

**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 78/2022 R.G.**

Procedimento esecutivo immobiliare promosso da:

contro

.....

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa E. R. Difrancesco**

In data 11.05.2023 il sottoscritto arch. M. Chiara Di Natale, nominato CTU con provvedimento del 08/05/23 in sostituzione dell'arch. Fabio D'Angelo nell'esecuzione immobiliare n°78/2022 R.G. al fine di **valutare il compendio per la fissazione del prezzo base di asta**, prestava il giuramento di rito per via telematica per l'espletamento del seguente incarico, affidatogli dal G.E. Dott.ssa E.R. Difrancesco:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti;
- 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **consulti** i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio

Maria Chiara Di Natale  
Architetto

che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

**4) predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

**5) acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

**6) consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

**7) descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

**8) accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

**a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

**b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

**c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

**9) verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di

provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo occorrente;

**10) segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

**11) precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

**12) proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

**13) indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

**14) indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47,

specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso;

**15) dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**16) dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

**17) accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

**18)** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta

con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

**19) indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censo, livello o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

**20) provveda** ad acquisire ovvero a predisporre l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso;

**21) determini** il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indichi espressamente e compiutamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

**22) indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e delle eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché se vi siano

procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

**23) segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

**24) invii**, a mezzo di posta ordinaria, telefax o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire all'esperto note contenenti osservazioni al suo elaborato;

**25) depositi** il suo elaborato peritale almeno **sette** giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita;

**26) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.**

**27) predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

**28) allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti

fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

**alleggi** alla relazione

- a. la planimetria del bene,
  - b. la visura catastale attuale,
  - c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
  - d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
  - e. attestato di prestazione energetica (APE), ove previsto dalla normativa vigente;
  - f. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.
-

In data 24/05/23, il sottoscritto CTU ha inviato l'avviso di sopralluogo al debitore a mezzo di lettera raccomandata A/R, comunicandone la data a mezzo p.e.c. anche all'avv. \_\_\_\_\_ che lo rappresenta e difende.

In data 07/06/23 alle ore 10:00, dunque, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali accedendo all'immobile, verificandone le consistenze ed acquisendo la necessaria documentazione fotografica alla costante presenza del debitore, oltre che della sig.ra \_\_\_\_\_ che occupa l'appartamento (cfr. all.1 – verbale di sopralluogo).

## **RISPOSTA AI QUESITI**

### **1) Completezza documentazione**

La documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. prodotta per i beni pignorati è risultata idonea, considerata la presenza di Certificazione Notarile redatta in data 01.12.2022 dalla Dott.ssa \_\_\_\_\_, Notaio in Palermo; pertanto si è potuto procedere ad un completo accertamento sulla proprietà.

### **2) Correttezza identificazione catastale**

Effettuando la visura aggiornata del bene in oggetto ho verificato la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento, accertando come i dati catastali ivi indicati identificassero inequivocabilmente l'immobile oggetto di esecuzione (cfr. all.2 – visura catastale storica); dato verificato anche in sede di sopralluogo.

### **3) Consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio e indicazione passaggi di proprietà**

Dalla consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio si evince come nel periodo compreso tra la trascrizione del pignoramento (18/11/22) e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che ne precede la notifica (cfr. all.3 e 4 – primo titolo di proprietà ed ispezione ipotecaria), non sia avvenuto alcun passaggio di proprietà.

#### **4) Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Sul bene in oggetto gravano la seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 16/06/2006 - Registro Particolare 3733 Registro Generale 10785

Pubblico ufficiale MAZZARA GASPARE Repertorio 16293/5624 del 13/06/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- TRASCRIZIONE del 18/11/2022 - Registro Particolare 10788 Registro Generale 12518

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI MARSALA Rep. 1007 del 26/10/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(cfr. all.4 – visura ipotecaria)

#### **5) Acquisizione mappe e certificati di destinazione urbanistica**

La tipologia del bene oggetto di esecuzione non necessita l'acquisizione di tali documenti.

#### **6) Consultazione registro stato civile**

Il sottoscritto ha verificato come non siano stati depositati certificati di stato civile, ed ha pertanto richiesto il certificato di matrimonio dell'esecutato il quale risulta ad oggi coniugato con la sig.ra

.... (cfr. all.5 – estratto atto di matrimonio).

#### **7) Descrizione dell'immobile**

Il bene oggetto della presente relazione è un appartamento sito al piano primo di un fabbricato residenziale a 7 elevazioni fuori terra, con retrostante cortile condominiale a quota più bassa rispetto al portone di ingresso, sito in zona semi-centrale del Comune di Caltanissetta (CL) in via Malta n.105, distinto al N.C.E.U. del Comune di Caltanissetta al Fg. 119, part.723, sub.40 cat. A/3, classe 4, vani 5,5, rendita € 383,47.

Il bene confina a nord con area di pertinenza del fabbricato, adibita a parcheggio, ad est con vano scala, a sud con altra area di pertinenza prospiciente la via Malta e ad ovest con altra proprietà.

L'intero fabbricato ha struttura portante in c.a. e tompagnamenti in laterizio, copertura piana, prospetti intonacati e tinteggiati, e serramenti metallici con avvolgibili in p.v.c.; al bene si

accede tramite un portone metallico che immette in un ampio androne da cui si dipartono le scale e pochi gradini che portano all'ascensore.

Il civico n.105 identifica la scala "B" del complesso immobiliare, e si trova in posizione arretrata rispetto alla via Malta, prospiciente una corte condominiale delimitata da sbarre metalliche.

Vista fabbricato



L'appartamento, al piano primo, è accessibile tramite porta in legno ubicata a destra salendo

le scale, da essa si accede ad un ampio ingresso su cui prospettano le porte di un ripostiglio, di una prima camera, e di un altro spazio che disimpegna un bagno, altre due camere ed una cucina. Un ampio balcone accessibile dalla cucina e dagli altri due ambienti esposti a nord, si affaccia sulla corte retrostante adibita a parcheggio.

I pavimenti sono in marmo, gli intonaci tinteggiati, i serramenti esterni in alluminio con avvolgibili in p.v.c., quelli interni in legno e vetro; le rifiniture, di media qualità, sono presumibilmente risalenti alla costruzione dell'immobile, che si trova comunque in discreto stato manutentivo.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, non è presente impianto di condizionamento.

L'altezza interna dell'immobile è di m. 2,90; la sua superficie calpestabile è pari a mq 109,00, quella lorda è pari a mq 120,00.

Vista portone di ingresso



Vista androne



Vista ingresso



Vista camera 1



Vista disimpegno



ASTE  
GIUDIZIARIE®



Vista cucina

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Vista camera 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Vista camera 3

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Vista bagno

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Vista balcone

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Vista parcheggio

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### **8) Conformità del bene ai dati indicati nel pignoramento**

Il bene in oggetto è correttamente indicato nell'atto di pignoramento.

#### **9) Corrispondenza tra la descrizione del bene contenuta nel titolo di provenienza, la planimetria catastale e lo stato dei luoghi**

In sede di sopralluogo il sottoscritto ha accertato come l'appartamento in oggetto corrisponda a quello descritto nel titolo di provenienza e sia conforme alla planimetria catastale in atti (*cfr. all.6 – planimetria catastale rinvenuta in atti*), dallo stesso acquisita in data 31/05/2023.

#### **10, 11) Verifica esistenza di porzioni aliene al bene come identificato e precisazioni in merito alla consistenza originaria**

I dati catastali come sopra indicati identificano inequivocabilmente ed unicamente l'appartamento in oggetto, il quale non ha subito alcuna variazione rispetto alla consistenza originaria.

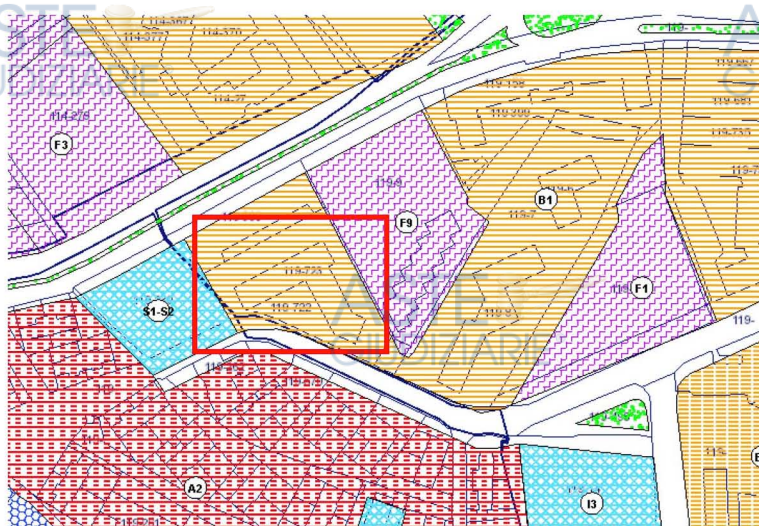
#### **12) Aggiornamento mappe catastali**

La planimetria catastale in atti risulta conforme allo stato dei luoghi, pertanto non necessita di aggiornamento.

#### **13) Utilizzazione del bene come prevista**

Il bene in oggetto ha destinazione residenziale, e come tale viene tuttora utilizzato.

L'immobile ricade, per effetto della Variante al P.R.G. adeguata al D.Dir. n.570 del 17 settembre 2005, in **Zona Territoriale Omogenea B1 “Ambiti di edilizia intensiva esistente”**.



strumento urbanistico  
Zonizzazione

- A1 - La città feudale e dell'ottocento
- A2 - La città del primo novecento
- A3 - Centri storici della campagna
- A4 - Complessi edilizi isolati e ville storiche dell'area urbanizzata
- A5 - Manufatti e fabbricati rurali di interesse storico documentativo
- B1 - Ambiti di edilizia intensiva esistente
- B2.1 - Ambiti di edilizia semintensiva esistente
- B2.2 - Ambiti di edilizia semintensiva esistente
- B2.3 - Ambiti di edilizia semintensiva esistente
- B2.4 - Ambiti di edilizia semintensiva esistente
- B2.5 - Ambiti di edilizia semintensiva esistente

Di seguito si riportano le prescrizioni contenute negli artt. 20, e 21 delle Norme di Attuazione del P.R.G.

Art.20

Zone B

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

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

Zone B1 - Ambiti di edilizia intensiva esistente

Zone B2 - Ambiti di edilizia semintensiva esistente

Zone B3 - Ambiti di edilizia residenziale esistente di iniziativa pubblica

Zone B4 - Edilizia esistente del Villaggio Santa Barbara

Zone B5 - Ambiti di edilizia esistente non pianificata

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

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

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

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

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

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

#### Art.21

##### *Zone B1 - Ambiti di edilizia intensiva esistente*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le sedi stradali, le piazze e gli spazi pubblici in genere ricadenti all'interno della zona omogenea B1 sono inedificabili. In tali aree, al di sotto del piano stradale, può tuttavia essere consentita la realizzazione di parcheggi ed autorimesse, anche da parte di privati.

Nella zona B1, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

#### **14) Conformità urbanistica**

L'immobile risulta conforme alla Licenza di Costruzione n.28527/4546 del 12/08/1968; lo stesso è stato dichiarato abitabile il 16/10/1970 (*cfr. all.7 – titoli abilitativi*).

#### **15, 16) Indicazione lotti ed eventuale divisibilità**

Il bene in oggetto è vendibile in unico lotto ed è pignorato per intero.

#### **17, 18) Accertamento dello stato di occupazione del bene**

Il bene è occupato dalla signora [ ] che vi abita con la sua famiglia, ma nessun contratto di locazione risulta regolarmente registrato.

#### **19) Indicazione vincoli gravanti sull'immobile**

Il sottoscritto ha rilevato l'inesistenza di vincoli artistici, storici o di inalienabilità e di diritti demaniali, così come di vincoli o oneri di qualsivoglia natura.

#### **20) APE**

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto il sottoscritto ne ha predisposto la redazione e lo allegnerà alla presente relazione.

#### **21) Determinazione del valore di mercato dell'immobile**

La stima del bene si effettua sulla base di un criterio di tipo sintetico – comparativo, adottandone come parametro tecnico la superficie commerciale, ottenuta moltiplicando la superficie lorda dello stesso per dei coefficienti che tengono conto della destinazione d'uso delle eventuali diverse superfici.

Nel caso specifico si è assegnato un coefficiente pari a 0,30 alla superficie del balcone, come suggerito dalla letteratura in materia.

Le consistenze relative alla superficie commerciale del bene in oggetto sono state calcolate sulla base di un attento esame della documentazione acquisita; in particolare si è verificata la rispondenza delle superfici desumibili dalla planimetria catastale, effettuando in loco dei rilievi a campione.

#### Definizione consistenze

| H    | piano | destinazione | sup. lorda | coeff. | sup. comm. |
|------|-------|--------------|------------|--------|------------|
| 2,90 | 1     | Appartamento | 120,00     | 1,00   | mq 120,00  |
|      | 2     | Balcone      | 11,00      | 0,3    | mq 3,30    |

|               |  |  |                  |  |                  |
|---------------|--|--|------------------|--|------------------|
| <b>Totale</b> |  |  | <b>mq 131,00</b> |  | <b>mq 123,30</b> |
|---------------|--|--|------------------|--|------------------|

**Superficie commerciale arrotondata: mq 123,00.**

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici in esame, è stata condotta un'indagine di mercato di beni simili a quello in oggetto, tenendo conto delle caratteristiche e della ubicazione dello stesso. Le fonti informative alle quali si è ricorsi sono la conoscenza diretta del mercato immobiliare nella zona in esame, e le informazioni assunte presso agenzie immobiliari ed imprese costruttrici operanti in zona (*Volpe Immobiliare, Danesi Immobiliare, Immobiliare Cavour*)

Accertato dunque come il mercato immobiliare del Comune di Caltanissetta sia caratterizzato da una certa staticità, con qualche segno di ripresa relativo a compravendite di unità abitative di medie dimensioni site in zona semicentrale come quella in oggetto, **il grado di commerciabilità del bene oggetto della presente analisi, in considerazione delle caratteristiche intrinseche del fabbricato, delle dimensioni, dell'ubicazione e dello stato di manutenzione si è considerato discreto.**

### Ricerca dei valori di mercato di unità abitative in appartamento: fonti indirette

Per conoscere il valore medio al quale vengono compravenduti beni simili a quello oggetto di stima, applicando il metodo della comparazione, si sono presi in esame i prezzi di mercato di quattro appartamenti siti in zona semicentrale del Comune di Caltanissetta, limitrofa a quello in oggetto, aventi medesime caratteristiche.

I valori così ricavati si sono poi confrontati con quelli contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferiti ad immobili abitativi compravenduti nella medesima zona omogenea nel 2° semestre 2022.

### Calcolo del valore corrente di mercato e del valore definitivo di stima

Attraverso l'esame dei prezzi di mercato accertati (abbattuti del 10% in quanto espressione della sola offerta) e la rispettiva superficie commerciale, si ottiene una quotazione media arrotondata pari a **750,00 €/mq**, ricompresa tra quelle indicate dall'OMI per la zona in oggetto, variabili tra i 670,00 ed gli 830,00 €/mq (*cfr. ALL. 8 - Quotazioni immobiliari OMI*).

Tale valore si è poi modificato applicando dei coefficienti correttivi, cioè coefficienti di merito specifici che si applicano agli immobili residenziali e che fanno riferimento a una serie di caratteristiche oggettive – dell'appartamento in sé o del condominio - che rendono l'immobile più o meno appetibile.

In particolare, tali coefficienti riguardano lo stato locativo, il piano, lo stato manutentivo, la luminosità, l'esposizione, l'età e la presenza dell'impianto di riscaldamento.

**Stato locativo: -5%** (nonostante non vi sia contratto registrato, l'immobile è occupato);

**Piano: -10%** (immobile al piano primo dalla strada principale);

**Stato conservativo: - 10%** (da ristrutturare);

**Luminosità: +5%** (soleggiatura diretta presente in buona parte della zona giorno).

**Esposizione e vista: 0%** (esposizione mista, su strada e cortile retrostante).

**Età: 0%** (immobile di oltre 40 anni, in stato normale - abitabile).

**Riscaldamento: 0%** (centralizzato).

La quotazione media accertata in zona pari ad € 750,00/mq, dunque, si moltiplica per i suddetti coefficienti, ottenendo un valore pari ad € 600,00/mq.

Dopo aver calcolato la quotazione media al mq e dopo aver calcolato la superficie commerciale (superficie utile totale) come parametro di stima del valore di mercato, si è potuto determinare il valore ordinario:  $600,00 \text{ €} / \text{mq} \times 123,00 \text{ mq} = \text{€ } 73.800,00$ .

**Valore lotto: € 73.800,00.**

**22) Indicazione importo annuo di spese fisse e straordinarie e di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni**

Come appreso dall'amministratore del condominio di cui fa parte l'immobile in oggetto, l'importo annuo di spese fisse relativo allo stesso, comprensive del riscaldamento centralizzato, è pari ad € 1.600,00 circa; il debito residuo maturato negli ultimi due anni è pari ad € 800,00.

---

*Avendo espletato il mandato a me conferito, rassegno la presente relazione.*

**Caltanissetta, 30.08.23**

**II CTU**

***arch. M. Chiara Di Natale***