particella 348 sub 2 e relativa corte, censita al catasto terreni al foglio 88, particella 348, ove redigevo apposito Verbale (**Allegato 2**).

Sul posto trovavo presente il Sig....., identificato a mezzo patente di guida n° U1Z481582N rilasciata il 06.10.2017.

Il predettosi identificava come padre dell'esecutato Saja Salvatore, il quale, secondo informazioni fornite dallo stesso....., risulterebbe residente all'estero per motivi di lavoro. Il predettoconsentiva l'accesso dall'immobile, esibendo la documentazione in suo possesso, che di seguito si riporta.

I) Atto pubblico rep. 68345, raccolta 11502 del 27.07.2009, in Notaio...., di acquisto immobile dei Coniugi(danti causa di.....), con relativo contratto di Mutuo.

II) Atto pubblico rep. n° 32875, raccolta n° 11366 del 18.09.2014 in Notaio, di acquisto immobile da

III) Attestato di prestazione energetica del 03.11.2024;

IV) Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 60106 del 18.12.2008 rilasciata dal Comune di Caltanissetta;

V) Autorizzazione allo scarico protocollo 60106 del 18.12.2008 rilasciata dal Comune di Caltanissetta;

VI) Certificato di abitabilità prot. 60106 del 18.12.2008.




INGEGNERIA
Associati

viale della Regione 6 Caltanissetta -Tel 0934552113
andreacristiano.milazzo@archiworldpec.it



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



Nel corso delle operazioni, il Sig....., in rappresentanza deldichiarava che il medesimo risultava residente e domiciliato presso l'alloggio oggetto di esecuzione, e forniva, come da verbale (**Allegato 2**), gli indirizzi di posta elettronica e PEC ai quali notificare la presente Relazione. Gli accertamenti si sono concretati nella produzione dell'allegata documentazione fotografica (**Allegato 3**) e grafica (**Allegato 4**).

In data **07.05.2024**, presso la Direzione III Urbanistica e Mobilità del Comune di Caltanissetta, concludevo l'attività iniziata nel mese di marzo, finalizzata all'acquisizione di documentazione inerente l'immobile oggetto di causa, nonché le verifiche inerenti la regolarità del medesimo, redigendo il Verbale di Compimento di Operazioni Peritali (**Allegato 5**).

Provvedevo infine a ricercare presso la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, il sito "Aste Giudiziarie.it" e le agenzie immobiliari, tutti i possibili riferimenti merceologici per la stima del bene oggetto di pignoramento (**Allegato 6**).

Sulla scorta degli atti esaminati, della documentazione acquisita, degli accertamenti effettuati e degli studi condotti, in riscontro al mandato ricevuto ed in osservanza degli art. 173 bis disp. att. c.p.c. e 568 c.p.c., ho pertanto redatto la presente relazione di stima, così articolata:

1. **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
2. **VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C. E DELLA CORRETTEZZA DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 3. STORIA DEL DOMINIO/PROVENIENZE**
- 4. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON DISTINZIONE TRA QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**
- 5. ACCERTAMENTO SUL REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI**
- 6. FORMAZIONE DEI LOTTI CON INDICAZIONE DELLE QUOTE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
- 7. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON VERIFICHE CATASTALI ED URBANISTICHE**
 - 7.1 Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento
 - 7.2 Accertamento sulla conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento
 - 7.3 Verifica di rispondenza tra titolo di provenienza, documentazione catastale e stato dei luoghi
 - 7.4 Accertamenti sulla conformità urbanistica degli immobili
 - 7.5 Accertamenti sull'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, vincoli o oneri condominiali, diritti demaniali, censo, livello o usi civici
 - 7.6 Accertamenti sulla prestazione energetica degli immobili
- 8. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
- 9. STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
- 10. INDIVIDUAZIONE DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E DELLE SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA**

1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento del 31.06.2023, per "....." già
"....." con sede legale in Roma, via Adolfo Ravà n°75, iscritta al

Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



Registro delle Imprese di Roma codice fiscale e partita I.V.A. n° 07710101002 REA n° 1050629, capitale sociale € 781.250,00, rappresentata e difesa dall'Avv....., Via Libertà n° 107, 90143 Palermo, nei confronti di(terzo proprietario esecutato), nato a Caltanissetta il 23/02/1995, notificato dall'Ufficiale Giudiziario dell'UNEP di Caltanissetta il **21.06.2023**, in mani del Sig. *“padre capace e convivente”* ha ad oggetto il seguente immobile, con ogni frutto, pertinenza, accessione, servitù attive e passive, e tutto quanto su di essi eventualmente insista: *In Comune di Caltanissetta località “Santuzza” fabbricato di un piano fuori terra composto da due vani, cucina, servizio, forno e ripostiglio con adiacente veranda ed annesso terreno di pertinenza esteso complessivamente metri quadrati 2.630 (duemilaseicentotrenta) compresa l'area di sedime di edificio. L'immobile sopra descritto risulta censito al C.E.U. del Comune di Caltanissetta al foglio 88 con il mappale:*

348 sub 2 (trecentoquarantotto subalterno due) località “Santuzza” s.n.c. piano T. categoria A/3, classe 1°, vani 4 –R.C. € 173,53.

In catasto rustico il mappale 348 è riportato tra gli enti urbani con una superficie complessiva di ha 0.26.30.

Confinante con: i mappali 28 e 278 (a mezzeria qui compresa di stradella privata dalla quale ha accesso) quindi i mappali 205, 207, 204 e 194, di proprietà esclusiva del.....

Salvis Juribus

Palermo – Caltanissetta, 30 maggio 2023



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C. E DELLA CORRETTEZZA DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Per l'immobile oggetto di pignoramento, il legale del creditore procedente, ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., ha depositato la certificazione notarile sostitutiva del 14.07.2023 redatta dalla Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli.

La predetta Certificazione contiene:

- I) La sintetica descrizione dell'immobile;
- II) Gli identificativi catastali dell'immobile;
- III) L'attuale intestatario dell'immobile ed i titoli di provenienza nell'ultimo ventennio;
- IV) Le formalità pregiudizievoli.

Ne consegue giudizio di completezza della certificazione di cui all'art. 567 C.P.C..

In ordine alla correttezza degli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella certificazione, si riassume quanto segue.

La certificazione notarile così identifica gli immobili oggetto di pignoramento:

Comune di CALTANISSETTA (CL):

- 1) *Appartamento in CONTRADA SANTUZZA SNC riportato nel C.F. di CALTANISSETTA al Fl.88 p.lla 348 sub. 2, ctg. A/3, classe 1, piano TE, metri quadri 113, vani 4, r.c. Euro 173,53 derivante dall'immobile Fl.88 p.lla 348 giusto AMPLIAMENTO del 13/11/2008 Pratica n. CL0113143.*

Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



L'atto di pignoramento, più completamente, indica sia gli identificativi al catasto fabbricati, sia al catasto terreni, come segue.

L'immobile sopra descritto risulta censito al C.E.U. del Comune di Caltanissetta al foglio 88 con il mappale:

348 sub 2 (trecentoquarantotto subalterno due) località "Santuzza" s.n.c. piano T. categoria A/3, classe 1°, vani 4 –R.C. € 173,53.

In catasto rustico il mappale 348 è riportato tra gli enti urbani con una superficie complessiva di ha 0.26.30.

A riguardo si precisa che la certificazione notarile risulta tuttavia esaustiva, stante che l'intera estensione del terreno di cui alla particella 348 di mq 2.630, classata come Ente Urbano al catasto terreni, risulta corte del fabbricato al catasto fabbricati, ed indicata nella planimetria. In merito alla fattispecie, indicata nella certificazione notarile, della provenienza della particella 348 sub 2 dalla particella 348, si è espletato esame della documentazione storico catastale dalla quale è scaturito quanto segue.

Dalla visura storico catastale del 16.02.2024, pratica T19098/2024, al catasto fabbricati dell'immobile urbano censito in catasto al foglio 88, particella 348 sub 2, si evince:

-L'Immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al **foglio 88, particella 348 Sub 2**, Rendita € 173,53, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4 vani, Contrada Santuzza S.N., Piano Terra, Superficie mq 113 di cui mq 77 escluse aree scoperte.

Il predetto immobile è intestato a(CF.....), nato a CALTANISSETTA (CL) il 23/02/1995,
Diritto di: Proprietà per 1/1.



INGEGNERIA
Associati

viale della Regione 6 Caltanissetta -Tel 0934552113
andracristiano.milazzo@archiworldpec.it



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



L'immobile è stato costituito il 18.12.1992, in atti dal 14.06.1994 (n. 354/A.1/1992 ed alla data di costituzione risultava censito con l'identificativo catastale **foglio 88, particella 348, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 2^, Contrada Santuzza, P.T. con destinazione magazzino, consistenza mq 28.**



In data 01.01.1994, l'immobile è stato interessato da Variazione del quadro tariffario e censito come segue. **Foglio 88, particella 348, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 2^, Contrada Santuzza, P.T. con destinazione magazzino, consistenza mq 28.**



In data 09.08.2007, l'immobile è stato interessato a variazione della destinazione da magazzino ad abitazione, giusta pratica CL0126522 in atti dal 09/08/2007 (n. 2678.1/2007), censito come segue. **Foglio 88, particella 348 subalterno 1, Rendita: Euro 151,84, Zona censuaria 2 Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 3,5 vani.**



In data 09.08.2008, l'immobile è stato interessato a variazione nel classamento del 09.08.2008, pratica n. CL0078402 in atti dal 09.08.2008 (n. 7119.1/2008), per classamento e rendita non rettificati entro mesi dodici dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione ex D.M 701/94 e censito come segue. **Foglio 88, particella 348 subalterno 1, Rendita: Euro 151,84, Zona censuaria 2 Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 3,5 vani.**



In data 13.11.2008, l'immobile è stato interessato ad ampliamento, pratica n. CL01131432 in atti dal 13.11.2008 (n. 9187.1/2008), con classamento e rendita ex D.M 701/94 e censito come segue. **Foglio 88, particella 348 subalterno 2, Rendita: Euro 173,53, Zona censuaria 2 Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4,0 vani.**



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



In data 21.05.2009, l'immobile è stato interessato a variazione di classamento, pratica n. CL0054678 in atti dal 21.05.2009 (n. 1910.1/2009), con classamento e rendita validati e censito come segue. **Foglio 88, particella 348 subalterno 2, Rendita: Euro 173,53, Zona censuaria 2 Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4,0 vani.**



In data 09.11.2015, l'immobile è stato interessato a pubblicazione dei dati di superficie, pratica n. CL0113143, con dati relativi alla planimetria presentata il 13.11.2008, prot. n. CL0113143 con i seguenti dati catastali: **Foglio 88, particella 348 subalterno 2, Superficie Totale: 113 m2; Superficie Totale escluse aree scoperte : 77 m2.**



Dalla visura storico catastale del 16.02.2024, pratica T21034/2024, al catasto terreni dell'immobile urbano censito in catasto al foglio 88, particella 348, risulta quanto segue.



La particella 348 deriva dalla particella 193 del foglio 88 di mq 2.630, esistente all'impianto meccanografico (24.10.1977).



La particella 348 viene costituita con tipo mappale del 08.08.2007, pratica n° CL 01226135, in atti dal 08/08/2007 (n. 126135.1/2007), e dalla predetta data qualificata come Ente Urbano della superficie di mq 2.630, unitamente all'area di sedime del fabbricato.

Dalle superiori risultanze consegue:

- Gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento sono corretti;**
- Gli identificativi catastali indicati nella certificazione notarile sono corretti e congruenti con i medesimi indicati nell'atto di pignoramento;**



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



-La ricostruzione storico catastale, se pur succintamente indicata nella certificazione notarile è corretta.



3. STORIA DEL DOMINIO/PROVENIENZE

Si riportano di seguito i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 13/07/2023 ai nn.7811/6480 e a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, avvenuta in data 13.07.2023, e quindi prima del **13.07.2003**, così come desunti dalla certificazione notarile prodotta dal creditore procedente.

-Il suddetto immobile risulta di proprietà dinato a CALTANISSETTA il 23/02/1995,per la quota di 1/1 di piena proprietà, stato libero, a lui pervenuto **per acquisto dain virtu' di atto di compravendita per notardel 18/09/2014**, rep. 32875/11366, trascritto presso la Conservatoria di Caltanissetta addi' 10/10/2014 ai nn.10918/8231.

-Ai suindicatiquanto sopra **e' pervenuto per acquisto da....., in virtu' di atto di compravendita per notardel 27/07/2009**, rep. 68343/11502,



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

trascritto presso la Conservatoria di Caltanissetta addì 29/07/2009 ai nn.12160/8516.

-Ai suindicatil'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl. 88 p.la 348 e' pervenuto per acquisto da....., in virtù di atto di compravendita per notardel 14/03/1995, rep. 52256, trascritto presso la Conservatoria di Caltanissetta addì 23/03/1995 ai nn.3350/2789.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON DISTINZIONE TRA QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalla certificazione notarile prodotta dal creditore procedente, sono state riscontrate, per gli immobili oggetto di pignoramento, le seguenti formalità pregiudizievoli.

1.-Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Caltanissetta il 13/07/2023 ai nn.7811/6480 emesso dal Tribunale di CALTANISSETTA e notificato il 21/06/2023 controa favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®


INGEGNERIA
Associati

viale della Regione 6 Caltanissetta -Tel 0934552113
andrea cristiano.milazzo@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2.-Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Caltanissetta il 29/07/2009 ai nn.12161/2869 atto notarile pubblico per notar(CALTANISSETTA) del 27/07/2009, rep.68344/11503, per EURO 187.500,00 a garanzia di EURO 125.000,00 controa favore BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE SPA con sede in MILANO gravante sull'immobile in oggetto.

3.-Concessione edilizia trascritta presso la Conservatoria di Caltanissetta il 22/12/2008 ai nn.17055/12185 contro COMUNE DI CALTANISSETTA con sede in CALTANISSETTA a favoregravante sull'immobile in oggetto.

Le formalità di che trattasi, tranne la 3, non saranno opponibili all'acquirente.

5. ACCERTAMENTO SUL REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI

L'immobile risulta di proprietà diper la quota di 1/1 di piena proprietà. Il predetto acquisiva l'immobile con atto del 18.09.2014, dichiarando di essere celibe.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®


INGEGNERIA
Associati

viale della Regione 6 Caltanissetta -Tel 0934552113
andreacristiano.milazzo@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



6. FORMAZIONE DEI LOTTI CON INDICAZIONE DELLE QUOTE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Trattasi di lotto unico, come di seguito indicato, descritto in ragione delle verifiche sulla conformità urbanistica espletate (**Allegato 5**)

LOTTO UNICO (fabbricato unifamiliare per civile abitazione)

Piena proprietà del seguente immobile, con ogni frutto, pertinenza, accessione, servitù attive e passive, e tutto quanto su di essi eventualmente insista: in Comune di Caltanissetta località "Santuzza" fabbricato di un piano fuori terra composto da due vani, cucina, servizio, forno e ripostiglio con adiacente veranda ed annesso terreno di pertinenza esteso complessivamente metri quadrati 2.630 (duemilaseicentotrenta) compresa l'area di sedime di edificio. L'immobile sopra descritto risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Caltanissetta al **foglio 88 particella 348 Sub 2**, Rendita € 173,53, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4 vani, Contrada Santuzza S.N., Piano Terra, Superficie mq 113 di cui mq 77 escluse aree scoperte.

In catasto rustico il mappale 348 è riportato tra gli enti urbani con una superficie complessiva di ha 0.26.30.

Trattasi della porzione di fabbricato assentita con Concessione Edilizia in Sanatoria n° 60106 del 18.12.2008, rilasciata dal Comune di Caltanissetta, facente parte del più ampio immobile, frutto delle trasformazioni operate in assenza di titolo abilitativo edilizio, realizzate sull'area di sedime della corte di cui al mappale 348 del foglio 88. Tale porzione di fabbricato, stante la non suscettibilità di ammissione a sanatoria delle medesime, dovrà essere interessato, da parte dell'acquirente, ad ablazione delle parti realizzate abusivamente e ripristino della configurazione anzi descritta, fino alla



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



riconduzione a quanto assentito con Concessione Edilizia in Sanatoria n° 60106 del 18.12.2008.



7. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON VERIFICHE CATASTALI ED URBANISTICHE

7.1 Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento

Sulla base delle risultanze dei rilievi effettuati (**Documentazione fotografica - allegato 3 / Documentazione grafica – allegato 4**) nel corso dei sopralluoghi eseguiti sulla scorta della documentazione catastale (Estratti di mappa, Visure e Planimetria catastale - allegati 1) precedentemente acquisita, si riporta di seguito la descrizione dell'immobile così come individuato ai paragrafi precedenti.

LOTTOUNICO (fabbricato unifamiliare per civile abitazione)

Piena proprietà dell'immobile, sito nel Comune di Caltanissetta località "Santuzza", costituito dalla porzione assentita di un fabbricato ad un piano fuori terra, composto da due vani, cucina, servizio, forno e ripostiglio con adiacente veranda ed annesso terreno di pertinenza esteso complessivamente metri quadrati 2.630 (duemilaseicentotrenta) compresa l'area di sedime di edificio. L'immobile sopra descritto risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Caltanissetta al **foglio 88 particella 348 Sub 2**, Rendita € 173,53, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4 vani, Contrada Santuzza S.N., Piano Terra, Superficie mq 113 di cui mq 77 escluse aree scoperte.



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



In catasto rustico il mappale 348 è riportato tra gli enti urbani con una superficie complessiva di ha 0.26.30.

Trattasi della porzione di fabbricato assentita con Concessione Edilizia in Sanatoria n° 60106 del 18.12.2008, rilasciata dal Comune di Caltanissetta, del più ampio immobile, frutto delle trasformazioni operate in assenza di titolo abilitativo edilizio, insistenti sull'area di sedime della corte di cui al mappale 348, il quale, stante la non sanabilità delle predette opere, dovrà essere interessato dall'acquirente ad ablazione delle parti realizzate abusivamente, e ripristino della configurazione anzi descritta, fino alla riconduzione di quanto assentito con Concessione Edilizia in Sanatoria n° 60106 del 18.12.2008.

Il predetto immobile, frutto delle trasformazioni non assentite, è costituito da un fabbricato unifamiliare a struttura mista, muratura e c.c.a., con parti in legno, di forma iscrivibile in un rettangolo, con copertura a falde, contestualizzato in una corte di terreno interamente recintata, in parte pavimentata con elementi in c.c. autobloccanti, in parte con battuto di cemento, in parte in ghiaia, ed in parte allo stato agrario (**Allegato 3, Foto**

Aeree, Foto 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18).

I prospetti, rifiniti ad intonaco del tipo "Livigni", sono dotati di aperture, contornate da rifasci in pietra, con infissi in alluminio anodizzato, vetro camera e con oscuranti in persiane di alluminio preverniciato, sul prospetto principale (**Allegato 3, Foto 1**), e di oscuranti avvolgibili sui restanti prospetti (**Allegato 3, Foto 2, 3, 5, 6, 7, 9, 10, 11 e 12**).

L'alloggio è accessibile da un ingresso filtrato da un portico ligneo della superficie netta di mq 17,86 (**Allegato 3, Foto 19**) e si compone di un



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



ingresso soggiorno della superficie netta di mq 20,92 (**Allegato 3, Foto 20**), comunicante con una stanza di soggiorno pranzo della superficie netta di mq 31,37 (**Allegato 3, Foto 21**), dalla quale si accede ad una cucina di mq 10,67 (**Allegato 3, Foto 21**) posta ad una quota superiore collegata con tre gradini, ad un servizio igienico della superficie di mq 3,75 (**Allegato 3, Foto 24**), e a due vani, di cui il primo, della superficie netta di mq 13,67, ubica una camera da letto (**Allegato 3, Foto 24**), ed un secondo, della superficie netta di mq 13,68, ubica uno studio. Dal salotto, attraverso un disimpegno della superficie netta di mq 2,80 (**Allegato 3, Foto 25**), si accede ad una camera da letto della superficie netta di mq 13,93 (**Allegato 3, Foto 22**), a sua volta collegata con un ambiente ripostiglio di mq 2,42 (**Allegato 3, Foto 22**), e ad una zona non completamente rifinita dell'abitazione, composta da un secondo disimpegno della superficie netta di mq 2,64 (**Allegato 3, Foto 28**), che collega a due vani, di cui il più grande della superficie netta di mq 8,30 (**Allegato 3, Foto 29**), ed il più piccolo della superficie netta di mq 5,38 (**Allegato 3, Foto 27**). Adiacente al soggiorno pranzo è realizzato un portico della superficie netta di mq 17,86 (**Allegato 3, Foto 3, 4, 5, 6 e 7**). In zona distaccata dal fabbricato è altresì ubicata una tettoia per il riparo di automezzi della superficie netta di mq 25,31 (**Allegato 3, Foto 18**).

Il tutto per una superficie netta di mq 129,71, a cui corrisponde una superficie lorda di 154,22 mq, ed una superficie non residenziale di mq 59,50.

Come da documentazione grafica (**Allegato 4**) e Verbale delle Operazioni redatto con il Comune di Caltanissetta (**Allegato 5**), gli abusi sono consistiti:



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



I) Nella realizzazione, in ampliamento della superficie di sedime del fabbricato, di un portico ligneo di mq 17,86;

II) Nella chiusura dell'originaria veranda e nel cambio di destinazione della medesima, in un vano salotto, un vano letto, con pertinente ripostiglio, e in un disimpegno;

III) Nell'aver ampliato il fabbricato in adiacenza al forno e ripostiglio e avere cambiato la destinazione della predetta porzione di fabbricato, originariamente accessibile dalla veranda, in una cucina, un ripostiglio ed un disimpegno;

IV) Nell'aver realizzato, in ampliamento all'area di sedime del fabbricato, un portico contermine al soggiorno pranzo;

V) Nell'aver realizzato una tettoia per il ricovero delle auto.

L'unità immobiliare di cui trattasi si presenta in discrete condizioni manutentive. Le finiture sono di tipo ordinario.

La pavimentazione è in gres porcellanato smaltato di diverse coloriture e pezzature. Gli intonaci interni sono di tipo civile con ultimo strato in gesso e coloritura ad idropittura, di vari colori, con alcune parti rivestite in legno o pietra sogliata. Il servizio igienico è dotato dei principali apparecchi sanitari e le sue pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica. Anche la zona destinata a cucina presenta le pareti rivestite in gres porcellanato smaltato.

Dal punto di vista impiantistico, l'esistente impianto elettrico appare adeguato agli standard realizzativi dell'epoca di realizzazione. L'impianto termico per riscaldamento è costituito da una termo stufa alimentata a legna.

L'acqua calda viene prodotta con boiler elettrico. Alcuni ambienti sono

Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



dotati di climatizzatore. L'impianto idrico è invece alimentato da una riserva idrica.

7.2 Accertamento sulla conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento

Gli accertamenti effettuati hanno evidenziato che l'immobile oggetto di pignoramento risulta conforme, in termini di identificazione catastale, ai contenuti dell'atto di pignoramento. La descrizione operata nell'atto di pignoramento può invece assumersi, per la sola parte assentita con Concessione Edilizia in Sanatoria n° 60106 del 18.12.2008, come conforme, essendo stato l'immobile ampliato in assenza di titolo abilitativo edilizio. I predetti ampliamenti, realizzati sull'area oggetto di pignoramento, non sono stati denunciati in catasto.

7.3 Verifica di rispondenza tra titolo di provenienza, documentazione catastale e stato dei luoghi

Di seguito si riporta, il contenuto del titolo di provenienza, e la verifica di rispondenza tra i contenuti dello stesso, la documentazione catastale acquisita e lo stato dei luoghi rilevato.

LOTTOUNICO (fabbricato unifamiliare per civile abitazione)

L'immobile oggetto di pignoramento, censito al C.E.U. del Comune di Caltanissetta al **foglio 88 particella 348 sub 2**, Rendita € 173,53, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4 vani, Contrada Santuzza S.N., Piano Terra, Superficie mq 113 di cui mq 77 escluse aree scoperte, e censito al catasto terreni al foglio 88, mappale 348, è pervenuto in piena



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



proprietà all'esecutato, celibe,, giusta atto di compravendita del 18.09.2014 Repertorio n.32875, Raccolta n° 11366 in Notaio....., registrato a Canicattì il 10.10.2014 al n° 3403, da potere di....., come anzi generalizzati.

Dall'esame dell'atto, si evince che l'immobile viene così descritto:

Fabbricato unifamiliare ad uso abitazione, posto a piano terra, con area libera sovrastante, avente una consistenza catastale di quattro (N°4) vani insistente su corte di terreno quale pertinenza esclusiva di circa mq duemilacinquecento (mq 2.500); il tutto nel suo insieme confinante con stradella privata da cui si ha accesso, mappali 68, 278, 204, 205, 207 e 194 salvo altri.

Censito in catasto fabbricati presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, comune censuario di Caltanissetta, al foglio 88 (ottantotto), mappale: -348 (trecentoquarantotto) sub 2 (due). Z.C. 2, cat. A/3, classe 1, cons. vani 4, R.C. Euro 173,55; Contrada Santuzza n. SN piano:T

Si precisa che la corte di terreno in oggetto è individuata come ente urbano di are 26.30, con la particella 348 del foglio 88, Catasto Terreni di Caltanissetta.

Dall'esame della visura storico catastale al catasto fabbricati del 16.02.2024, pratica T19098/2024, dell'immobile urbano censito in catasto al foglio 88, particella 348 sub 2, si evince.

-L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio 88, particella 348 sub 2, Rendita € 173,53, Zona censuaria 2,



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4 vani, Contrada Santuzza S.N., Piano Terra, Superficie mq 113 di cui mq 77 escluse aree scoperte.

Il predetto immobile è intestato a....., Diritto di: Proprietà per 1/1.

Tale identificazione deriva dall'ampliamento di cui alla pratica n. CL01131432 in atti dal 13.11.2008 (n. 9187.1/2008), con classamento e rendita ex D.M 701/94 e censito come segue: **foglio 88 Particella 348 subalterno 2, Rendita: Euro 173,53, Zona censuaria 2 Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4,0 vani.**

In data 21.05.2009, l'immobile è stato interessato a variazione di classamento, pratica n. CL0054678 in atti dal 21.05.2009 (n. 1910.1/2009), con classamento e rendita validati, e censito come segue: **foglio 88 particella 348 subalterno 2, Rendita: Euro 173,53, Zona censuaria 2 Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4,0 vani.**

In data 09.11.2015, l'immobile è stato interessato a pubblicazione dei dati di superficie, pratica n. CL0113143, con dati relativi alla planimetria presentata il 13.11.2008, prot. n. CL0113143, con i seguenti dati catastali: **foglio 88 particella 348 subalterno 2, Superficie Totale: 113 m2; Superficie Totale escluse aree scoperte : 77 m2.**

Dalla visura storico catastale al catasto terreni del 16.02.2024, pratica T21034/2024, dell'immobile urbano censito in catasto al foglio 88, particella 348, risulta quanto segue.

La particella 348 deriva dalla particella 193 del foglio 88 di mq 2.630, esistente all'impianto meccanografico (24.10.1977).

20




INGEGNERIA
Associati

viale della Regione 6 Caltanissetta -Tel 0934552113
andreacristiano.milazzo@archiworldpec.it



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



La particella 348 viene costituita con tipo mappale del 08.08.2007, pratica n° CL 01226135, in atti dal 08/08/2007 (n. 126135.1/2007), e dalla predetta data qualificata come Ente Urbano della superficie di mq 2.630, unitamente all'area di sedime del fabbricato.



Si è quindi accertata la rispondenza tra quanto riportato nel titolo di provenienza e la documentazione catastale.

Dai rilievi effettuati si è inoltre accertata la non conformità tra quanto riportato nel titolo di provenienza e l'attuale stato dei luoghi, in considerazione degli ampliamenti e modifiche eseguite sul fabbricato, precedentemente assentito con Concessione Edilizia in Sanatoria n° 60106 del 18.12.2008.

7.4 Accertamenti sulla conformità urbanistica degli immobili.

Si riporta di seguito, l'esito degli accertamenti condotti presso la Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta in ordine alla conformità urbanistica del medesimo (**Allegato 5**).



LOTTOUNICO (fabbricato unifamiliare per civile abitazione)

Si riporta quanto accertato e riportato nel Verbale di compimento delle operazioni peritali del 7 maggio 2024 (**Allegato 5**) presso la Direzione III del Comune di Caltanissetta.

Fabbricato unifamiliare in Caltanissetta, in Contrada Santuzza S.N.C.

1) Appartamento fabbricato unifamiliare, ubicato in CONTRADA SANTUZZA SNC riportato nel C.F. di CALTANISSETTA al Foglio 88, p.lla 348 sub. 2, ctg. A/3, classe 1,



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



piano TE, metri quadri 113, vani 4, r.c. Euro 173,53 derivante dall'immobile Fl.88 p.la 348 giusto AMPLIAMENTO del 13/11/2008 Pratica n. CL0113143.

Il predetto immobile, censito in catasto al Foglio 88, particella 348 sub 2 (fabbricato con corte) risulta assistito dal seguente titolo abilitativo edilizio.

-Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 28.02.1985 n° 47 e L.R. 10.08.85 n° 37, della Legge 724/94 e della Legge 326/03, n° 60106 del 18.12.2008, in testa alla ditta:

.....
Detta sanatoria abilita il predetto fabbricato, originariamente realizzato con Concessione Edilizia n° 31594 del 16.10.1990, per il quale è stato realizzato, in assenza di titolo abilitativo edilizio, l'ampliamento ed il cambio di destinazione d'uso.

Per il predetto immobile è altresì stato rilasciato il Certificato di Abitabilità in data 18.12.2008.

Dagli atti in possesso può desumersi:

-Che gli elaborati tecnici del fabbricato sono conformi alla planimetria catastale NCEU.

Il C.T.U. allega alla presente rilievo dell'immobile e documentazione fotografica all'attualità, dal quale, rispetto alle rappresentazioni afferenti il predetto titolo abilitativo edilizio, si rilevano le seguenti difformità quantitative.

	Superficie Residenziale	Superficie non residenziale
Fabbricato		
Autorizzato	mq 66,42	mq 40,96
C.E. 60106/2008		
Fabbricato	mq 154,23	mq 59,50
Rilevato		
Variazioni	+ 87,81 mq	+ 18,54 mq
Volumetria (attuale)	mc 426,28	



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



La superficie non residenziale come sopra computata, attiene al portico lato ingresso (foto 1), alla tettoia sul prospetto laterale (foto 2, 3, 4, 5) ed alla tettoia auto (foto 18). Non è stato computato il locale tecnico di cui alle foto 14 e 15 in quanto realizzato in precario.

Ai sensi dell'Art. 12 della L.R. 16/2016, "Recepimento con modifiche dell'articolo 32 "Determinazione delle variazioni essenziali" del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380", nell'immobile di che trattasi, in assenza di titolo abilitativo sono state realizzate le seguenti variazioni essenziali:

- b) un aumento della cubatura dell'immobile superiore al 20 per cento;**
- c) un aumento della superficie utile calpestabile e dell'altezza dell'immobile superiore al 10 per cento;**
- f) la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando la stessa non attenga a fatti procedurali.**

Ai fini dell'applicabilità dell'Art. 14 della L.R. 16/2016, avente per oggetto "Recepimento con modifiche dell'articolo 36 "Accertamento di conformità" del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380", si espleta di seguito la verifica urbanistica del suolo asseribile ai fini edificatori e della volumetria realizzabile.

Dal titolo abilitativo edilizio si evince che l'immobile di che trattasi ricade nella zona "E2", Verde Agricolo dei feudi, del Vigente P.R.G. approvato con D.D.A.R.T.A. 570/2005.

In virtù dell'art. 41 delle N.T.A., in ragione della destinazione residenziale, sono consentite:

- omissis-
- nuove costruzioni destinate alla residenza anche stagionale ed alle attività ad essa connesse, da edificare secondo un indice di densità fondiaria non superiore a 0.03 mc/mq;
- in aggiunta al volume principale è ammessa la realizzazione di pilotis, portici e verande in misura non superiore a quella della superficie coperta tampognata e comunque all'1% dell'area complessiva del lotto;



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



L'immobile di che trattasi, risulta di proprietà diper la quota di 1/1 di piena proprietà, stato libero, a lui pervenuto per acquisto da, in virtù di atto di compravendita per notardel 18/09/2014, rep. 32875/11366, trascritto presso la Conservatoria di Caltanissetta addì 10/10/2014 ai nn.10918/8231.



L'area pertinenziale del fabbricato risulta censita in catasto al Foglio 88 Particella 348, classata come ENTE URBANO della Superficie: 2.630 mq.

Ne consegue che le superfici non residenziali (pilotis, portici e verande) e volumi residenziali realizzabili con la predetta estensione di terreno sono i seguenti, dei quali si effettua il raffronto con l'effettivo realizzato

Volumi mq 2.630 x 0,03 = mc 78,9 < mc 426,28 rilevati

Superfici mq 2.630 x 0,01 = mq 26,3 < mq 59,50 rilevati

Le superiori risultanze conducono a considerare non applicabile l'art. 14 della L.R. 16/2016, e quindi non sanabili gli ampliamenti effettuati sul fabbricato, rispetto a quanto autorizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge

28.02.1985 n° 47 e L.R. 10.08.85 n° 37, della Legge 724/94 e della Legge 326/03, n° 60106 del 18.12.2008.

Laddove il proprietario (o acquirente della procedura esecutiva per la quale è accertamento) non provvederà a sua cura e spese alla riduzione in pristino della porzione di fabbricato abusiva, in ragione di quanto abilitato con Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 28.02.1985 n° 47 e L.R. 10.08.85 n° 37, della Legge 724/94 e della Legge 326/03, n° 60106 del 18.12.2008, il Comune potrà in qualsiasi momento, procedere all'accertamento ed a comminare le sanzioni previste, compresa




INGEGNERIA
Associati

viale della Regione 6 Caltanissetta -Tel 0934552113
andrea.cristiano.milazzo@archiworldpec.it



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



l'acquisizione della porzione di immobile abusivo e dell'area di sedime, nonché quella volumetricamente asservita all'abuso (quindi l'intera area di pertinenza di cui alla particella 348 del foglio 88) al patrimonio comunale.

Null'altro rilevando si termina il presente verbale di acquisizione documentale ed accertamento della conformità urbanistico edilizia del fabbricato, composto altresì dai seguenti allegati.

~~-omissis-~~

In ragione delle superiori risultanze, l'immobile dovrà, pertanto, essere ricondotto alle condizioni ex ante agli ampliamenti abusivi dell'immobile abilitato con Concessione Edilizia in Sanatoria n° 60106 del 18.12.2008, rappresentato nella planimetria catastale in atti, rimuovendo le opere abusive che sono consistite:

I) Nella realizzazione, in ampliamento alla superficie di sedime del fabbricato, di un portico ligneo di mq 17,86;

II) Nella chiusura dell'originaria veranda e nel cambio di destinazione della medesima, in un vano salotto, un vano letto ed un ripostiglio ad esso collegato, e in un disimpegno per mq 47,65;

III) Nell'aver ampliato, per mq 10,50 il fabbricato in adiacenza del formo e ripostiglio e avere cambiato la destinazione della predetta porzione di fabbricato, originariamente accessibile dalla veranda, in una cucina, un ripostiglio ed un disimpegno;

IV) Nell'aver realizzato, in ampliamento all'area di sedime del fabbricato per mq 15,47, un portico contermini al soggiorno pranzo;

V) Nell'aver realizzato una tettoia per il ricovero dell'auto di mq 25,31.



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



I costi della predetta riduzione in pristino si determinano sinteticamente nelle seguenti modalità, necessitando, al fine di una esaustiva determinazione, un progetto esecutivo della demolizione e riduzione in pristino.

A) Quanto alle parti da demolire selettivamente, ivi compresi gli oneri di trasporto a rifiuto, può individuarsi un **costo al mc di € 60** riferito agli ampliamenti, con eccezione della tettoia di ricovero automezzi A2), ove non necessità una demolizione selettiva, per la quale si applica un **costo al mc di € 20**.

B) Quanto alle parti assoggettati alla chiusura di verande, **un costo al mq di € 250** riferito alla superficie interessata.

C) Quanto alle parti assoggettati a cambio di destinazione d'uso, **un costo al mq di € 350** riferito alla superficie interessata.

D) Quanto alle parti assentite, **un costo al mq di € 60** in ordine a spese di ripristino impiantistico e di finitura conseguente alla demolizione parziale.

E) Quanto alle spese tecniche, **il 10% degli oneri** determinati ai capitoli A), B), C) e D).

Si ha pertanto.

$$A) \text{ Mc } 120,53 \times \text{€}/\text{mc } 60 = \text{€ } 7.231,60$$

$$A2) \text{ Mc } 69,60 \times \text{€}/\text{mc } 20 = \text{€ } 1.392,00$$

$$B) \text{ Mq } 47,65 \times \text{€}/\text{mq } 150 = \text{€ } 7.147,50$$

$$C) \text{ Mq } 20,74 \times \text{€}/\text{mq } 300 = \text{€ } 6.222,00$$

$$D) \text{ Mq } 66,42 \times \text{€}/\text{mq } 50 = \text{€ } 3.321,00$$

$$\text{€ } 25.314,10$$

$$E) 10\% \text{ di } A+B+C+D = \text{€ } 2.531,41$$

Totale costi di ripristino € 27.845,51

Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

7.5 Accertamenti sull'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, vincoli o oneri condominiali, diritti demaniali, censo, livello o usi civici

Per quanto rilevabile dalla Certificazione ex art. 567, comma 2 c.p.c. prodotta dal creditore procedente, dai titoli abilitativi edilizi e dalle visure catastali acquisite, sugli immobili oggetto di pignoramento non grava alcun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità, vincolo o onere condominiale, diritto demaniale, censo, livello o uso civico.

7.6 Accertamenti sulla prestazione energetica degli immobili

L'immobile oggetto di pignoramento risulta soggetto agli adempimenti di cui al D.Lgs. 192/05 e ss.mm. e ii., in materia di rendimento energetico nell'edilizia.

Allegato all'atto di compravendita del 18.09.2014 (Allegato B) con il quale l'esecutato ha acquisito l'immobile, vi è l'attestato di prestazione energetica del 09.09.2014 redatto dal Geom.....

Tale certificato, afferisce all'immobile assentito con Concessione Edilizia in Sanatoria n° 60106 del 18.12.2008.

I risultati vengono di seguito riportati.

- **Lotto UNICO (fabbricato unifamiliare per civile abitazione)**
- Classe Energetica **G**
- Indice di Prestazione energetica **280,6 kwh/mq anno**

Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



8. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Al momento del sopralluogo effettuato (**verbale - allegato 2**), l'immobile oggetto di pignoramento è risultato nella disponibilità del Sig....., identificato a mezzo patente di guida n°....., qualificatosi come padre dell'esecutato....., il quale, secondo informazioni fornite dallo stesso....., risulterebbe residente all'estero per motivi di lavoro. Il predetto....., consentiva l'accesso all'immobile.

9. STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Per la stima dell'immobile si è privilegiato l'aspetto economico del valore di mercato e l'applicazione del metodo sintetico comparativo.

Tale stima si riferisce alla porzione di immobile assentito con Concessione Edilizia in Sanatoria n° 60106 del 18.12.2008, e dalla stessa andranno detratte le spese per la riduzione in pristino del medesimo alle condizioni ante abuso.

Per i valori unitari di riferimento si è consultata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il sito Aste Giudiziarie.it e si sono svolte indagini presso agenzie immobiliari ed operatori del settore (**Allegato 6**).



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



Lotto UNICO (fabbricato unifamiliare per civile abitazione)

In catasto al Foglio 88, particella 348 sub 2

Per quanto attiene la banca dati dell'O.M.I., si sono rilevati valori per immobili assimilabili, per caratteristiche ubicative e tipologiche, all'immobile in esame, riferiti al 2° semestre 2023 (**Allegato 6**).

L'indagine ha riguardato:

-la Zona Extraurbana, Zone Rurali, Codice di zona R1. Microzona catastale n° 10. Tipologia Ville e Villini in stato d'uso normale.

Valore di mercato da € 500 ad € 750/mq

-la Zona Periferica, C.de S. Spirito, S. Giuliano, Firrio. Codice di zona D10. Microzona catastale n° 7. Tipologia Ville e Villini in stato d'uso normale.

Valore di mercato da € 650 ad € 930.

Stante l'ubicazione del fabbricato in una fascia limitrofa a Via Firrio e Via S. Giuliano, si ritiene di poter adottare un intervallo di prezzi intermedio tra le superiori rilevazioni, individuando il valore di mercato tra € 575 ed € 840 per lo stato d'uso "normale".

Per quanto attiene le rilevazioni espletate sugli annunci delle Agenzie Immobiliari di immobili simili (**Allegato 6**), sono stati individuati tre immobili comparabili per tipologia (alloggio in villa in zona suburbana e rurale limitrofa), in condizioni d'uso lievemente inferiori rispetto all'immobile oggetto di stima, che di seguito si dettagliano, riducendo del 10% il prezzo rilevato al fine di caratterizzare il valore di scambio in ragione dell'alea della compravendita.

Comparabile 1. Casa bifamiliare Via Angelo Custode discrete condizioni:

€ 143.000/180x0,90 = **€ 715/mq**



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



Comparabile 2. Casa unifamiliare S.S. 122 buone condizioni:

€ 120.000 / 100 x 0,90 = € **1.080/mq**

Comparabile 3. Casa unifamiliare S. Spirito S. Barbara medie condizioni:

€ 143.000/190 x 0,90 = € **677,37/mq**

Media (Comparabile 1 + Comparabile 2 + Comparabile 3)/3 = €/**mq 824,12**

Sul sito "Aste Giudiziarie.it", per immobili simili ubicati nel comune di Caltanissetta, si sono rilevati i seguenti dati (**allegato 6**):

-Procedura esecutiva immobiliare n. 736/2021 R.G. Es Tribunale di Caltanissetta - Casa unifamiliare Contrada Santuzza in medie condizioni manutentive costruita prima del 1961.

Relazione dell'Esperto Stimatore anno 2021

Valore unitario porzione abitativa 600,00 €/mq

-Procedura esecutiva immobiliare n. 127/1988 R.G. Es. Tribunale di Caltanissetta - Fabbricato Rurale Contrada Ciccoliporci in medie condizioni manutentive.

Relazione dell'Esperto Stimatore anno 2017

Valore unitario porzione abitativa 700,00 €/mq

Valore unitario terreno 10 €/mq

In ragione dei riferimenti reperiti, sulla scorta delle caratteristiche intrinseche, delle ordinarie condizioni manutentive che si esiteranno una volta eseguiti gli interventi di ripristino ed ablazione della parti abusive, della posizione ed esposizione dell'immobile oggetto di stima, si ritiene di poter individuare il valore unitario nella fascia media dell'intervallo dei valori rilevati dall'O.M.I. e quindi pari a **750 €/mq di superficie commerciale dell'immobile.**



INGEGNERIA
Associati

viale della Regione 6 Caltanissetta -Tel 0934552113
andrea.cristiano.milazzo@archiworldpec.it



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



Si ritiene altresì, di dover assegnare alla corte un valore di 1,5 €/mq, calcolabile su circa mq 2.500 quale componente agraria residua all'edificazione ed alle immediate attinenze. Si ha pertanto:

$$\begin{aligned} \text{Sup. commerciale} &= \text{Sup. residenziale} + 0,30 \text{ Sup. non residenziale} = \\ &= \text{mq } 66,42 + \text{mq } 40,96 \times 0,30 = \mathbf{\text{mq } 78,71} \end{aligned}$$

Il che riconduce ad un più probabile valore di mercato, in condizioni ordinarie, pari a:

$$\text{Fabbricato} \quad \text{€/mq } 750,00 \times \text{mq } 78,71 = \text{€ } 59.032,50$$

$$\text{Corte} \quad \text{€/mq } 1,5 \times \text{mq } 2.500 = \text{€ } 3.750,00$$

€ 62.782,50

Detraendo dal superiore importo i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica, stimati al precedente paragrafo 7.4 in complessivi **€ 27.845,51**, il valore di mercato dell'appartamento di cui al lotto 1 si caratterizza come di seguito:

$$V_{\text{lotto1}} = \text{€ } 62.782,5 - \text{€ } 28.280,01 = \mathbf{\text{€ } 34.936,99}$$

(Euro trentaquattromilanovecentotrentasei/99)

10. INDIVIDUAZIONE DELLE SPESE FISSE/MANUTENZIONE/STRAORDINARIE E DELLE SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA

L'immobile è un alloggio unifamiliare isolato non contestualizzato in condominio.



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



ALLEGATI

Allegato 1) Documentazione Catastale;

Allegato 2) Verbale di sopralluogo del 18.03.2024;

Allegato 3) Documentazione fotografica;

Allegato 4) Documentazione grafica immobile;

Allegato 5) Verbale di Compimento di Operazioni Peritali Comune di

Caltanissetta del 07.05.2024;

Allegato 6) Riferimenti merceologici stima immobile.



Nel ringraziare per la fiducia concessa, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica estimativa, rimanendo a disposizione per ogni chiarimento che la S.V. riterrà necessario.

Caltanissetta, 22 maggio 2024

L'Esperto Stimatore

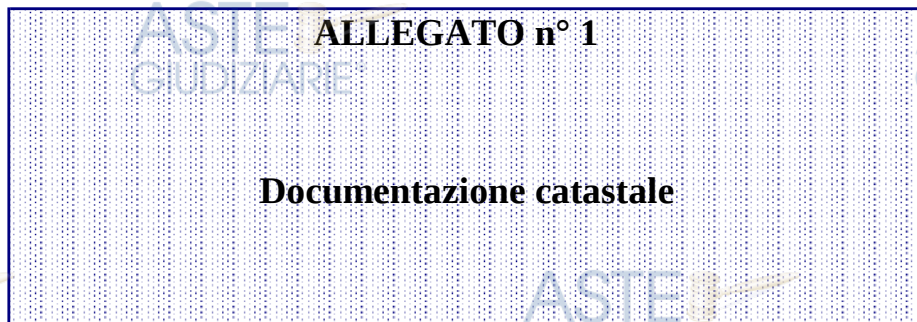
Arch. Andrea Cristiano Maria Milazzo




INGEGNERIA
Associati

viale della Regione 6 Caltanissetta -Tel 0934552113
andrea.cristiano.milazzo@archiworldpec.it







ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

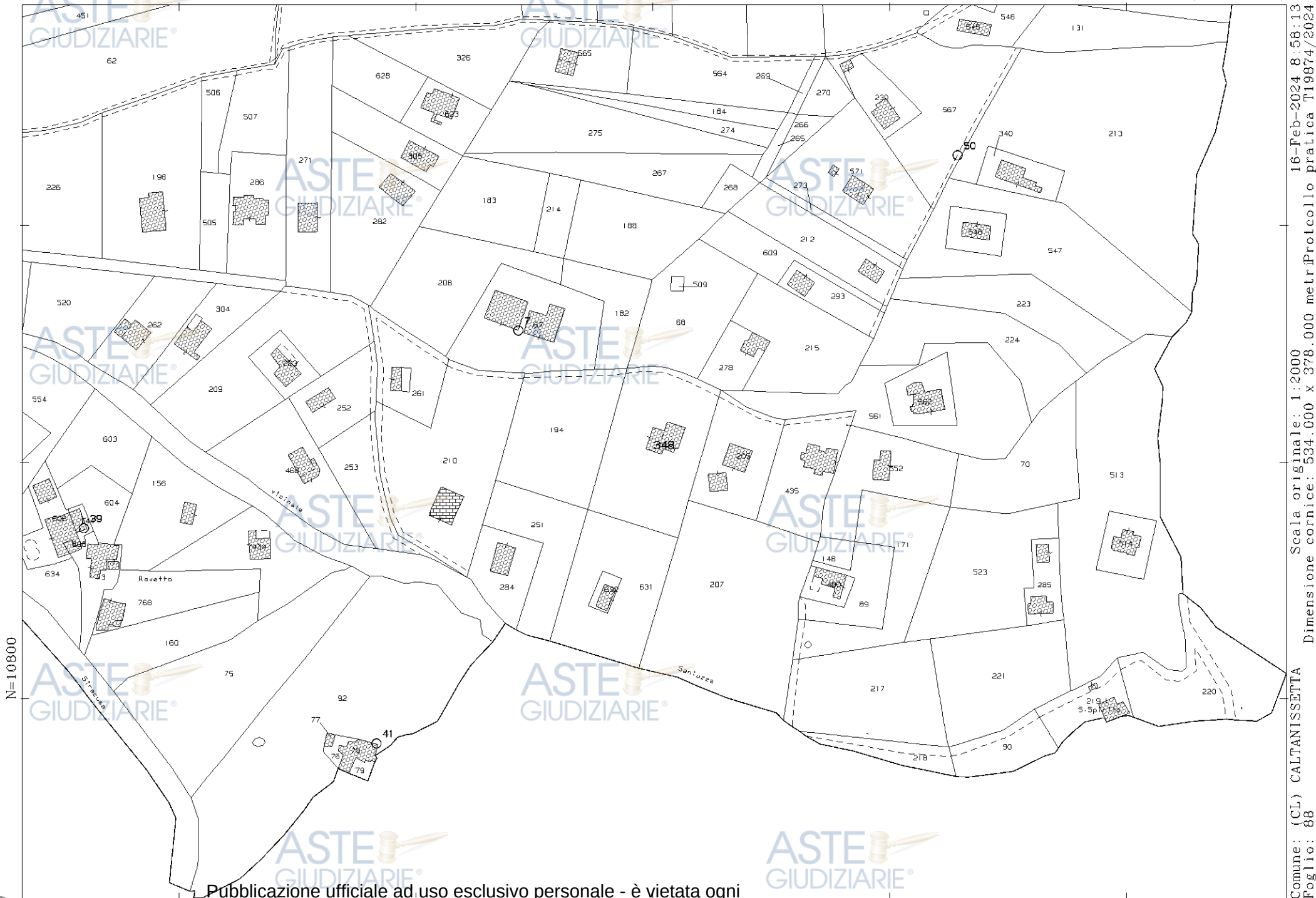
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



N=10800

Comune: (CL) CALTANISSETTA
Foglio: 88
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metr

16-Feb-2024 8:58:13
Protocollo pratica T19874/2024

1 Particella: 348

15/2/2025
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MILAZZO ANDREA CRISTIANO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2144903993202b6233e33e6282302931

Catasto terreni
Visura storica per immobile



Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/02/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/02/2024

Dati identificativi: Comune di **CALTANISSETTA (B429) (CL)**

Foglio **88** Particella **348**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di **CALTANISSETTA (B429) (CL)**

Foglio **88** Particella **348**

Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**

Superficie: **2.630 m²**

> Dati identificativi

 **dall'impianto al 08/08/2007**

Immobile predecessore

Comune di **CALTANISSETTA (B429) (CL)**

Foglio **88** Particella **193**

Impianto meccanografico del 24/10/1977

 **dal 08/08/2007**

Immobile attuale

Comune di **CALTANISSETTA (B429) (CL)**

Foglio **88** Particella **348**

Tipo Mappale del 08/08/2007 Pratica n. CL0126135 in atti dal 08/08/2007 (n. 126135.1/2007)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **CALTANISSETTA (B429) (CL)**

Foglio **88** Particella **193**

> Dati di classamento

 **dall'impianto al 08/08/2007**

Immobile predecessore

Comune di **CALTANISSETTA (B429) (CL)**

Foglio **88** Particella **193**

Redditi: dominicale **Euro 14,26 Lire 27.615**

agrario **Euro 4,07 Lire 7.890**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **02**

Superficie: **2.630 m²**

Impianto meccanografico del 24/10/1977





Direzione Provinciale di Caltanissetta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Data: 16/02/2024
Ora: 09:01:02
Numero Pratica: T21034/2024
Pag: 2 - Segue

Partita: 26153

dal 08/08/2007

Immobile attuale

Comune di **CALTANISSETTA (B429) (CL)**

Foglio **88** Particella **348**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:
2.630 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Tipo Mappale del 08/08/2007 Pratica n. CL0126135 in
atti dal 08/08/2007 (n. 126135.1/2007)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:**

Comune: **CALTANISSETTA (B429) (CL)**

Foglio **88** Particella **193**

> **Altre variazioni**

dal 14/10/2008

Immobile attuale

Comune di **CALTANISSETTA (B429) (CL)**

Foglio **88** Particella **348**

Tipo Mappale del 14/10/2008 Pratica n. CL0099341 in
atti dal 14/10/2008 (n. 99341.1/2008)

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **CALTANISSETTA (B429) (CL)** Foglio **88** Particella
193



Direzione Provinciale di Caltanissetta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Data: 16/02/2024
Ora: 09:01:02
Numero Pratica: T21034/2024
Pag: 3 - Fine

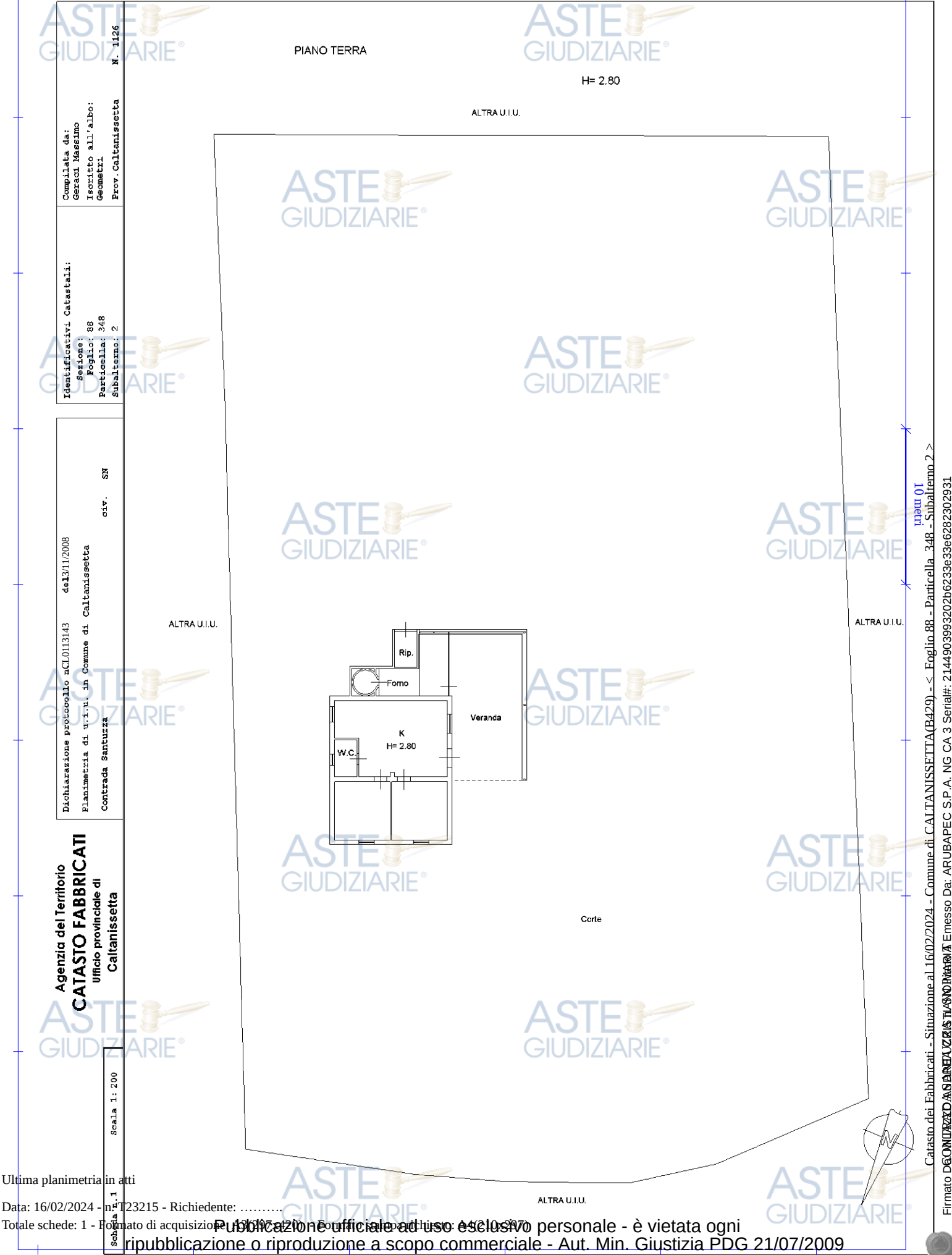




Legenda

a) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria







Direzione Provinciale di Caltanissetta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Data: 16/02/2024
Ora: 08:56:23
Numero Pratica: T19098/2024
Pag: 1 - Segue



Catasto fabbricati

Visura storica per immobile



Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/02/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/02/2024

Dati identificativi: Comune di CALTANISSETTA (B429) (CL)

Foglio 88 Particella 348 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CALTANISSETTA (B429) (CL)

Foglio 88 Particella 348

Classamento:

Rendita: Euro 173,53

Zona censuaria 2,

Categoria A/3^a, Classe 1, Consistenza 4 vani

Foglio 88 Particella 348 Subalterno 2

Indirizzo: CONTRADA SANTUZZA n. SN Piano T

Dati di superficie: Totale: 113 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 77 m²

> Intestati catastali

➤ 1.

nato a CALTANISSETTA (CL) il 23/02/1995

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dal 18/12/1992 al 09/08/2007

Immobile predecessore

Comune di CALTANISSETTA (B429) (CL)

Foglio 88 Particella 348

COSTITUZIONE del 18/12/1992 in atti dal 14/06/1994
(n. 354/A.1/1992)

📅 dal 09/08/2007 al 13/11/2008

Immobile predecessore

Comune di CALTANISSETTA (B429) (CL)

Foglio 88 Particella 348 Subalterno 1

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 09/08/2007
Pratica n. CL0126522 in atti dal 09/08/2007
MAGAZZINO-ABITAZIONE (n. 2678.1/2007)



Direzione Provinciale di Caltanissetta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Data: **16/02/2024**
Ora: **08:56:23**
Numero Pratica: **T19098/2024**
Pag: **2 - Segue**

dal **13/11/2008**

Immobile attuale

Comune di **CALTANISSETTA (B429) (CL)**

Foglio **88** Particella **348** Subalterno **2**

AMPLIAMENTO del 13/11/2008 Pratica n. CL0113143
in atti dal 13/11/2008 AMPLIAMENTO (n. 9187.1/2008)

> Indirizzo

dal **18/12/1992** al **09/08/2007**

Immobile predecessore

Comune di **CALTANISSETTA (B429) (CL)**

Foglio **88** Particella **348**

CONTRADA SANTUZZA Piano T

Partita: **29637**

COSTITUZIONE del 18/12/1992 in atti dal 14/06/1994
(n. 354/A.1/1992)

dal **09/08/2007** al **13/11/2008**

Immobile predecessore

Comune di **CALTANISSETTA (B429) (CL)**

Foglio **88** Particella **348** Subalterno **1**

CONTRADA SANTUZZA n. SNC Piano T

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 09/08/2007
Pratica n. CL0126522 in atti dal 09/08/2007
MAGAZZINO-ABITAZIONE (n. 2678.1/2007)

dal **13/11/2008**

Immobile attuale

Comune di **CALTANISSETTA (B429) (CL)**

Foglio **88** Particella **348** Subalterno **2**

CONTRADA SANTUZZA n. SN Piano T

AMPLIAMENTO del 13/11/2008 Pratica n. CL0113143
in atti dal 13/11/2008 AMPLIAMENTO (n. 9187.1/2008)

> Dati di classamento

Partita: **29637**

dal **18/12/1992** al **18/12/1992**

Immobile predecessore

Comune di **CALTANISSETTA (B429) (CL)**

Foglio **88** Particella **348**

Zona censuaria **2**

Partita: **29637**

dal **18/12/1992** al **01/01/1994**

Immobile predecessore

Comune di **CALTANISSETTA (B429) (CL)**

Foglio **88** Particella **348**

Rendita: **Lire 232.400**

Zona censuaria **2**

Categoria **C/2^o**, Classe **2**, Consistenza **28 m²**





CLASSAMENTO del 18/12/1992 in atti
dal 30/10/1996 (n. 354A.1/1992)





Direzione Provinciale di Caltanissetta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Data: 16/02/2024
Ora: 08:56:23
Numero Pratica: T19098/2024
Pag: 3 - Segue

Busta mod.58: 3254

dal 01/01/1994 al 09/08/2007

Immobile predecessore

Comune di **CALTANISSETTA (B429) (CL)**

Foglio **88** Particella **348**

Rendita: **Euro 83,87**

Rendita: **Lire 162.400**

Zona censuaria **2**

Categoria **C/2^e**, Classe **2**, Consistenza **28 m²**

Partita: **29637**

Busta mod.58: 3254

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994

dal 09/08/2007 al 09/08/2008

Immobile predecessore

Comune di **CALTANISSETTA (B429) (CL)**

Foglio **88** Particella **348** Subalterno **1**

Rendita: **Euro 151,84**

Zona censuaria **2**

Categoria **A/3^d**, Classe **1**, Consistenza **3,5 vani**

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 09/08/2007
Pratica n. CL0126522 in atti dal 09/08/2007
MAGAZZINO-ABITAZIONE (n. 2678.1/2007)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 09/08/2008 al 13/11/2008

Immobile predecessore

Comune di **CALTANISSETTA (B429) (CL)**

Foglio **88** Particella **348** Subalterno **1**

Rendita: **Euro 151,84**

Zona censuaria **2**

Categoria **A/3^d**, Classe **1**, Consistenza **3,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/08/2008
Pratica n. CL0078402 in atti dal 09/08/2008
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7119.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

dal 13/11/2008 al 21/05/2009

Immobile attuale

Comune di **CALTANISSETTA (B429) (CL)**

Foglio **88** Particella **348** Subalterno **2**

Rendita: **Euro 173,53**

Zona censuaria **2**

Categoria **A/3^d**, Classe **1**, Consistenza **4,0 vani**

AMPLIAMENTO del 13/11/2008 Pratica n. CL0113143
in atti dal 13/11/2008 AMPLIAMENTO (n. 9187.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 21/05/2009

Immobile attuale

Comune di **CALTANISSETTA (B429) (CL)**

Foglio **88** Particella **348** Subalterno **2**

Rendita: **Euro 173,53**

Zona censuaria **2**

Categoria **A/3^d**, Classe **1**, Consistenza **4,0 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/05/2009
Pratica n. CL0054678 in atti dal 21/05/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1910.1/2009)

Annotazioni: classamento e rendita validati



Direzione Provinciale di Caltanissetta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Data: 16/02/2024
Ora: 08:56:23
Numero Pratica: T19098/2024
Pag: 4 - Segue

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di CALTANISSETTA (B429) (CL)

Foglio 88 Particella 348 Subalterno 2

Totale: 113 m²

Totale escluse aree scoperte : 77 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
13/11/2008, prot. n. CL0113143

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CALTANISSETTA (B429)(CL) Foglio 88 Particella 348

➤ 348 Sub. 1

3. VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del
09/08/2007 Pratica n. CL0126522 in atti dal 09/08/2007
MAGAZZINO-ABITAZIONE (n. 2678.1/2007)





Direzione Provinciale di Caltanissetta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Data: 16/02/2024
Ora: 08:56:23
Numero Pratica: T19098/2024
Pag: 5 - Segue

➤ 1

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CALTANISSETTA (B429)(CL) Foglio 88 Particella 348
Sub. 2

➤

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90





Direzione Provinciale di Caltanissetta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Data: 16/02/2024
Ora: 08:56:23
Numero Pratica: T19098/2024
Pag: 6 - Fine



Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) C/2: Magazzini e locali di deposito
- d) A/3: Abitazioni di tipo economico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





ALLEGATO n° 2



Verbale di sopralluogo del 18.03.2024





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®









Andrea C. Milazzo
Architetto

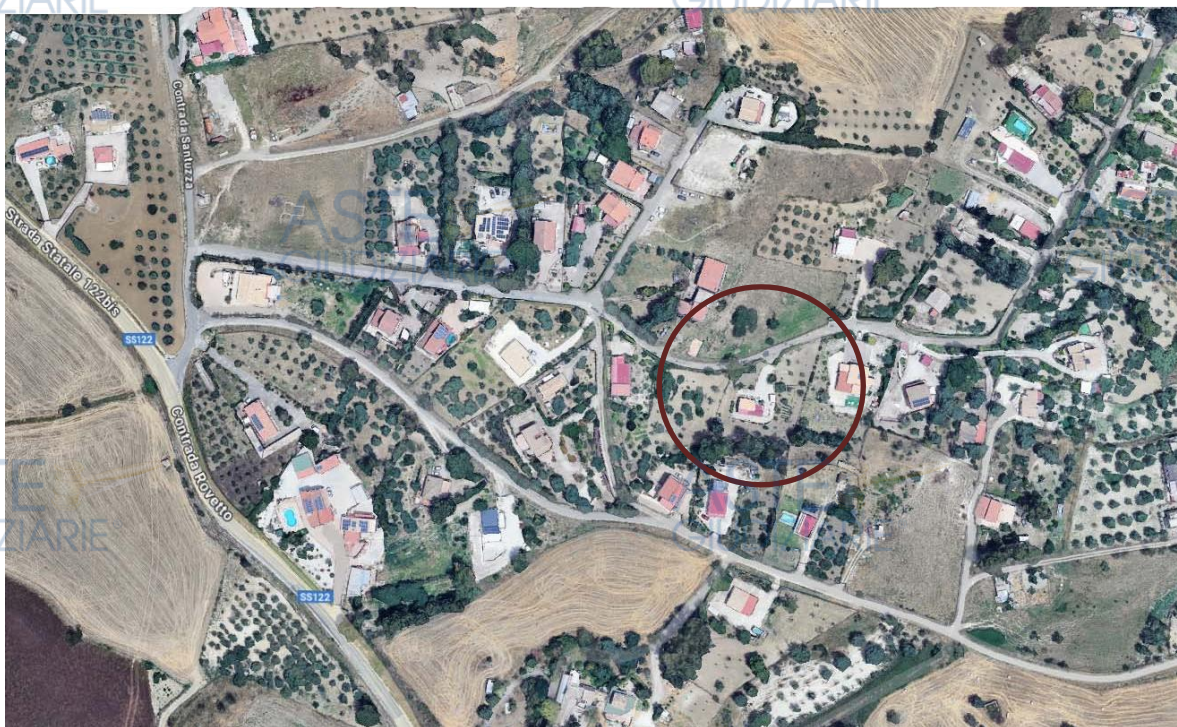


Foto Aerea Generale



Foto Aerea Particolare

Viale della Regione, 6 - 93100 Caltanissetta
Tel 0934552113 - e-mail epingegneria@tiscali.it - PEC andreacristiano.milazzo@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Andrea C. Milazzo
Architetto



Foto 1 Prospetto lato ingresso



Foto 2 Prospetto laterale

Viale della Regione, 6 - 93100 Caltanissetta
Tel 0934552113 - e-mail epingegneria@tiscali.it - PEC andreacristiano.milazzo@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Andrea C. Milazzo
Architetto



Foto 3 Prospetto laterale



Foto 4 Prospetto laterale

Viale della Regione, 6 - 93100 Caltanissetta
Tel 0934552113 - e-mail epingegneria@tiscali.it - PEC andreacristiano.milazzo@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Andrea C. Milazzo
Architetto



Foto 5 Prospetto laterale



Foto 6 Prospetto posteriore

Viale della Regione, 6 - 93100 Caltanissetta
Tel 0934552113 - e-mail epingegneria@tiscali.it - PEC andreacristiano.milazzo@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Andrea C. Milazzo
Architetto



Foto 7 Prospetto posteriore



Foto 8 Prospetto posteriore e laterale

Viale della Regione, 6 - 93100 Caltanissetta
Tel 0934552113 - e-mail epingegneria@tiscali.it - PEC andreacristiano.milazzo@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Andrea C. Milazzo
Architetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 9 Prospetto laterale



Foto 10 Prospetto laterale

Viale della Regione, 6 - 93100 Caltanissetta
Tel 0934552113 - e-mail epingegneria@tiscali.it - PEC andreacristiano.milazzo@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Andrea C. Milazzo
Architetto



Foto 11 Prospetto laterale



Foto 12 Prospetto laterale

Viale della Regione, 6 - 93100 Caltanissetta
Tel 0934552113 - e-mail epingegneria@tiscali.it - PEC andreacristiano.milazzo@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Andrea C. Milazzo
Architetto



Foto 13 Locale tecnico in precario



Foto 14 Locale tecnico in precario

Viale della Regione, 6 - 93100 Caltanissetta
Tel 0934552113 - e-mail epingegneria@tiscali.it - PEC andreacristiano.milazzo@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Andrea C. Milazzo
Architetto



Foto 15 Locale tecnico in precario



Foto 16 Tettoia

Viale della Regione, 6 - 93100 Caltanissetta
Tel 0934552113 - e-mail epingegneria@tiscali.it - PEC andreacristiano.milazzo@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Andrea C. Milazzo
Architetto



Foto 17 Piazzale



Foto 18 Piazzale e Tettoia

Viale della Regione, 6 - 93100 Caltanissetta
Tel 0934552113 - e-mail epingegneria@tiscali.it - PEC andreacristiano.milazzo@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Andrea C. Milazzo
Architetto



Foto 19 Portico ligneo Ingresso



Foto 20 Ingresso Soggiorno



Foto 21 Cucina Pranzo

Viale della Regione, 6 - 93100 Caltanissetta
Tel 0934552113 - e-mail epingegneria@tiscali.it - PEC andreacristiano.milazzo@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Andrea C. Milazzo
Architetto

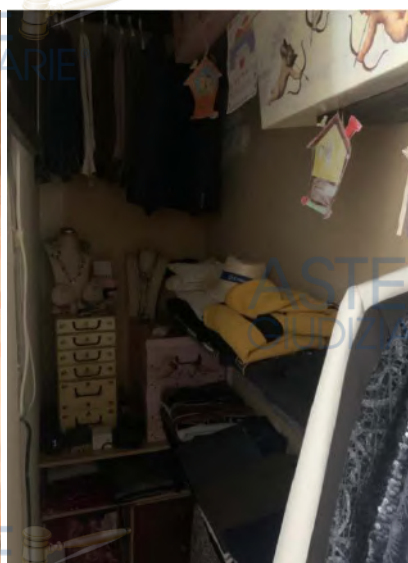


Foto 22 Camera da letto e spogliatoio



Foto 23 Camera da letto



Foto 24 Servizio Igienico

Viale della Regione, 6 - 93100 Caltanissetta
Tel 0934552113 - e-mail epingegneria@tiscali.it - PEC andreacristiano.milazzo@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Andrea C. Milazzo
Architetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 25 Disimpegno



Foto 26 Ripostiglio



Foto 27 Ripostiglio



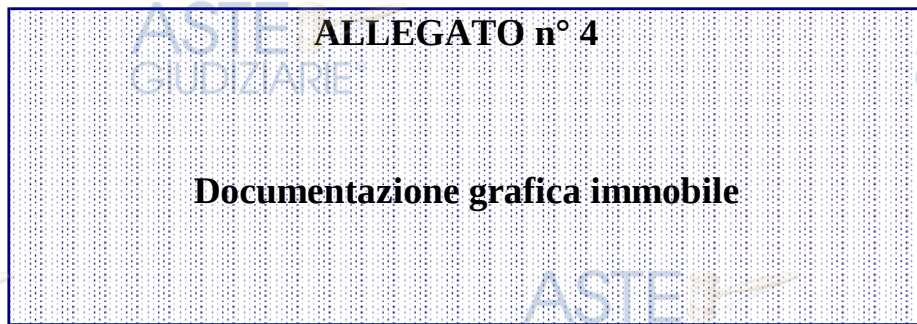
Foto 28 Disimpegno



Foto 29 Lavanderia

Viale della Regione, 6 - 93100 Caltanissetta
Tel 0934552113 - e-mail epingegneria@tiscali.it - PEC andreacristiano.milazzo@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

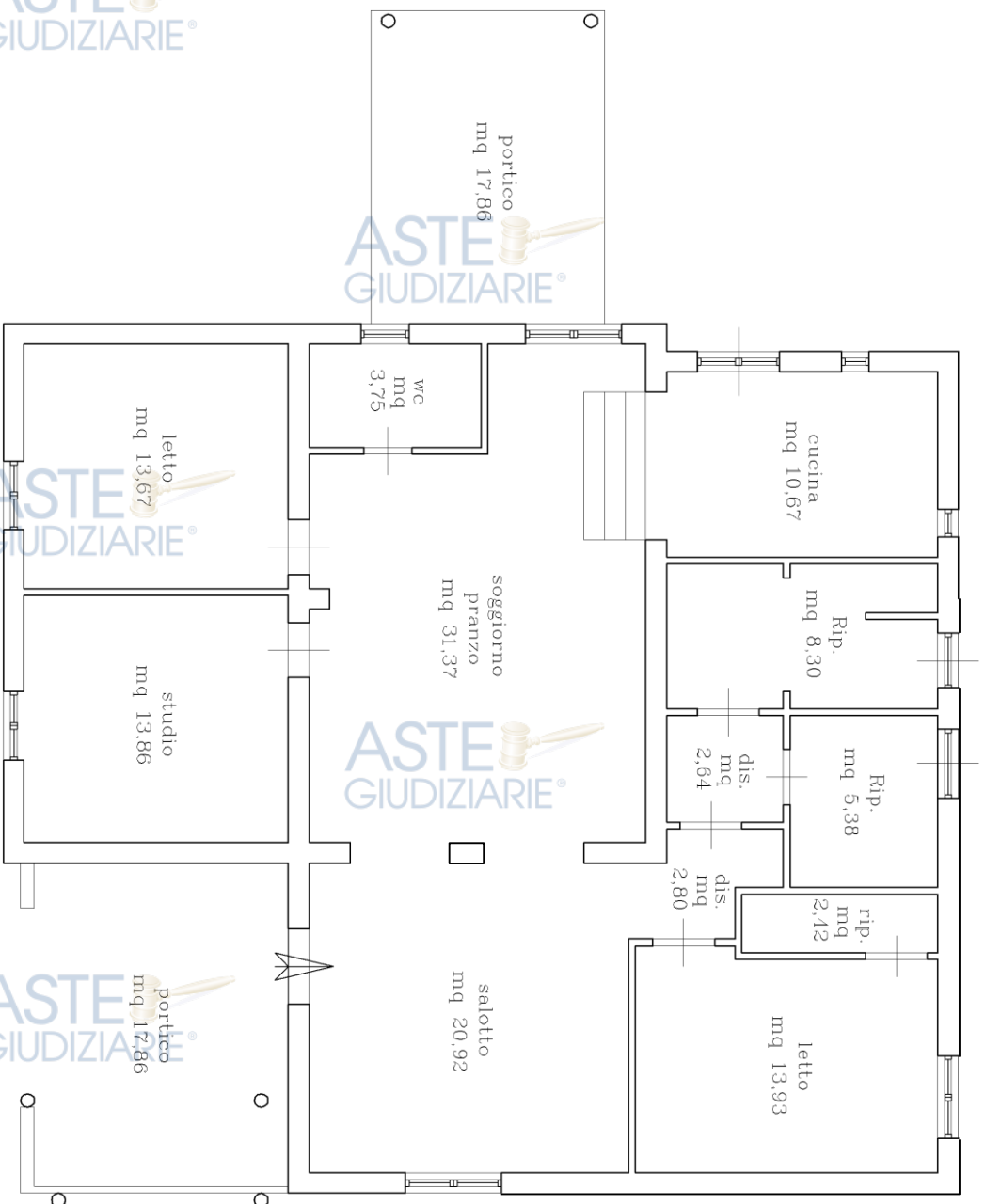
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA DI RILIEVO
UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE
CALTANISSETTA FOGLIO 88 PART. 348 SUB 2
- PIANO TERRA -



Firmato Da: MILAZZO ANDREA CRISTIANO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2144903993202b6233e33e6282302931

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Superficie lorda
Superficie netta
Superficie n.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

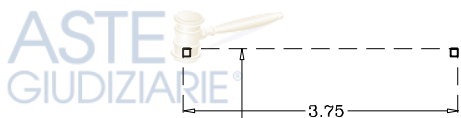
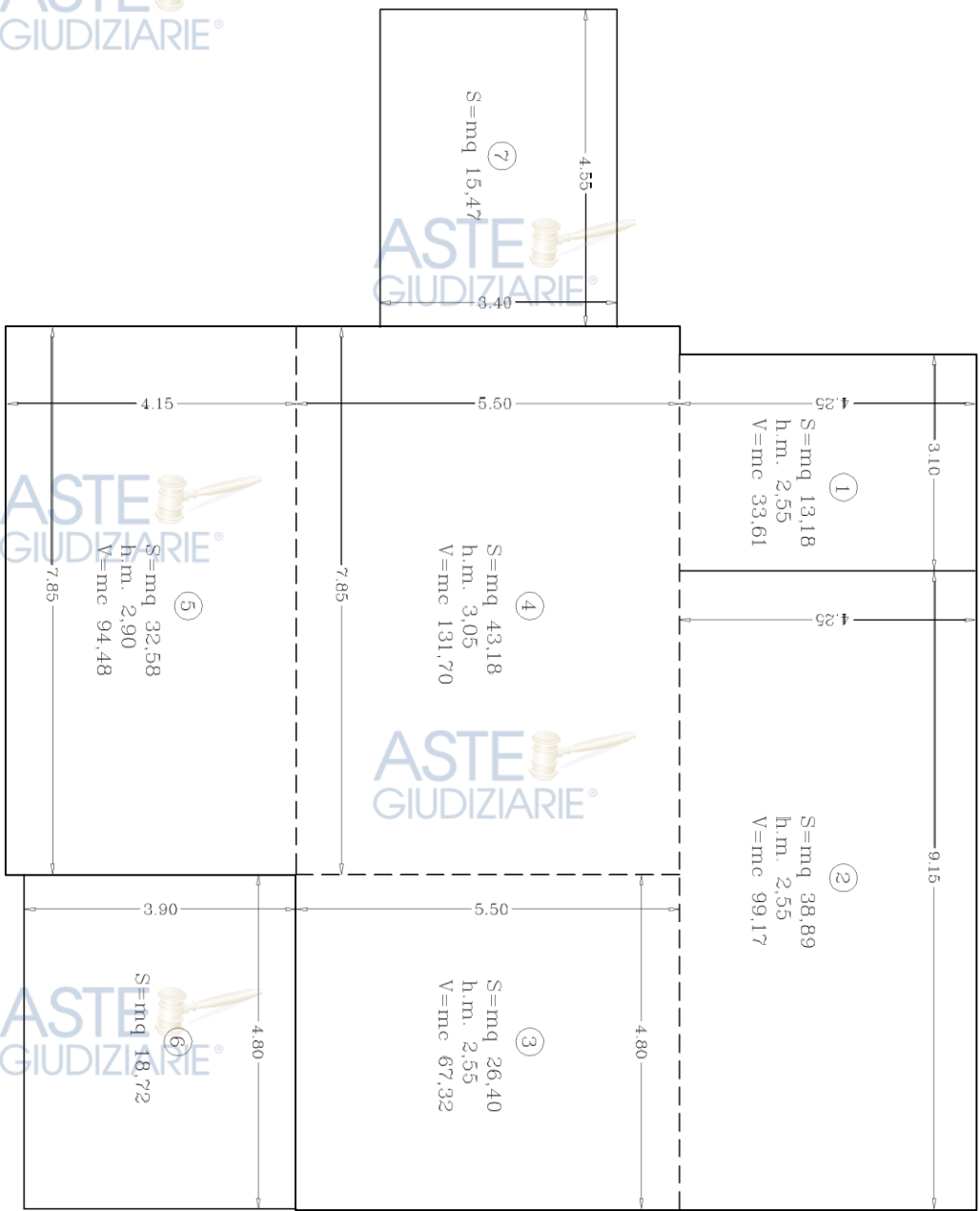
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



COMPUTI TECNICI



Firmato Da: MILAZZO ANDREA CRISTIANO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2144903993202b6233e33e6282302931

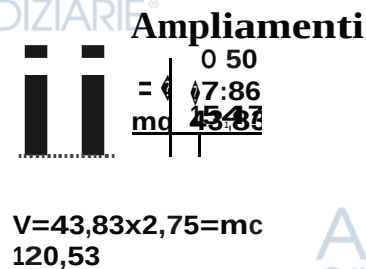
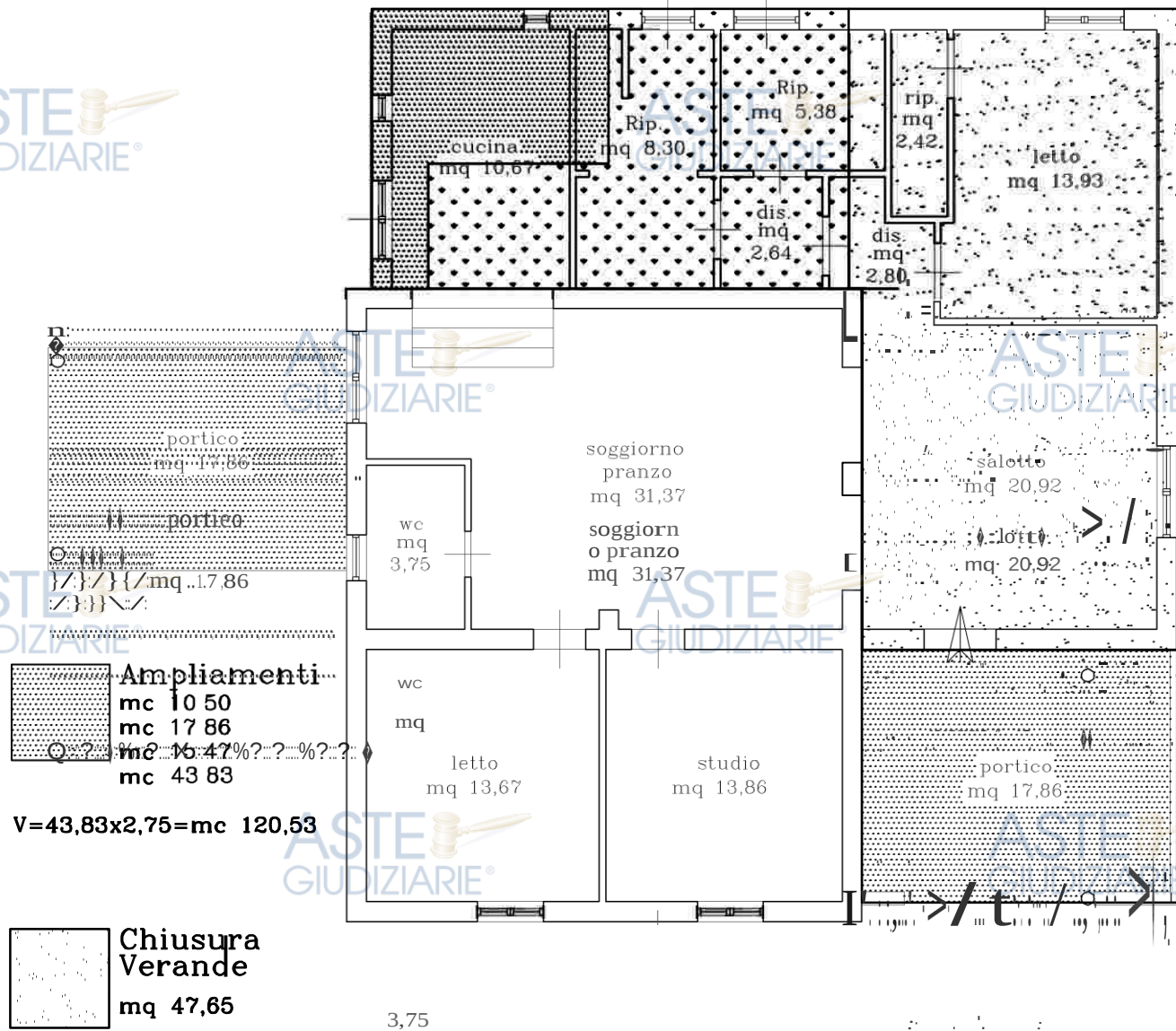
tettoia auto
mq 25,31

⑧

⑤ ④ ③ ② ①



PLANIMETRIA RAGGUAGLIO PORZIONI ABUSIVE



Tettoia auto

K

mq 25,31

H= 2.80

V=25,31x2,75=mc 69,60
69,60

| w.e_—

— — — — — | — — — — — .0.

PLANIMETRIA IMMOBILE
ASSENTITO



ALLEGATO n° 5

**Verbale di Compimento di Operazioni Peritali Comune
di Caltanissetta del 07.05.2024**



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Andrea Cristiano Milazzo
C.TU architetto
Tribunale di
Caltanissetta

TRIBUNALE DI
CALTANISSETTA CAUSA
CIVILE N° 48/2023 R.G. ES.
VERBALE COMPIMENTO OPERAZIONI
PERITALI

L'anno duemila ventiquattro il giorno sette del mese di maggio, alle ore 9:30, presso gli Uffici del Comune di Caltanissetta, Direzione III Urbanistica e Mobilità, è presente, oltre al sottoscritto C.T.U. Arch. Andrea C. Milazzo, l'Architetto Michele Lo Piano, per l'Ufficio in narrativa. Tale accesso consegue ad altri precedenti, iniziati nel marzo 2024, finalizzati alla ricerca della documentazione inerente l'immobile oggetto di causa, nonché alle verifiche inerenti la regolarità del medesimo.

All'esito delle ricerche, precedute dall'informazione all'Ufficio del mandato del Giudice, si riportano di seguito le risultanze.

**Fabbricato unifamiliare in Caltanissetta, in Contrada Santuzza
S.N.C.**

1) Appartamento *f*abbricato unifamiliare, ubicato in CONTRADA SANTUZZA SNC riportato nel CF. di CALTANISSETTA al Foglio 88, p.lla 348 sub. 2, ctg. A/3, classe 1, piano TE, metri quadri 113, vani 4, r.c. Euro 173,53 derivante dall'immobile Fl.88 p.lla 348 giusto AMPLIAMENTO del 13/11/2008 Pratica n. CL0113143.

Il predetto immobile, censito in catasto al Foglio 88, particella 348 sub 2 (fabbricato con corte) risulta assistito dal seguente titolo abilitativo edilizio.

-Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 28.02.1985 n° 47 e L.R. 10.08.85 n° 37, della Legge 724/94 e della Legge 326/03, n° 60106 del 18.12.2008, in testa alla ditta:

.....
.....

Detta sanatoria abilita il predetto fabbricato, originariamente realizzato con Concessione Edilizia n° 31594 del 16.10.1990, per il quale è stato realizzato, in assenza di titolo abilitativo edilizio, l'ampliamento ed il cambio di destinazione d'uso. Per il predetto immobile è altresì stato rilasciato il Certificato di Abitabilità in data 18.12.2008

Dagli atti in possesso può desumersi:

-Che gli elaborati tecnici del fabbricato sono conformi alla planimetria catastale NCEU.

Il C.T.U. allega alla presente Rilievo dell'immobile e documentazione fotografica all'attualità, dal quale, rispetto alle rappresentazioni afferenti il predetto titolo abilitativo edilizio, si rilevano le seguenti difformità quantitative.

	Rilevato	Superficie Residenziale mq 66,42
Fabbricato		
Autorizzato	Variazioni	
C.E. 60106/2008		mq 154,23
	Volumetria (attuale)	
Fabbricati	PEC andreacristiano.milazzo@archiworldpec.it	

Andrea Cristiano Milazzo

Supeq

ASTE
GIUDIZIARIE®
mq mc
426,28

ASTE
GIUDIZIARIE®

9

6

ASTE
GIUDIZIARIE®
mq 59,50

+ 18,54 mq

Viale della Regione, 6 - 93100 Caltanissetta
Tel 0934552113 - e-mail epingegneria@tiscali.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PEC andreacristiano.milazzo@archiworldpec.it

Andrea Cristiano Milazzo

C. T. U. architetto

Tribunale di Caltanissetta

La superficie non residenziale come sopra computata, attiene al portico lato ingresso (foto 1), alla tettoia sul prospetto laterale (foto 2, 3, 4, 5) ed alla tettoia auto (foto 18). Non è stato computato il locale tecnico di cui alle foto 14 e 15 in quanto realizzato in precario.

Ai sensi dell'Art. 12 della L.R. 16/2016, "Recepimento con modifiche dell'articolo 32 'Determinazione delle variazioni essenziali' del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380", nell'immobile di che trattasi, in assenza di titolo abilitativo sono state realizzate le seguenti variazioni essenziali:

b) un aumento della cubatura dell'immobile superiore al 20 per cento;

e) un aumento della superficie utile calpestabile e dell'altezza dell'immobile superiore al 10 per cento;

f) la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando la stessa non attenga a fatti procedurali.

Ai fini dell'applicabilità dell'Art. 14 della L.R. 16/2016, avente per oggetto "Recepimento con modifiche dell'articolo 36 'Accertamento di conformità' del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380", si espleta di seguito la verifica urbanistica del suolo asseribile ai fini edificatori e della volumetria realizzabile.

Dal titolo abilitativo edilizio si evince che l'immobile di che trattasi ricade nella zona "E2", Verde Agricolo dei feudi, del Vigente P.R.G. approvato con D.D.A.R.T.A. 570/2005. In virtù dell'art. 41 delle N.T.A., in ragione della destinazione residenziale, sono consentite:

-

omissis-

-nuove costruzioni destinate alla residenza anche stagionale ed alle attività ad essa connesse, da edificare secondo un indice di densità fondiaria non superiore a 0.03 mc/mq;

-in aggiunta al volume principale è ammessa la realizzazione di pilotis, portici e verande in misura non superiore a quella della superficie coperta tampognata e comunque all'1% dell'area complessiva del lotto;

L'immobile di che trattasi, risulta di proprietà diper la quota di 1/1 di piena proprietà, stato libero, a lui pervenuto per acquisto da....., in virtù di atto di compravendita per notardel 18/09/2014, rep.

32875/11366, trascritto presso la Conservatoria di Caltanissetta addì 10/10/2014 ai nn.10918/8231.

L'area pertinenziale del fabbricato risulta censita in catasto al Foglio 88 Particella 348, classata come ENTE URBANO della Superficie: 2.630 mq.

Ne consegue che le superfici non residenziali (pilotis, portici e verande) e volumi residenziali realizzabili con la predetta estensione di terreno sono i seguenti, dei quali si effettua il

raffronto con l'effettivo realizzato

Volumi rilevati	$Mq\ 2.630 \times 0,03 = mc\ 78,9 < mc\ 426,28$
Superfici rilevati	$Mq\ 2.630 \times 0,01 = mq\ 26,3 < mq\ 59,50$

Le superiori risultanze conducono a considerare non applicabile l'art. 14 de R. 16/2016, e quindi non sanabili gli ampliamenti effettuati sul fabbricato, rispetto a qib ii(8) autorizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 28.02.1985 n° 47 e L.R. 10.08.85 n° 37, della Legge 724/94 e della Legge 326/03, n° 60106 del 18.12.2008. Laddove il proprietario (o acquirente della procedura esecutiva per la quale è accertamento) non provvederà a sua cura e spese alla riduzione in pristino della porzione di fabbricato abusiva, in ragione di quanto abilitato con Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della

PEC andrea.cristiano.milazzo@archiworldpec.it

Andrea Cristiano Milazzo

C. T. U. architetto

Tribunale di Caltanissetta

Viale della Regione, 6 - 93100 Caltanissetta

Tel 0934552 113 - e-mail epingegneria@tiscali.it



PEC andreacristiano.milazzo@archiworldpec.it

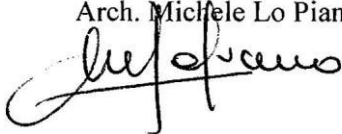
Andrea Cristiano Milazzo
C. T. U. architetto
Tribunale di Caltanissetta

Legge 28.02.1985 ll° 47 e L.R. 10.08.85 n° 37, della Legge 724/94 e della Legge 326/03, n° 60106 del 18.12.2008, il Comune potrà in qualsiasi momento, procedere all'accertamento ed a comminare le sanzioni previste, compresa l'acquisizione della porzione di immobile abusivo e dell'area di sedime, nonché quella volumetricamente asservita all'abuso (quindi l'intera area di pertinenza di cui alla particella 348 del foglio 88) al patrimonio comunale.

Null'altro rilevando si termina il presente verbale di acquisizione documentale, ed accertamento della conformità urbanistico edilizia del fabbricato composto altresì dai seguenti allegati.

- Planimetria catastale presso il N.C.E.U. Foglio 88, particella 348 sub 2;
- Visura storico catastale T19098/2024 del 16.02.2024, Foglio 88 particella 348 sub 2;
- Stralcio di mappa Foglio 348 particella 348;
- Visura storico catastale T21034/2024 del 16.02.2024, Foglio 88 particella 348;
- Planimetria rilievo del fabbricato scala 1:100;
- Computi tecnici;
- Documentazione fotografica.

Comune di Caltanissetta
Arch. Michele Lo Piano



Il C.T.U.

Arch. Andrea C. Milazzo



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Viale della Regione, 6 - 93100 Caltanissetta
Tel 0934552113 - e-mail epingegneria@tiscali.it
PEC andreacristiano.milazzo@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Andrea Cristiano Milazzo
e T. U. architetto
Tribunale di Caltanissetta



Allegato

- Planimetria catastale presso il N.C.E.U. Foglio 88, particella 348 sub 2;
- Visura storico catastale T19098/2024 del 16.02.2024, Foglio 88 particella 348 sub 2;
- Stralcio di mappa Foglio 348 particella 348;
- Visura storico catastale T21034/2024 del 16.02.2024, Foglio 88 particella 348;



Viale della Regione, 6 - 93100 Caltanissetta
Tel 0934552113 - e-mail epingegneria@tiscali.it
PEC andreacristiano.milazzo@archiworldpec.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Caltanissetta

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Il ma planimetria in ti

La : 16/02/2024 • n. 23215 • Richiedente: NTRDLN698088429N

ro aie schede: 1 • ato di acquisizione: A3(297x420) • Fonnato stampa richiesto: A4(210x297) ALTRAUJ.L



Direzione Provinciale di Caltanissetta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/02/2024
Ora: 09:01:02
Numero Pratica: T21034/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni
**Visura storica per
immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/02/2024

9 Immobile di catasto terreni

F Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/02/2024

Dati identificativi: Comune di CALTANISSETTA (8429) (CL)

Foglio 88 Particella 348

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di CALTANISSETTA (8429) (CL)

Foglio 88 Particella 348

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 2.630 m²

> Dati identificativi

◆ dall'impianto al 08/08/2007

Immobile predecessore

Comune di CALTANISSETTA (8429) (CL)

Foglio 88 Particella 193

Impianto meccanografico del 24/10/1977

○ dal 08/08/2007

Immobile attuale

Comune di CALTANISSETTA (8429) (CL)

Foglio 88 Particella 348

Tipo Mappale del 08/08/2007 Pratica n. CL0126135 in
atti dal 08/08/2007 (n. 126135.1/2007)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:

Comune: CALTANISSETTA (8429) (CL)
Foglio 88 Particella 193

> Dati di classamento

◆ dall'impianto al 08/08/2007

Immobile predecessore

Comune di CALTANISSETTA (8429) (CL)

Foglio 88 Particella 193

Redditi: dominicale Euro 14,26 Lire 27.615

agrario Euro 4,07 Lire 7.890

Impianto meccanografico del 24/10/1977

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 02

Superficie: 2.630 m²

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Cl;enzia ntrate

Direzione Provinciale di Caltanissetta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

ASTE GIUDIZIARIE

Data: 16/02/2024

Ora: 09:01 :02

Numero Pratica: T21034/2024

Pag: 2 - Segue

Partita: 26153

◆ dal 08/08/2007

Immobile attuale

Comune di **CALTANISSETTA (8429) (CL)**

Foglio **88** Particella **348**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO**

Superficie:
2.630 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Tipo Mappale del 08/08/2007 Pratica n. CL0126135
in atti dal 08/08/2007 (n. 126135.1/2007)

Sono stati inoltre variati/soppressi seguenti immobili:

Comune: **CALTANISSETTA (8429) (CL)**
Foglio **88** Particella **193**

> Altre variazioni

O dal 14/10/2008

Immobile attuale

Comune di **CALTANISSETTA (8429) (CL)**

Foglio **88** Particella **348**

Tipo Mappale del 14/10/2008 Pratica n. CL0099341
in atti dal 14/10/2008 (n. 99341.1/2008)

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CALTANISSETTA (8429) (CL) Foglio 88 Particella 193

1.....

1. Impianto meccanografico del 24/10/1977

2. Atto del 02/07/1985 Pubblico ufficiale POMPEO GRASSO Sede CALTANISSETTA (CL) Repertorio n. 124168 - UR Sede CALTANISSETTA (CL) Registrazione n. 3054 registrato in data 22/07/1985 - Voltura n. 445685 in atti dal 26/06/1989

3. DENUNZIA (NEI PASSATI PER CAUSA DI MORTE) del 23/12/1991 - UR Sede CALTANISSETTA (CL) Registrazione Volume 278 n. 457 registrato in data 09/04/1992 - Voltura n. 1657.1/1992 in atti dal 20/06/1992



Direzione Provinciale di Caltanissetta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data: 16/02/2024

Ora: 09:01.02

Numero Pratica: T21034/2024

Pag: 3 - Fine

> 2.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del
14/03/1995 - UU Sede CALTANISSETTA (CL)
Registrazione n. 739 registrato in data 24/03/1995 -
ATTO DI COMPRAVENDITA Voltura n. 6435.1/2007 -
Pratica n. CL0125863 in atti dal 07/08/2007

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Legenda
a) Codice fiscale non validato in anagrafe
tributaria

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Direzione Provinciale di Caltanissetta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Data: 16/02/2024
Ora: 08:56:23
Numero Pratica: T19098/2024
Pag: 4 - Segue



> Dati di superficie

E dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di CALTANISSETTA (8429) (CL)

Foglio 88 Particella 348 Subalterno 2

Totale: 113 m²

Totale escluse aree scoperte : 77 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
13/11/2008, prot. n. CL0113143



> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CALTANISSETTA (B429)(CL) Foglio 88 Particella 348

1)
1)

1)
2)

1. COSTITUZIONE del 18/12/1992 in atti dal
14/06/1994 (n. 354/A.1/1992)

2. Atto del 14/03/1995 Pubblico ufficiale G.PILATO
Sede CALTANISSETTA (CL) Repertorio n. 52256 - UR
Sede CALTANISSETTA (CL) Registrazione n. 739
registrato in data 24/03/1995 - ROGITO Voltura n.
2281.1/1995 - Pratica n. 39726 in atti dal 13/03/2001



Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CALTANISSETTA (B429)(CL) Foglio 88 Particella 348 Sub. 1



3. VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del
09/08/2007 Pratica n. CL0126522 in atti dal 09/08/2007
MAGAZZINO-ABITAZIONE (n. 2678.1/2007)

è.9enzia
ntrateW

Direzione Provinciale di Caltanissetta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data: 16/02/2024
Ora: 08:56:23
Numero Pratica: T19098/2024
Pag: 5 - Segue

- > 1. Diritto di: Proprieta' per 5/10 (deriva dall'atto 3)
- > 2. Diritto di: Proprieta' per 5/10 (deriva dall'atto 3)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CALTANISSETTA (B429)(CL) Foglio 88 Particella 348 Sub.2

1. Diritto di: Proprieta' per 5/10 (deriva dall'atto 4)
2. Diritto di: Proprieta' per 5/10 (deriva dall'atto 4)
3. 1. Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con (deriva dall'atto 5)
2. Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con (deriva dall'atto 5)
1. Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6)

4. AMPLIAMENTO del 13/11/2008 Pratica n. CL0113143 in atti dal 13/11/2008 AMPLIAMENTO (n. 9187.1/2008)

5. Atto del 27/07/2009 Pubblico ufficialeSede CALTANISSETTA (CL) Repertorio n. 68343 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8516.1/2009 Reparto PI di CALTANISSETTA in atti dal 06/08/2009

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

ASTE
GIUDIZIARIE®

6. Atto del 18/09/2014 Pubblico ufficialeSede PALMA DI MONTECHIARO (AG) Repertorio n. 32875 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8231.1/2014 Reparto PI di CALTANISSETTA in atti dal 10/10/2014

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Direzione Provinciale di Caltanissetta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data: 16/02/2024

Ora: 08:56:23

Numero Pratica: T19098/2024

Pag: 6 - Fine

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) C/2: Magazzini e locali di deposito
- d) A/3: Abitazioni di tipo economico

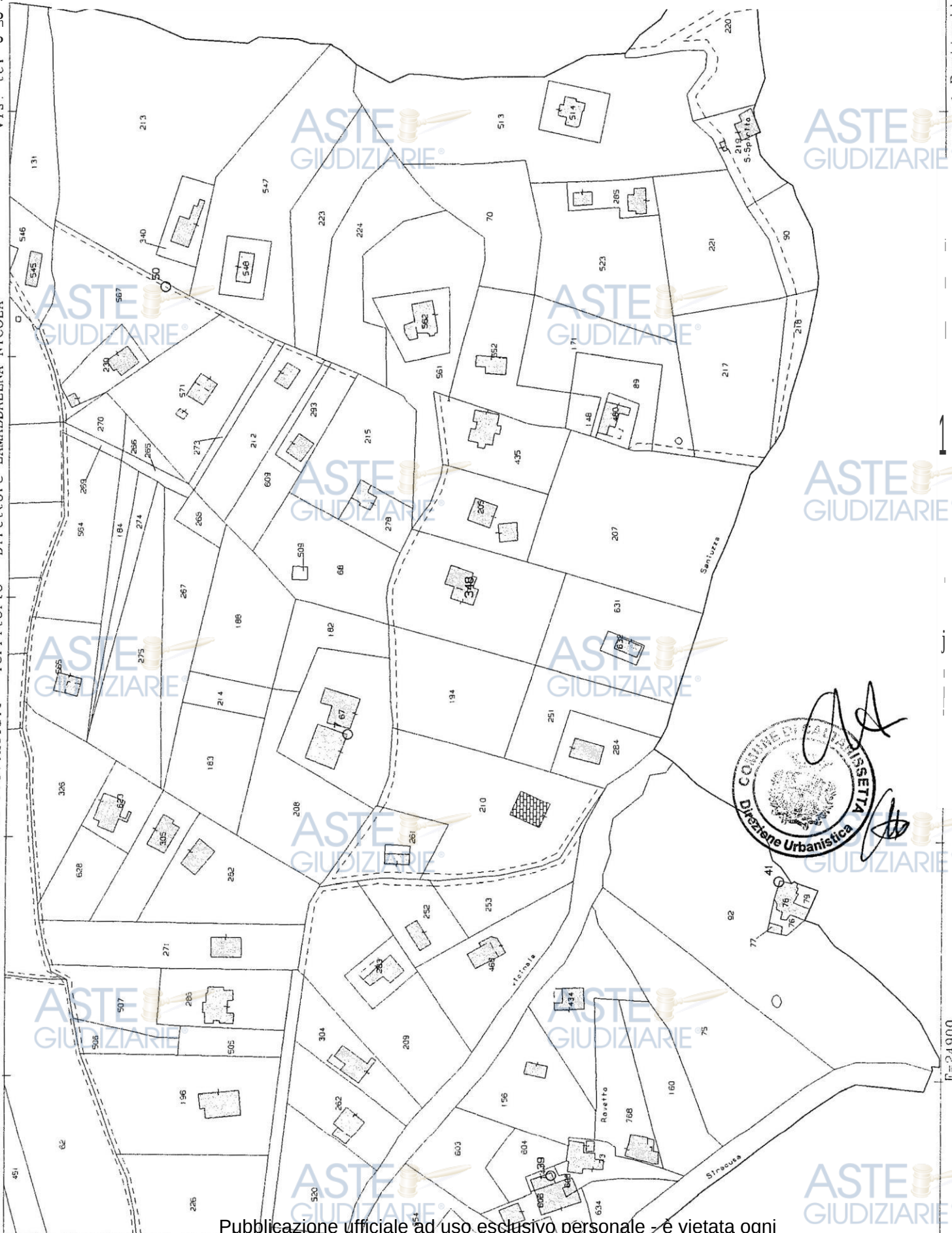
t202/tl861L eJl1eJd 0110010J&Jlaw 000:818 x 000"t8S aoluJ03 auo[suawla
 SI gc:g t202-qad-91 0002:1 areuB1Jo eleos
 aunwoJ

88 011Bod
 VLL3SS!NY11VJ (1J1

Vis. tel o 90

Direzione Provinciale di Caltanissetta Ufficio Provinciale - Territorio LAMADDALENA NICOLA

1 Particella



... genzia &)

Entrate:

Direzione Provinciale di
Caltanissetta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/02/2024

Ora: 09:01 :02

Numero Pratica: T21034/2024

Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al
16/02/2024

9

Immobile di catasto terreni

Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al
16/02/2024

Dati identificativi: Comune di CALTANISSETTA (8429)

(CL) Foglio 88 Particella 348

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto

fabbricati: Comune di CALTANISSETTA

(8429) (CL)

Foglio 88 Particella 348

Classamento:

Particella con qualità: ENTE

URBANO Superficie: 2.630 m²

> Dati identificativi

◆ dall'impianto al 08/08/2007

Immobile predecessore

Comune di CALTANISSETTA (8429)

(CL) Foglio 88 Particella 193

Comune di CALTANISSETTA (8429) (CL) Foglio

88 Particella 193

Redditi: dominicale Euro 14,26 Lire 27.615

agrario Euro 4,07 Lire 7.890

◆ dal 08/08/2007

Immobile attuale

Comune di CALTANISSETTA (8429)

(CL) Foglio 88 Particella 348

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 02
Superficie: 2.630 m²

Impianto meccanografico del 24/10/1977

> Dati di classamento

◆ dall'impianto al 08/08/2007

Immobile predecessore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Impianto meccanografico del 24/10/1977



Tipo Mappale del 08/08/2007 Pratica n.
CL0126135 in atti dal 08/08/2007 (n.
126135.1/2007)

Sono stati inoltre variati/soppressi
i seguenti immobili:
Comune: CALTANISSETTA (8429) (CL)
Foglio 88 Particella 193





Direzione Provinciale di Caltanissetta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Data: 16/02/2024
Ora: 09:01 :02
Numero Pratica: T21034/2024
Pag: 2 - Segue

Partita: 26153

O dal 08/08/2007

Immobile attuale

Comune di CALTANISSETTA (8429)

(CL) Foglio 88 Particella 348

Redditi: dominicale Euro 0,00

agrario Euro 0,00

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie:

2.630 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale

1

Tipo Mappale del 08/08/2007 Pratica n. CL0126135
in atti dal 08/08/2007 (n. 126135.1/2007)

Sono stati inoltre
variati/soppressi immobili:
Comune: CALTANISSETTA (8429)
(CL)
Foglio 88 Particella 193

seguenti

> Altre variazioni

O dal 14/10/2008

Immobile attuale

Comune di CALTANISSETTA (8429)

(CL) Foglio 88 Particella 348

Tipo Mappale del 14/10/2008 Pratica n. CL0099341
in atti dal 14/10/2008 (n. 99341.1/2008)

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CALTANISSETTA (8429) (CL) Foglio 88 Particella 193

1.
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 24/10/1977

1.
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

2.
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

1.
Diritto di: Proprieta' per 1/9 (deriva dall'atto 3)

2. Atto del 02/07/1985 Pubblico ufficiale POMPEO GRASSO Sede CALTANISSETTA (CL) Repertorio n. 124168 - UR Sede CALTANISSETTA (CL) Registrazione n. 3054 registrato in data 22/07/1985 - Voltura n. 445685 in atti dal 26/06/1989

3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/12/1991 - UR Sede CALTANISSETTA (CL) Registrazione Volume 278 n. 457 registrato in data 09/04/1992 - Voltura n. 1657.1/1992 in atti dal 20/06/1992



Direzione Provinciale di Caltanissetta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data: 16/02/2024

Ora: 09:01:02

Numero Pratica: T21034/2024

Pag: 3 - Fine

i. 2

Diritto di: Proprieta' per 1/9 (deriva dall'atto 3)

3.

Diritto di: Proprieta' per 6/9 (deriva dall'atto 3)

> 4

Diritto di: Proprieta' per 1/9 (deriva dall'atto 3)

> 1

Diritto di: Proprieta' per 5/10 (deriva dall'atto 4)

1.

Diritto di: Proprieta' per 5/10 (deriva dall'atto 4)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

4. RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del
14/03/1995 - UU Sede CALTANISSETTA (CL)
Registrazione n. 739 registrato in data 24/03/1995 -
ATTO DI COMPRAVENDITA Voltura n. 6435.1/2007 -
Pratica n. CL0125863 in atti dal 07/08/2007

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Legenda

a) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Andrea Cristiano Milazzo
C. TU. architetto
Tribunale di Caltanissetta



Allegato

- Planimetria rilievo del fabbricato scala 1:100;
- Computi tecnici;



Viale della Regione, 6 - 93100 Caltanissetta Tel
0934552113 - e-mail epingegneria@tiscali.it
PEC andreacristiano.milazzo@archiworldpec.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

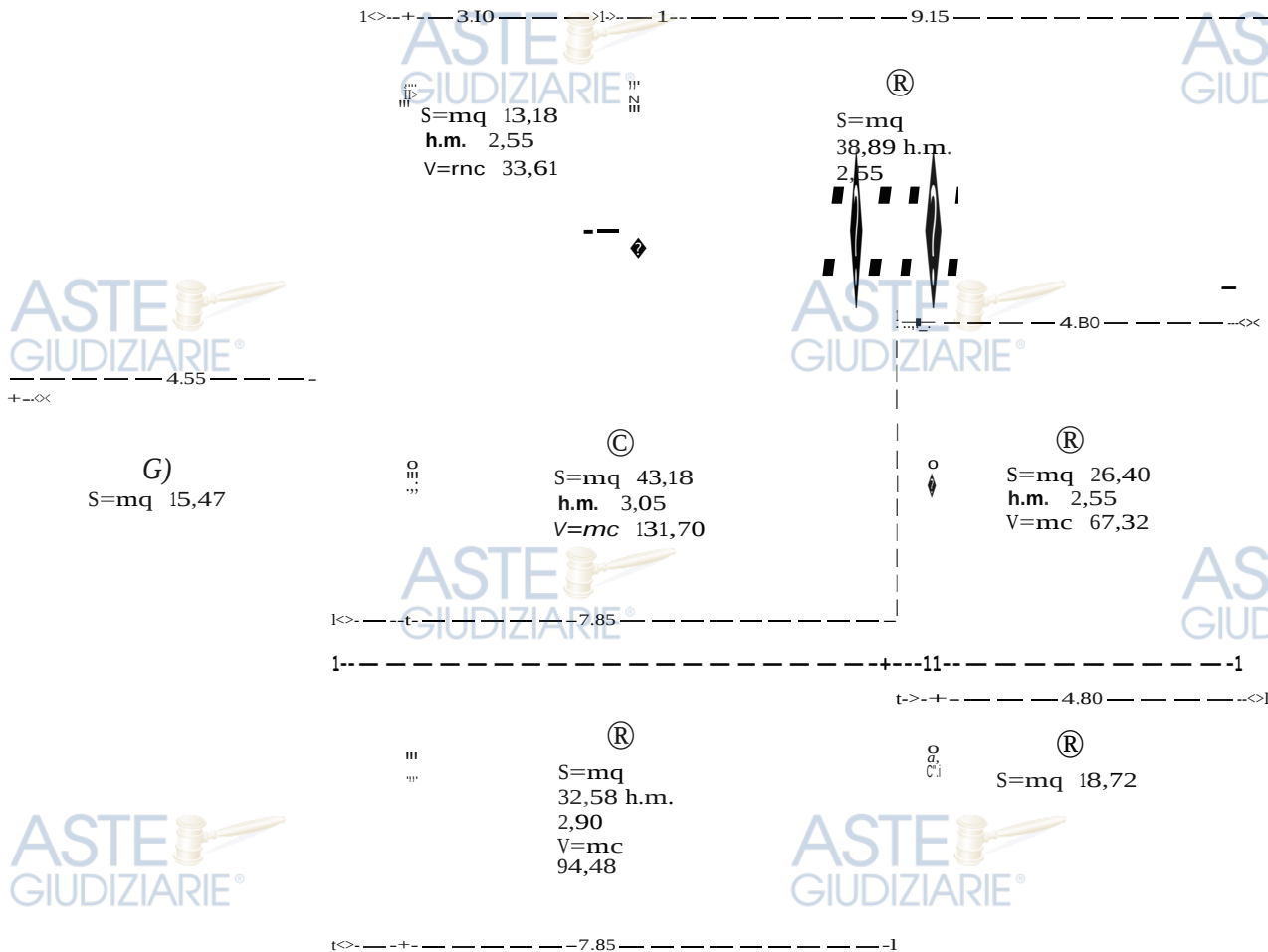
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Superficie residenziale		Volume	
G)	mq 13,18	mc 33,61	
R	mq 38,89	mc	
R	mq 26,40	mc 67,3	
@	mq 43,18	mc	
R	mq 32,58	mc 94,48	
	mq 154,23	mc 426,28	

Superficie non residenziale

R	mq 18,72
(:j)	mq 15,47
R	mq 25,31
	mq 59,50

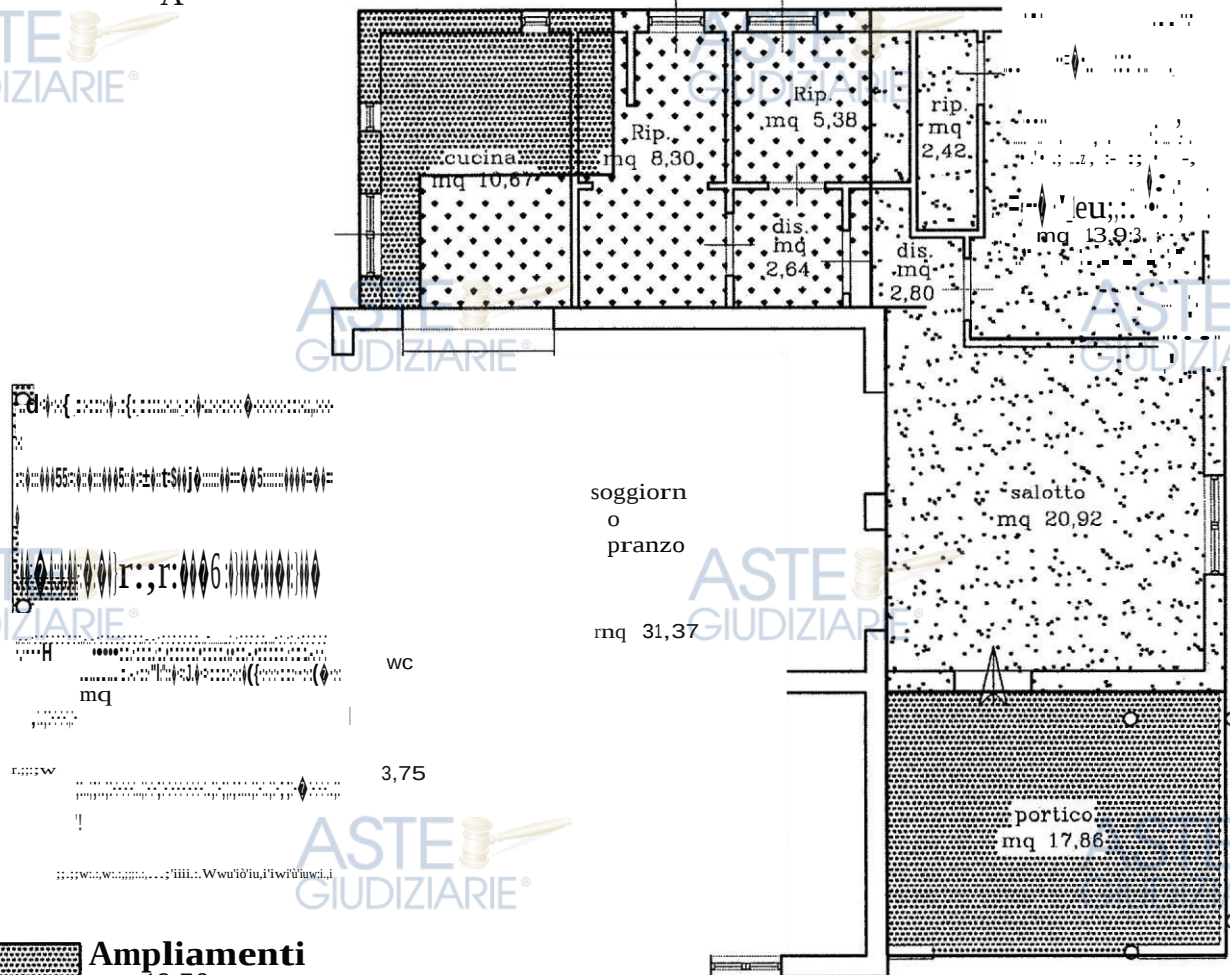


Handwritten signature and initials.

PLANIMETRI

A

RAGGUAGLIO PORZIONI ABUSIVE



Ampliamenti
mq 10,50
mq 17,86
mq 15,47
mq 43,63

$$V=43,83 \times 2,75 = mc \ 120,53$$

Chiusura Verande
mq 47,65

Cambi Destinazione
mq 20,74

Tettoia auto
mq 25,31

$$V=25,31 \times 2,75 = mc \ 69,60$$

W.C.

Rip.

Forno

Veranda

K

H= 2.80

P ANIMETRIA
IMMOBILE
ASSENTITO

ASTE
GIUDIZIARIE®

r

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Andrea Cristiano Milazzo
C. T. U. architetto
Tribunale di Caltanissetta

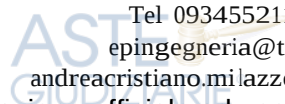


Allegato
Documentazione Fotografica



Viale della Regione, 6 - 93100 Caltanissetta
Tel 0934552113 - e-mail
epingegneria@tiscali.it PEC
andrea.cristiano.milazzo@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Andrea C. Milazzo
Architetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 1 Prospetto lato ingresso



Foto 2 Prospetto laterale



[Handwritten signature]

Viale della Regione, 6 - 93100 Caltanissetta
Tel 0934552113 - e-mail epingegneria@tiscali.it - PEC andreacristiano.milazzo@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Andrea C. Milazzo
Architetto



Foto 3 Prospetto laterale



Foto 4 Prospetto laterale

Viale della Regione, 6 - 93100 Caltanissetta
Tel 0934552113 - e-mail epingegneria@tiscali.it - PEC andreacristiano.milazzo@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Andrea C. Milazzo
Architetto



Foto 5 Prospetto laterale



Foto 6 Prospetto posteriore

Viale della Regione, 6 - 93100 Caltanissetta
Tel! 0934552113 - e-mail epingegneria@tiscali.it - PEC andrea cristiano.milazzo@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Andrea C. Milazzo
Architetto



Foto 7 Prospetto posteriore



Foto 8 Prospetto posteriore e laterale

Viale della Regione, 6 - 93100
Caltanissetta



Andrea C. Milazzo
Architetto



Foto 9 Prospetto laterale



Foto 10 Prospetto laterale

Viale della Regione, 6 - 93100 Caltanissetta
Tel 0934552113 - e-mail epingegneria@tiscali.it - PEC andreacristiano.milazzo@archiworldpec.it



Andrea C. Milazzo
Architetto



Foto 11 Prospetto laterale



Foto 12 Prospetto laterale

Viale della Regione, 6 - 93100 Caltanissetta
1fel 0934552113 - e-mail epingegneria@tiscali.it - PEC andreacristiano.milazzo@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Andrea C. Milazzo
Architetto



Foto 13 Locale tecnico



Foto 14 Locale tecnico



Viale della Regione, 6 - 93100 Caltanissetta
Tel! 0934552113 - e-mail epingegneria@tiscali.it- PEC andreaacristiano.milazzo@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Andrea C. Milazzo
Architetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

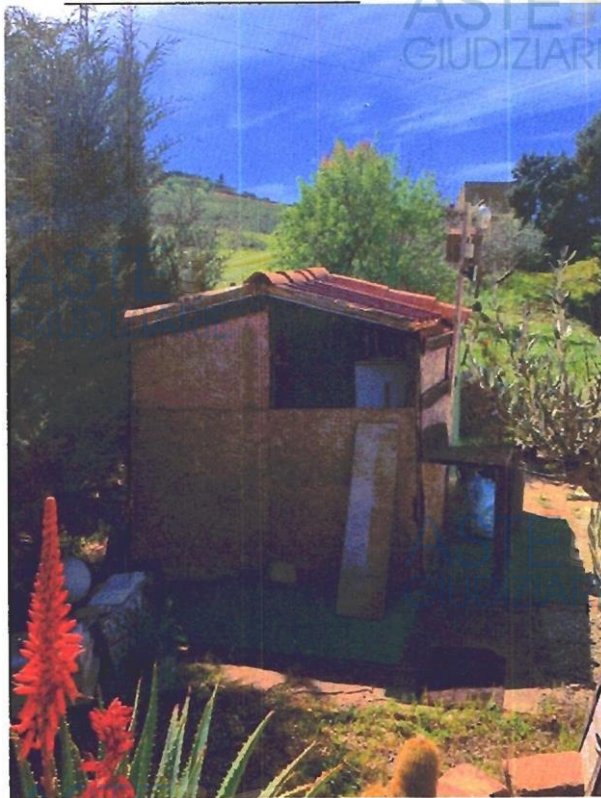


Foto 15 Locale tecnico



Foto 16 Tettoia



Viale della Regione, 6 - 93100 Caltanissetta
'Tel 0934552113 - e-mail epingegneria@tiscali.it- PEC andreacristiano.milazzo@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Andrea C. Milazzo
Architetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 17 Piazzale



Foto 18 Piazzale e Tettoia

Viale della Regione, 6 - 93100 Caltanissetta
Tel: 0934552113 - e-mail epingegneria@tiscali.it - PEC andreacristiano.milazzo@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ALLEGATO n° 6

Riferimenti merceologici stima immobile





Casa Bifamiliare, Trifamiliare in Vendita in Via Angelo Custode 20 a Caltanissetta
Santo Spirito-Villaggio Santa Barbara

€ 143.000 tua da € 433/mese 180 mq 6 locali 2 bagni 2 (scoperti)

Contatta l'agenzia
Living Re Network Immobiliare di Mario Aliotta

Ciao, questa casa mi interessa e mi piacerebbe visitarla. Grazie

Nome *

Mail *

Telefono *

*campi obbligatori

Ho letto l'informazione sul trattamento dei dati personali

Invia email



Comparabile 1. Casa bifamiliare Via Angelo Custode discrete condizioni. € 143.000/180x0,90 = € 715/mq



Villa in Vendita in Strada Statale 122bis a Caltanissetta
Santo Spirito-Villaggio Santa Barbara

€ 120.000 tua da € 363/mese 100 mq 3 locali 2 bagni piano terra

Contatta l'agenzia
Living Re Network Immobiliare di Mario Aliotta

Ciao, questa casa mi interessa e mi piacerebbe visitarla. Grazie

Nome *

Mail *

Telefono *

*campi obbligatori

Ho letto l'informazione sul trattamento dei dati personali

Invia email



Comparabile 2. Casa unifamiliare S.S. 122 buone condizioni € 120.000 / 100 x 0,90 = € 1.080/mq



Santo Spirito-Villaggio Santa Barbara

€ 140.000 tua da € 424/mese 190 mq 3 locali 1 bagno piano rialzato



Comparabile 3. Casa unifamiliare Santo Spirito Santa Barbara medie condizioni € 143.000/190 x 0,90 = € 677,37/mq



Media. (Comparabile 1 + Comparabile 2 + Comparabile 3)/3 = €/mq 824,12

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CALTANISSETTA
Comune: CALTANISSETTA
Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI
Codice di zona: R1
Microzona catastale n.: 10
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	240	340	L	1,2	1,7	L
Ville e Villini	NORMALE	500	750	L	1,2	1,8	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CALTANISSETTA
Comune: CALTANISSETTA
Fascia/zona: Periferica/CONTRADE: S. SPIRITO, S. GIULIANO, FIRRIO
Codice di zona: D10
Microzona catastale n.: 7
Tipologia prevalente: Ville e Villini
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	850	L	1,5	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	460	660	L	1,3	1,9	L
Box	NORMALE	480	670	L	1	1,4	L
Ville e Villini	NORMALE	650	930	L	1,9	2,8	L

Relazione C.T.U. Ing.

Casa unifamiliare Contrada Santuzza in medie condizioni manutentive costruita prima del 1961.

Prezzo di mercato parte abitativa € 600/mq.

Relazione C.T.U. Arch.

Fabbricato Rurale Contrada Ciccoliporci in medie condizioni manutentive

Prezzo di mercato parte abitativa € 700/mq.

Prezzo terreno € 10/mq