

Dott. Ing. Gaetano Alfio Longo
St. Via Ettore Romagnoli, 27 - tel. (0934-598594)
St. Viale della Regione, 97/C - Cell. 3388982340
e mail - ing.gaetanolongo@libero.it
PEC - gaetanoalfio.longo@ingpec.eu
93100 - CALTANISSETTA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

ASTE
GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
DOTT. FRANCESCO LAURICELLA
GIUDIZIARIE



Procedimento n. 11/2020 REG. ES. promosso

DA

MERCUZIO SECURITISATION s.r.l.

(Avv. Marcella Polizzotto)

CONTRO

[REDACTED]

Procedimento rinviato al 19/04/2023

Publicazione
ripubblicazione o ripro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale di Caltanissetta - Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n. 11/2020 REG. ES. promosso

DA

MERCUZIO SECURITISATION s.r.l.

(Avv. Marcella Polizzotto)

CONTRO

[REDAZIONE]

=====

ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**DOTT. FRANCESCO LAURICELLA****1- PREMessa**

In data 17/07/2020 la S.V. nominava Consulente tecnico d'ufficio, nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare di cui in oggetto, il sottoscritto Dott. Ing. Gaetano Alfio Longo, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n° 580.

In data 17/07/2020 la cancelleria comunicava allo scrivente C.T.U., con messaggio di posta elettronica certificata, la citata nomina e il relativo mandato disponendo entro 60 giorni dalla stessa data di avvenuta notifica la redazione d'apposita relazione da depositare in Cancelleria in forma telematica, unitamente agli allegati anche fotografici, nonché a notificarla alle Parti, con invito ai destinatari che trasmettano al sottoscritto le proprie eventuali osservazioni nei quindici giorni successivi, osservazioni alle quali lo scrivente dovrà rispondere per iscritto, con ulteriore deposito telematico.

In data 16/09/2020 è stata chiesta una proroga al termine già stabilito.

In data 29/10/2020 è stata effettuata l'istanza per accesso forzoso.

Dopo svariati tentativi in data 12/04/2022 è stato possibile effettuare il primo sopralluogo.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

In data 11/06/2022 è stata chiesta una ulteriore proroga di giorni sessanta al termine già stabilito al fine di verificare i danni subiti dalla tettoia a seguito dell'incendio avvenuto nella notte del giorno due del mese di Giugno 2022.

In data 05/07/2022 è stato possibile effettuare il sopralluogo al fine di accertare i danni subiti dalla tettoia a seguito del menzionato incendio.

Successivamente lo scrivente C.T.U. è stato informato che l'istanza di sanatoria edilizia non era stata definita ma era in corso di definizione,

In data 10/11/2022, protocollo n. 33713 è stato chiesta al comune di San Cataldo la procedibilità dell'istanza di condono edilizio ai sensi della L.N. 47/85 e L. R. 37/85, prodotta il 18/12/1986, protocollo n. 23300 (pratica n. 0002) da parte del Signor [REDACTED] per gli abusi edilizi riguardanti la realizzazione, negli anni 1975 e 1983, di un edificio a quattro livelli fuori terra e di corpi accessori al fabbricato principale, siti in contrada Vassallaggi Grotticelli. Dopo vari solleciti effettuati dallo scrivente C.T.U., in data 11/01/2023 il comune di San Cataldo ha attestato che per il menzionato permesso di costruire in sanatoria non sussistono motivi ostativi ed inoltre che per essere definita la citata istanza deve essere integrata da documentazione e versamenti.

In data 19/04/2023 lo scrivente ha chiesto una ulteriore proroga al fine di poter espletare l'incarico conferitogli dalla S.V.

Nella citata istanza lo scrivente C.T.U. ha comunicato che è stato affetto da COVID ed ha avuto problemi con la memoria del proprio PC.

Con l'ausilio di un esperto è stato possibile recuperare i file che erano in parte danneggiati.

2- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver prestato il giuramento di rito sono stati consultati gli atti del procedimento di cui in oggetto.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Le operazioni di sopralluogo sono state effettuate il giorno dodici del mese di Aprile 2022, il giorno tre del mese di Maggio 2022, il giorno tredici del mese di Maggio 2022, il giorno sedici del mese di Maggio 2022 ed infine il giorno cinque del mese di Luglio 2022 nel comune di San Cataldo, Corso Europa n. 76 ed in Contrada Roccella sempre del comune di San Cataldo per effettuare un'ispezione generale degli immobili in oggetto, eseguire un rilievo fotografico e le operazioni necessarie per ricavare gli elementi che sono serviti per lo sviluppo delle indagini, prendendone nota a parte, (Vedasi All."A").

3- MANDATO E RELATIVE RISPOSTE

Mandato.

- A)** Identificare i singoli beni pignorati con specificazione dei confini e dei dati catastali ed operarne la stima ai valori di mercato correnti nel luogo in cui essi si trovano, servendosi di valutazioni comparative di mercato e tenendo conto dello stato di conservazione e di ogni altra circostanza ritenuta utile.
- B)** Operare una descrizione degli stessi, fornendo, a corredo, adeguata documentazione fotografica e planimetrica.
- C)** Controllare la completezza dei documenti ex art. 111 co. 1 cpc, segnalando tempestivamente quelli mancanti o non regolari e verificando l'intestazione dei beni in capo ai debitori eseguiti, avendo cura di specificare se vi siano cointestazioni dei beni con altri soggetti, nonché se gli stessi eseguiti siano in regime di comunione o di separazione dei beni.
- D)** Specificare : - lo stato attuale di possesso dei beni (eventuali occupazioni di fatto o basate su contratti registrati anteriormente o posteriormente al pignoramento); - l'esistenza: - di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravante sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente; - di eventuali debiti condominiali progressivi; - di spese fisse di gestione o di manutenzione; - di spese straordinarie già deliberate:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

E) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità; acquisire, ove non in atti, il certificato di destinazione urbanistica dei singoli immobili (terreni) e quello di attestazione energetica APE (per i fabbricati).

F) Verificare se gli immobili, ove in tutto o in parte abusivi, siano sanabile, specificando modalità, tempi e costi della sanatoria nonché eventuali istanze di sanatoria già in corso e lo stato delle stesse nonché gli adempimenti ed i costi necessari per il loro completamento, ove possibile.

Risposte.

A e B) I beni pignorati di proprietà sono costituiti da:

- 1) Abitazione in villini sita in zona "E" del vigente P.R.G., categoria A/7, vani 14,5, censita al NCEU di detto comune al foglio 63, particella 238 sub 2, rendita catastale euro 309,80, quota indistinta e indivisa di 5/12 e di 7/12, ivi compreso il fabbricato fuori terra e di corpi accessori, particella 238 sub 1;
- 2) Abitazione in villini sita in zona "E" del vigente P.R.G., categoria A/7, vani 7,5, censita al NCEU di detto comune al foglio 63, particella 238 sub 3, rendita catastale euro 309,80, quota indistinta e indivisa di 5/12 e di 7/12.

Le abitazioni in villini dei punti 1) e 2) appartengono tutti allo stesso fabbricato edificato su una porzione di terreno, ricadente in zona "E" del vigente P.R.G., censita al NCEU di detto comune al foglio 63, particella 238 ente urbano estesa complessivamente mq. 1.380. Lo stesso fabbricato è composto da quattro piani fuori terra e di corpi accessori.

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

Alla citata porzione di terreno si accede da una strada in battuto di conglomerato cementizio delimitata da un cancello elettrico a due ante. La zona esterna del fabbricato presenta la pavimentazione realizzata con autobloccanti in calcestruzzo vibrocompresso di colore grigio chiaro. Nella zona retrostante è presente una tettoia per il ricovero automezzi, una tettoia adibita a cucina-pranzo all'aperto e un corpo di fabbrica adibito a locale autoclave. Nella notte dello 02/06/2022 la tettoia per il ricovero automezzi è stata gravemente danneggiata da un incendio che ha compromesso la struttura, (Vedasi All."B"). A monte lo stesso appezzamento di terreno presenta una casetta in legno e una tettoia adibita a cucina-pranzo all'aperto servita da una strada interna realizzata con tout-venant di cava. Lungo la citata strada è presente un piccolo fabbricato per allevamento di animali domestici. Il portone d'ingresso del fabbricato è in legno; l'androne è pavimentato con piastrelle con superficie smaltata decorata a macchina; le rampe di scala elicoidali sono pavimentate con marmo mentre le ringhiere sono in ferro lavorato; il corpo scala è rifinito con intonaco civile e tinteggiato con idropittura.

Il fabbricato a quattro elevazioni fuori terra è stato realizzato con struttura in cemento armato e non è dotato di ascensore.

Il bene pignorato è un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra edificato su una porzione di terreno, ricadente in zona "E" del vigente P.R.G., ed è opportuno procedere alla sua vendita in unico lotto, (Vedasi All."C", "D" e "M").

Lo stato di conservazione e di manutenzione dello stesso edificio è da considerarsi normale.

Dalla disamina della planimetria di progetto e catastale del piano terra seminterrato si evince che una porzione era destinata a forno e la restante a locale di sgombero e lavanderia. Lo stato di fatto del piano terra seminterrato presenta destinazione d'uso di civile abitazione con la zona destinata a forno trasformata in zona cucina-pranzo; nella zona destinata a locale di sgombero è stata ricavata una stanza da

Publicazione
ripubblicazione o ripro

letto e la lavanderia è stata trasformata in bagno. Il piano terra seminterrato è pavimentato con piastrelle avente superficie smaltata a tinta unica di colore chiaro. I soffitti e le pareti dei vani sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con idropittura. Le pareti dei locali cucina e bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica maiolicate. Il forno è rifinito con mattoni pieni. La porta d'ingresso è in legno, gli infissi esterni sono in alluminio dotate di persiana in alluminio o avvolgibili di plastica, mentre, le porte interne sono in legno. L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: acqua, elettrico sotto traccia, TV e fognario.

Lo stato di conservazione e di manutenzione del piano terra seminterrato, oggetto di stima, è da considerarsi normale, (Vedasi All."C", "D" e "M").

Dalla disamina della planimetria di progetto e catastale del piano primo rialzato si evince che la destinazione d'uso era civile abitazione. Lo stato di fatto del piano primo rialzato presenta un ingresso-soggiorno camera da letto, uno studio, una cucina-pranzo e un bagno. L'accesso del piano primo rialzato presenta una rampa di scala ed è collocato nella zona retrostante lo stesso fabbricato, l'accesso dalla scala elicoidale interna del fabbricato è chiuso con una inferriata. L'appartamento è pavimentato con piastrelle avente superficie smaltata a tinta unica di colore chiaro. I soffitti e le pareti dei vani sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con idropittura. Le pareti dei locali cucina e bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica maiolicate. La porta d'ingresso, gli infissi esterni dotati di persiane e le porte interne sono in legno. L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: acqua, elettrico sotto traccia, riscaldamento, TV e fognario. La caldaia per il riscaldamento è in comune con l'appartamento del piano secondo.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento, oggetto di stima, è da considerarsi normale, (Vedasi All."C", "D" e "M").

Dalla disamina della planimetria di progetto e catastale del piano secondo si evince che la destinazione d'uso era civile abitazione. Lo stato di fatto del piano secondo

Publicazione
ripubblicazione o ripro

presenta un ingresso-cucina-pranzo, tre camere da letto, due bagni e un ripostiglio. Al piano secondo si accede dalla scala elicoidale interna del fabbricato. L'appartamento è pavimentato con piastrelle avente superficie smaltata decorate. La zona ingresso-cucina-pranzo è stata oggetto di ristrutturazione. I soffitti e le pareti dei vani sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con idropittura. Le pareti dei locali cucina e bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica maiolicate. La porta d'ingresso, gli infissi esterni dotati di persiane e le porte interne sono in legno. L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: acqua, elettrico sotto traccia, riscaldamento, TV e fognario. La caldaia per il riscaldamento è in comune con l'appartamento del piano primo rialzato.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento, oggetto di stima, è da considerarsi normale, (Vedasi All."C", "D" e "M").

Dalla disamina della planimetria di progetto e catastale del piano terzo sottotetto si evince che la destinazione d'uso era civile abitazione. Lo stato di fatto del piano terzo presenta un ingresso, un soggiorno-pranzo, una cucina, due camere da letto di cui una con bagno in camera, un bagno con annessa lavanderia e un ripostiglio. Al piano terzo si accede dalla scala elicoidale interna del fabbricato. Tutto l'appartamento è stato oggetto di ristrutturazione. I soffitti e le pareti dei vani sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con idropittura. Le pareti dei locali cucina e bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica maiolicate. La porta d'ingresso, gli infissi esterni dotati di persiane e le porte interne sono in legno. L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: acqua, elettrico sotto traccia, riscaldamento, TV e fognario. La caldaia per il riscaldamento serve soltanto il piano terzo sottotetto.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento, oggetto di stima, è da considerarsi normale, (Vedasi All."C", "D" e "M").

3) Abitazione di tipo economico sita in San Cataldo, Corso Europa n. 76, piano secondo, categoria A/3, vani 6,5, censita al N.C.E.U. di detto comune al foglio 75.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

par
e di
4)
cen
cat
la c
5)
cen
cat

quota indistinta e indivisa di 1/2ciascuno.

L'abitazione di tipo economico e i due magazzini indicati ai punti 3), 4) e 5) fanno parte di un edificio sito in San Cataldo, Corso Europa n. 76.

Il portone d'ingresso dell'edificio è in alluminio anodizzato e vetro; l'androne e le rampe di scala sono pavimentate con marmo; il corpo scala è rifinito con intonaco civile e tinteggiato con idropittura.

L'edificio a sei elevazioni fuori terra è stato realizzato con struttura in cemento armato ed è dotato di ascensore.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dello stesso edificio è da considerarsi normale.

Catastalmente l'appartamento risulta ubicato al piano secondo a sinistra salendo la scala, è composto da quattro vani, cucina, bagno, doppio servizio, ripostiglio e corridoio. Lo stato di fatto dello stesso appartamento denuncia una diversa distribuzione interna con la fusione di due vani al fine di ottenere un salone avente dimensioni maggiori e la fusione del locale cucina con l'adiacente WC sempre al fine di ottenere un ambiente di dimensioni maggiori destinato alla cucina-pranzo.

L'appartamento è pavimentato con piastrelle avente superficie smaltata a tinta unica con presenza di piastrelle decorate. I soffitti e le pareti di tutti i vani sono

Publicazione
ripubblicazione o ripro

rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con idropittura, il salone presenta dei controsoffitti in pannelli di gesso con la presenza di faretti di illuminazione. Le pareti dei locali cucina e bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica maiolicate. La porta d'ingresso è di tipo blindato, gli infissi esterni sono in PVC con avvolgibili di plastica, mentre, le porte interne sono in legno.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: citofonico, riscaldamento autonomo, acqua, elettrico sotto traccia, telefonico, TV e fognario.

Il bene pignorato è un appartamento in condominio ed è opportuno procedere alla sua vendita in unico lotto. Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento, oggetto di stima, è da considerarsi normale. (Vedasi All. "E", "F" e "N").

I magazzini indicati ai punti 4) e 5) sono ubicati al piano seminterrato, aventi accesso imboccando la corsia veicolare che si diparte dal Corso Europa.

Si precisa che il magazzino indicato al punto 4) non presenta la saracinesca d'ingresso, nello stato di fatto è diviso in due vani separati di cui uno completamente aperto mentre l'altro è delimitato da una porta in tubolari di ferro e rete frangivento.

Il magazzino indicato al punto 5) presenta la saracinesca e all'interno vi sono degli attrezzi di lavoro e due recipienti d'acqua.

Il pavimento del piano seminterrato è stato realizzato in battuto di cemento. L'intonaco dei muri del piano seminterrato è fatiscente per la presenza di umidità e muffe. Inoltre, i citati magazzini presentano l'accesso difficoltoso e la mancanza del certificato di abitabilità.

Lo stato di conservazione e di manutenzione del piano seminterrato è da considerarsi scadente. (Vedasi All. "E", "F" e "N").

A fronte dei diversi criteri di valutazione che la tecnica estimativa pone a disposizione per determinare il valore dell'appezzamento di terreno con il fabbricato

Publicazione
ripubblicazione o ripro

ivi insistente e i corpi accessori, dell'appartamento adibito a civile abitazione e dei locali magazzini con riferimento agli attuali prezzi di mercato, la scelta del metodo non è influente sull'attendibilità del risultato, poiché esso dipende non tanto e non solo dalla bontà del metodo in senso assoluto (cioè tutti sono teoricamente validi ed attendibili) ma dalla migliore aderenza del metodo alle condizioni di mercato in quel momento. Dopo un'attenta valutazione dell'attuale situazione di mercato, caratterizzata da momenti di stasi e di relativa vivacità, il criterio estimativo più idoneo e che sarà di seguito assunto, appare il "METODO COMPARATIVO".

Consultati i valori minimi e massimi elaborati a cura dell'Agenzia del Territorio Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare, per il Comune, la condizione dell'appezzamento di terreno e del fabbricato ivi insistente compresi i corpi accessori; la zona, la tipologia, la condizione dell'intero edificio, lo stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento da adibire a civile abitazione ed infine dei locali magazzini. Assunte inoltre le dovute informazioni presso operatori pubblici e privati sulla situazione attuale di mercato per la medesima zona, per immobili simili e comunque paragonabili a quelli in esame, fatti gli opportuni raffronti, si valuta come segue.

- 1) Abitazione in villini sita in San Cataldo, Contrada Vassallaggi, piani T-1-2, categoria A/7, vani 14,5, censita al NCEU di detto comune al foglio 63, particella 238 sub 2, rendita catastale euro 599,09, ivi compreso il bene comune non censibile in catasto al foglio 63, particella 238 sub 1;
- 2) Abitazione in villini sita in San Cataldo, Contrada Vassallaggi, piano 3, categoria A/7, vani 7,5, censita al NCEU di detto comune al foglio 63, particella 238 sub 3, rendita catastale euro 309,87.

Le abitazioni in villini dei punti 1) e 2) appartengono tutti allo stesso fabbricato edificato su una porzione di terreno, ricadente in zona "E" del vigente P.R.G., censita al NCEU di detto comune al foglio 63, particella 238 ente urbano estesa

Publicazione
ripubblicazione o ripro

complessivamente mq. 1.380. Lo stesso fabbricato è composto da quattro piani fuori terra e di corpi accessori.

- Porzione di terreno, ricadente in zona "E" del vigente P.R.G., censita al NCEU di detto comune al foglio 63, particella 238 ente urbano estesa complessivamente mq. 1.380.

Valore medio venale Euro 15,00/mq. (Rif. Maggio 2023).

Il più probabile valore venale dell'appartamento oggetto di stima (giusto prezzo dello stesso appartamento in una libera contrattazione di compravendita) nel periodo Maggio 2023 è quindi:

mq. 1.380 x Euro 15,00/mq. = Euro 20.700,00

Ovvero in cifra tonda Euro 20.500,00.

- Tettoia estesa mq. 88,50 avente altezza media di m. 2,50 = mc. 221,25

L'incendio dello 02/06/2022 ha danneggiato la struttura della tettoia, pertanto si deve prevedere la demolizione della stessa tettoia per il ricovero di automezzi.

Applicando la voce 1.3.2 del prezziario regionale aggiornato al 2022 si ottiene:

mc. 221,25 x euro/mc 13,51 = euro 2.989,08

Considerando l'onere di accesso alla discarica autorizzata la demolizione della citata tettoia ammonta complessivamente ad euro 3.200,00.

- Piano terra seminterrato superficie mq 101.20

Valore venale Euro 330,00/mq. (Rif. Maggio 2023).

Il più probabile valore venale del piano terra seminterrato oggetto di stima (giusto prezzo dello stesso appartamento in una libera contrattazione di compravendita) nel periodo Maggio 2023 è quindi:

mq. 101.20 x Euro 330,00/mq. = Euro 33.396,00

Ovvero in cifra tonda Euro 33.000,00.

- Piano primo rialzato superficie mq 117.70 + 25% di mq 43.60 (balconi) = mq 128.60

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Valore venale Euro 600,00/mq. (Rif. Maggio 2023).

Il più probabile valore venale dell'appartamento oggetto di stima (giusto prezzo dello stesso appartamento in una libera contrattazione di compravendita) nel periodo Maggio 2023 è quindi:

mq. 128.60 x Euro 600,00/mq. = Euro 77.160,00

Ovvero in cifra tonda Euro 77.000,00.

- Piano secondo superficie mq 112.30 + 25% di mq 46.00 (balconi) = mq 123.80

Valore venale Euro 600,00/mq. (Rif. Maggio 2023).

Il più probabile valore venale dell'appartamento oggetto di stima (giusto prezzo dello stesso appartamento in una libera contrattazione di compravendita) nel periodo Maggio 2023 è quindi:

mq. 123.80 x Euro 600,00/mq. = Euro 74.280,00

Ovvero in cifra tonda Euro 74.000,00.

- Piano terzo sottotetto superficie mq 126.10 + 25% di mq 8.60 (balconi) = mq 128.25

Valore venale Euro 500,00/mq. (Rif. Maggio 2023).

Il più probabile valore venale dell'appartamento oggetto di stima (giusto prezzo dello stesso appartamento in una libera contrattazione di compravendita) nel periodo Maggio 2023 è quindi:

mq. 128.25 x Euro 550,00/mq. = Euro 70.537,50

Ovvero in cifra tonda Euro 70.500,00.

- Riepilogando si ha che il più probabile valore venale dell'intero fabbricato composto da quattro piani fuori terra e di corpi accessori edificato su una porzione di terreno, ricadente in zona "E" del vigente P.R.G., estesa complessivamente mq. 1.380 (giusto prezzo dello stesso fabbricato e della porzione di terreno in una libera contrattazione di compravendita) nel periodo Maggio 2023 è quindi:

euro (20.500 - 3.200 + 33.000 + 77.000 + 74.000 + 70.500) = euro 271.800

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Ovvero in cifra tonda Euro 270.000,00.

3) Abitazione di tipo economico sita in San Cataldo, Corso Europa n. 76, piano secondo, categoria A/3, vani 6,5, censita al N.C.E.U. di detto comune al foglio 75, particella 57 sub 17, rendita catastale euro 251,77.

Superficie catastale mq. 130

Valore venale Euro 600,00/mq. (Rif. Maggio 2023).

Il più probabile valore venale dell'appartamento oggetto di stima (giusto prezzo dello stesso appartamento in una libera contrattazione di compravendita) nel periodo Maggio 2023 è quindi:

$\text{mq. } 130,00 \times \text{Euro } 600,00/\text{mq.} = \text{Euro } 78.000,00$

Ovvero in cifra tonda Euro 78.000,00.

4) Magazzino sito in San Cataldo, Corso Europa, piano S1, categoria C/2, mq. 78, censito al N.C.E.U. di detto comune al foglio 75, particella 57 sub 6, rendita catastale euro 177,25.

Superficie catastale mq. 78

Valore venale Euro 180,00/mq. (Rif. Maggio 2023).

Il più probabile valore venale del magazzino oggetto di stima (giusto prezzo dello stesso magazzino in una libera contrattazione di compravendita) nel periodo Maggio 2023 è quindi:

$\text{mq. } 78,00 \times \text{Euro } 180,00/\text{mq.} = \text{Euro } 14.040,00$

Ovvero in cifra tonda Euro 14.000,00.

5) Magazzino sito in San Cataldo, Corso Europa, piano S1, categoria C/2, mq. 33, censito al N.C.E.U. di detto comune al foglio 75, particella 57 sub 7, rendita catastale euro 74,99.

Superficie catastale mq. 33

Valore venale Euro 180,00/mq. (Rif. Maggio 2023).

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Il più probabile valore venale del magazzino oggetto di stima (giusto prezzo dello stesso magazzino in una libera contrattazione di compravendita) nel periodo Maggio 2023 è quindi:

mq. 33.00 x Euro 180,00/mq. = Euro 5.940,00

Ovvero in cifra tonda Euro 6.000,00.

C) Dalla disamina della relazione redatta in data 29/04/2020 dal Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, si evince la conformità dei dati inerenti i beni pignorati tranne la non regolarità dell'intestazione dei beni a causa



regola con le quote condominiali ordinarie.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Lo stesso Condominio ha deliberato nell'anno 2022 di effettuare i lavori di riqualificazione energetica con il Superbonus del 110% ed ha incaricato l'Arch. Fabio Guarnieri di redigere apposito progetto che è già stato presentato all'Ufficio Tecnico del Comune di San Cataldo.

L'importo dei lavori ammonta ad euro 625.616,04, (Vedasi All. "G").

I predetti lavori di riqualificazione energetica usufruendo del Superbonus del 110% non sono ancora iniziati.

Lo stesso tecnico ha redatto un progetto di ristrutturazione del vano scala, delle parti comuni e della vasca dovendo usufruire del bonus ristrutturazione 50%.

L'importo dei lavori ammonta ad euro 21.478,32, (Vedasi All. "G").

I predetti lavori di riqualificazione energetica usufruendo del bonus del 50% non sono ancora iniziati.

Non risultano essere state deliberate ulteriori spese straordinarie.

I due magazzini non risultano affittati a terzi.

E), F) - In data 18/12/1986, protocollo n. 23300 (pratica n. 0002), per il fabbricato a quattro elevazioni fuori terra e i corpi accessori, siti in Contrada Roccella (Vassallaggi Grotticelli) del Comune di San Cataldo, è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della L.N. 47/85 e L.R. 37/85, (Vedasi All."H").

Il fabbricato e i corpi accessori sono stati realizzati su un appezzamento di terreno ricadente in zona "E" del vigente P.R.G.

La stessa istanza di condono è in corso di definizione e non sussistono motivi ostativi. Per il rilascio del Permesso di costruire l'istanza deve essere integrata dalla seguente documentazione:

- copia dell'estratto di mappa catastale con indicazione dei fabbricati abusivi;
- visure catastali e planimetrie catastali di tutte le unità immobiliari;
- ricevuta di pagamento di euro 260,81 intestato al Comune di San Cataldo;
- ricevuta di pagamento di euro 313,03 intestato al Comune di San Cataldo;

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- ricevuta di pagamento di euro 260,81 intestato al Comune di San Cataldo;
- ricevuta di pagamento di euro 1.283,43 intestato al Comune di San Cataldo;
- ricevuta di pagamento di euro 6.617,12 intestato al Comune di San Cataldo;
- n. 3 marche da bollo da euro 16,00.

Il fabbricato è privo del certificato di attestazione energetica APE, pertanto è in corso di redazione da parte dello scrivente, (Vedasi All. "I").

- L'edificio sito a San Cataldo in Corso Europa n. 76 di cui è parte l'appartamento occupato dalla Signora

licenza edilizia rilasciata

successiva variante in d

L'appartamento è privo

corso di redazione da pa

I due magazzini risultanc

4- CONCLUSIONI

A e B) I beni pignorati di
costituiti da:

1) Abitazione in villini

categoria A/7, vani 14,5

238 sub 2, rendita cata

quota indistinta e indivis

indivisa di 7/12, ivi com

particella 238 sub 1;

2) Abitazione in villini sit

A/7, vani 7,5, censita al

rendita catastale euro

indistinta e indivisa di 5/

di 7/12.



alla

14 e

è in

sono

-1-2,

cella

er la

ta e

63,

oria

b 3,

uota

ivisa

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Il più probabile valore venale dell'intero fabbricato composto da quattro piani fuori terra e di corpi accessori edificato su una porzione di terreno, ricadente in zona "E" del vigente P.R.G., estesa complessivamente mq. 1.380 (giusto prezzo dello stesso fabbricato e della porzione di terreno in una libera contrattazione di compravendita) nel periodo Maggio 2023 è quindi:

euro $(20.500 - 3.200 + 33.000 + 77.000 + 74.000 + 70.500) =$ euro 271.800

Ovvero in cifra tonda Euro 270.000,00.

3) Abitazione di tipo economico sita in San Cataldo, Corso Europa n. 76, piano secondo, categoria A/3, vani 6,5, censita al N.C.E.U. di detto comune al foglio 75,

par

e di

Il p

dell

per

mq.

Ov

4)

cen

cat



la quota indistinta e indivisa di 1/2ciascuno.

Il più probabile valore venale del magazzino oggetto di stima (giusto prezzo dello stesso magazzino in una libera contrattazione di compravendita) nel periodo Maggio 2023 è quindi:

mq. 78.00 x Euro 180,00/mq. = Euro 14.040,00

Ovvero in cifra tonda Euro 14.000,00.

5) Magazzino sito in San Cataldo, Corso Europa, piano S1, categoria C/2, mq. 33, censito al N.C.E.U. di detto comune al foglio 75, particella 57 sub 7, rendita

Publicazione
ripubblicazione o ripro



per la
 dello
 riodo
 Giulia
 le dei
 i dati
 causa
 i figli
 risulta

La [redacted] è l'amministratore condominiale dell'edificio a sei
 elevazioni fuori terra, sito in San Cataldo, Corso Europa n. 76.

Publicazione
 ripubblicazione o ripro



L'amministratore ha comunicato allo scrivente che la Signora [REDACTED] è in regola con le quote condominiali ordinarie.

Lo stesso Condominio ha deliberato nell'anno 2022 di effettuare i lavori di riqualificazione energetica con il Superbonus del 110% ed ha incaricato l'Arch. Fabio Guarnieri di redigere apposito progetto che è già stato presentato all'Ufficio Tecnico del Comune di San Cataldo.

L'importo dei lavori ammonta ad euro 625.616,04, (Vedasi All. "G").

I predetti lavori di riqualificazione energetica usufruendo del Superbonus del 110% non sono ancora iniziati.

Lo stesso tecnico ha redatto un progetto di ristrutturazione del vano scala, delle parti comuni e della vasca dovendo usufruire del bonus ristrutturazione 50%. L'importo dei lavori ammonta ad euro 21.478,32, (Vedasi All. "G").

I predetti lavori di riqualificazione energetica usufruendo del bonus del 50% non sono ancora iniziati.

Non risultano essere state deliberate ulteriori spese straordinarie.

I due magazzini non risultano affittati a terzi.

E), F) - In data 18/12/1986, protocollo n. 23300 (pratica n. 0002), per il fabbricato a quattro elevazioni fuori terra e i corpi accessori, siti in Contrada Roccella (Vassallaggi Grotticelli) del Comune di San Cataldo, è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della L.N. 47/85 e L.R. 37/85, (Vedasi All."H").

Il fabbricato e i corpi accessori sono stati realizzati su un appezzamento di terreno ricadente in zona "E" del vigente P.R.G.

La stessa istanza di condono è in corso di definizione e non sussistono motivi ostativi. Per il rilascio del Permesso di costruire l'istanza deve essere integrata dalla seguente documentazione:

- copia dell'estratto di mappa catastale con indicazione dei fabbricati abusivi;
- visure catastali e planimetrie catastali di tutte le unità immobiliari;

Publicazione
ripubblicazione o ripro

ASTE
GIUDIZIARIE®



- F) Planimetrie Catastali Corso Europa;
- G) Computi Metrici Estimativi redatti dall'Arch. Fabio Guarneri, fabb. Corso Europa;
- H) Attestazione inerente la pratica di Sanatoria Edilizia C/da Vassallaggi;
- I) Attestato di Certificazione Energetica APE C/da Vassallaggi;
- L) Attestato di Certificazione Energetica APE Corso Europa;
- M) Documentazione fotografica, C/da Vassallaggi;
- N) Documentazione fotografica, Corso Europa.

Caltanissetta, 17/05/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dott. Ing. Gaetano Alfio Longo)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione