

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE CIVILE EE.II – INTEGRAZIONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'AMBITO DELLA CAUSA CIVILE DI
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.17/2024 R.G. PROMOSSA DA [REDACTED]
[REDACTED] NEI CONFRONTI DI [REDACTED]



ALLEGATI:

- A. Verbale di sopralluogo.
- B. Elaborati Docfa.
- C. Visure catastali aggiornate.
- D. Planimetrie catastali aggiornate.

Il C.T.U.
Dott. Ing. Salvatore Bonelli

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE CIVILE EE.II - INTEGRAZIONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'AMBITO DELLA CAUSA CIVILE DI ESPROPRIAZIONE
IMMOBILIARE N.17/2024 R.G. PROMOSSA DA [REDACTED] NEI CONFRONTI DI
[REDACTED]

PREMESSA

La seguente relazione integrativa comprende le variazioni catastali delle unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva come da ordinanza del Dr. Francesco Lauricella. Per effetto di queste due procedure catastali sono stati variati gli identificativi catastali, di cui si è tenuto conto nella rimodulazione dei lotti di vendita.

Sopralluoghi

Il giorno diciotto del mese di giugno dell'anno 2025 alle ore 17:30, in località [REDACTED] presso gli immobili di Via Salvo D'Acquisto n.14, sono continuate le operazioni peritali, erano presenti:

[REDACTED]
[REDACTED]

Sulla base dei sopralluoghi, delle indagini esperite, dei dati acquisiti in loco e dagli esami degli atti prodotti lo scrivente ha redatto la seguente perizia integrativa, così composta:

Parte I. Elaborazioni catastali.

Parte II. Rimodulazione catastale.

Parte III. Rimodulazione lotti di vendita.



PARTE I – ELABORAZIONI CATASTALI - DOCFA

Al fine di effettuare la regolarizzazione catastale degli immobili si è proceduto alla stesura degli elaborati "Docfa", rimodulando le planimetrie catastali unitamente all'elaborato planimetrico.

Piano terra

È necessario premettere che per effetto dell'inserimento delle pareti divisorie amovibili, di fatto, l'unità immobiliare è stata divisa in due parti con accesso indipendente, specificamente dal lato sinistro e lato destro della scala principale del complesso edilizio. In ultima analisi sono stati creati due nuovi identificativi catastali dopo avere soppresso l'unità originaria.

Primo piano

Nel primo piano sono state effettuate le seguenti modifiche:

- a. Sono stati variati il numero di vani, per effetto della divisione di una stanza.
- b. E' stata inserita la veranda generata dalla chiusura di un balcone.
- c. E' stata variata la configurazione planimetrica del vano bagno per effetto dell'arretramento dei tramezzi divisorii.

PARTE II – RIMODULAZIONE CATASTALE

Con le variazioni effettuate tramite gli elaborati Docfa, sono stati attribuiti i nuovi identificativi catastali, come meglio di seguito descritti.

Dati catastali originari**Lotto n.1**

L'immobile risultava censito al N.C.E.U. del Comune di Milena in conto, come segue:

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Consistenza	Sup. catastale	Rendita Catastale
6	258	3	T	C/1	118 mq.	127,00 mq	€2.041,55

Lotto n.2

L'immobile risultava censito al N.C.E.U. del Comune di Milena in conto, come segue:

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Consistenza	Sup. catastale	Rendita Catastale
6	258	5	1	A/3	5,5 vani	132,00 mq	€244,28

Dati catastali rimodulati**Lotto n.1**

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Milena in conto, come segue:

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Consistenza	Sup. catastale	Rendita Catastale
6	258	13	T	C/1	76,00 mq.	90,00 mq	€1.134,90
6	258	14	T	C/1	34,00 mq.	40,00 mq	€588,14

Lotto n.2

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Milena in conto, come segue:

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Consistenza	Sup. catastale	Rendita Catastale
6	258	12	1	A/3	6,5 vani	139,00 mq	€288,70

PARTE III – RIMODULAZIONE LOTTI DI VENDITA

Per effetto delle variazioni planimetriche l'immobile del lotto n.1, ha subito un frazionamento con la costituzione di due particelle catastali distinte senza, comunque, apportare variazioni sul valore complessivo stimato.



Lotto n.1**N.1 – Unità immobiliare – Milena Via Salvo D'acquisto n.14/16 (pt)**

Unità immobiliare sita in Via S. D'acquisto al numero civico 14/16, con una superficie commerciale complessiva di circa 124,00 mq., con doppio accesso dalla scala interna e tramite le saracinesche esterne. Si compone di due unità immobiliari distinte in cui sono stati ricavati dei vani secondari compresi due piccoli bagni oltre ad un vano magazzino. Le pareti divisorie sono realizzate con pareti in legno e pvc, mentre, un ulteriore bagno è stato ricavato all'interno dell'intercapedine. Le pavimentazioni sono in graniglia di cemento tradizionale, gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre, quelli esterni in alluminio anodizzato. I tre bagni individuati, corredati da essenziali apparecchi igienico sanitari, sono pavimentati con piastrelle in graniglia e ceramica, mentre, le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'unità immobiliare è dotata, infine, d'impianto idrico, ed elettrico mentre non è presente nessun impianto di riscaldamento.

Foglio n.6 – Particella n.258 sub.13**Foglio n.6 – Particella n.258 sub.14****Valore medio stimato: €49.000,00****Lotto n.2****N.2 – Unità immobiliare – Milena Via S. D'acquisto n.14 (1° - p)**

Unità immobiliare ubicata al primo piano del fabbricato principale, con una superficie commerciale di circa 134,00 mq. Con accesso da una scala interna parzialmente rifinita, si compone di quattro vani utili, cucina, bagno, doppio servizio, ripostiglio e una piccola veranda



(chiusura balcone), articolati tra loro tramite corridoio e disimpegno. Le pavimentazioni sono in ceramica tradizionale con prevalenza di perlato di "Sicilia" così come lo zocchetto battiscopa. Le pareti e il soffitto sono intonacate e tinteggiate, gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre, quelli esterni misti in alluminio anodizzato e pvc. Il bagno, così come il doppio servizio, completi di tutti gli apparecchi igienico sanitari, sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica. L'unità immobiliare è dotata, infine, d'impianto idrico, televisivo e di riscaldamento autonomo a gas metano, oltre a possedere impianti di aria condizionata a singolo punto.

Foglio n.6 – Particella n.258 sub.12

Valore medio stimato: €57.000,00

Certo di avere svolto il mio compito, di aver operato nel giusto, in maniera esaustiva e imparziale, rassegno la presente relazione integrativa.

IL C.T.U.
Dott. Ing. Salvatore Antonino Bonelli



ALLEGATI:

- A** – Verbale di sopralluogo.
- B** – Elaborati Docfa.
- C** – Visure catastali aggiornate.
- D** – Planimetrie catastali aggiornate.

