

CTU Arch. Fabio Fiorenza

Via Santo Spirito 14

93100 Caltanissetta

c.f. : FRNFBA65D13B429T P.IVA IT02099590859

P.IVA PEC: fabio.fiorenza@archiworldpec.it Mail : fabiofiorenzacl@libero.it Cell. 3803126633 tel. 0934585360

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Del Tribunale di Caltanissetta E.I. n. 51/2021

Giudice Dott. ssa Ester Di Francesco

Promossa da :XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXContro: XXXXXXXXXXXXXValllunga Pratameno

XXXXXXXXXXXXXXXXXXValllunga Pratameno

RISPOSTE AI QUESITI



Caltanissetta 4 Maggio 2022

Arch. Fabio Fiorenza

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CTU Arch. F. Fiorenza Tribunale di Caltanissetta

Giudice Dott.ssa Ester Di Francesco E.I. 51/2021

pag. 1

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

Firmato Da: FIORENZA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3783bc9083a4d13f5a881f7450ea9f47

- **RILIEVO FOTOGRAFICO** ALLEGATO.1
- **RILIEVO PLANIMETRICO DELLO STATO DI FATTO** ALLEGATO.2
- **PLANIMETRIE e visure CATASTALI** ALLEGATO.3
- **PLANIMETRIE COMUNALI**
- **DOCUMENTAZIONE URBANISTICA** ALLEGATO.4
- **VERBALE DI SOPRALUOGO -RICEVUTE**
- **CERTIFICATI DI STATO CIVILE E CAMERALE -**
- **contratto di locazione** ALLEGATO5
- **Certificazioni APE** ALLEGATO.6
- **COMUNICAZIONI – SPESE DOCUMENTATE** ALLEGATO.7

BENI IMMOBILI oggetto del pignoramento

Immobili oggetto dell' esecuzione immobiliare:

- 1) immobile Fabbricato di quota 1/1XXXXXXXXXX, sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati al fg. 25 p.la 3002 sub 2 cat.C/6 di mq 45
- 2) immobile Fabbricato di quota 1/1 XXXXXXXXXXXX, sito in via Basilicata nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati fg. 25 p.la 3002 sub 3 cat.C/6 di mq 25
- 3) immobile Fabbricato di quota 1/1XXXXXXXXXX, sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati fg. 25 p.la 3002 sub 4 cat.A/3 di vani 4,5 p.1°
- 4) immobile Fabbricato di quota 1/1XXXXXXXXXX, sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati fg. 25 p.la 3002 sub 5 cat. A/3 p.2°
- 5) immobile Fabbricato di quota 1/1XXXXXXXXXX, sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati fg. 25 p.la 3002 sub 6 cat.A/3 di vani 4,5 p.3°
- 6) immobile Terreno di quota 1/1XXXXXX, sito nel Comune di Vallelunga Pratameno alla Contrada Baronia censito nel Catasto Terreni al fg. 24 p.la 93 are23 Cent.35
- 7) immobile fabbricato di quota 1/1XXXXXXXXXX, sito nel Comune di Vallelunga Pratameno alla contrada Baronia censito nel Catasto fabbricati al fg. 24 p.la 500 p.t. -1 cat. A/3 cl2 vani 4,5
- 8) immobile Terreno di quota 1/1XXXXXXXXXX, sito nel Comune di Vallelunga Pratameno alla Via Pietro Mascagni censito nel Catasto Terreni al fg. 25 p.la 2581 are3 Cent.10 (soppressa ha generato part. 3306 sub 1 C/6 e sub 2 A/2 fg. 25)

RELAZIONE INTRODUTTIVA

Il sottoscritto Arch. Fabio Fiorenza con studio in Caltanissetta via Santo Spirito 14 avendo ricevuto in data 12.01.2022 l'incarico della CTU per l'esecuzione n. 50 del 2021 da parte dell'Ill.mo Sign. Giudice Dott.ssa Ester Di Francesco e successiva accettazione telematica dell'incarico avvenuta in data 17.01.2022, comunicava alle parti la data del primo sopralluogo fissata per il giorno 10 marzo, poi spostata al 14 marzo per espressa richiestaXXXXXXXXXX, alle ore 15:30. (AR 1 05366098720-3 AR105366098719-3) e PEC all' Avv.to XXXXXXXXXXXX in data 02.03.2022 e secondo incontro del 2 aprile 2022. Per una migliore descrizione e trattazione dei diversi immobili, si daranno le risposte ai singoli quesiti con il quadro riassuntivo per i diversi immobili.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTE AI QUESITI

CTU Arch. F. Fiorenza Tribunale di Caltanissetta

Giudice Dott.ssa Ester Di Francesco E.I. 51/2021

Risposta al quesito n. 1: dopo aver esaminato la documentazione allegata agli atti, questa risulta completa, anche della certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, si specifica sin da ora che per l'immobile n. 8) immobile Terreno di quota 1/1XXXXXXX, sito nel Comune di Vallelunga Pratameno alla Via Pietro Mascagni censito nel Catasto Terreni al fg. 25 p.lla 2581 are3 Cent.10 (soppressa ha generato part. 3306 sub 1 e 2 del fg. 25), questo risulta ormai soppresso e sostituito con nuova particella su cui è stata realizzata una nuova costruzione per civile abitazione e garage, ma bene non inserito in pignoramento.

Risposta al quesito n. 2: in data 08 febbraio 2022 il sottoscritto ha provveduto a produrre, tramite l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, copie delle planimetrie catastali e delle visure catastali, nonché degli estratti di mappa e inserite in **Allegato 3**

Risposta al quesito n. 3: Vista la presenza nel fascicolo, degli atti con iscrizioni e trascrizioni in data anteriore al ventennio si riportano i seguenti passaggi di proprietà, ribadendo che l'immobile n. 8) immobile Terreno di quota 1/1XXXXXXX, sito nel Comune di Vallelunga Pratameno alla Via Pietro Mascagni censito nel Catasto Terreni al fg. 25 p.lla 2581 are3 Cent.10 è stata soppressa ed ha generato la part. 3306 fg. 25, su cui è stata realizzata una nuova costruzione per civile abitazione e garage. Per quesito posto al sign. Giudice in data 28 marzo 2022, con la seguente indicazione: "Se risulta pignorato solo il terreno e non anche l'edificio edificato al di sopra, quest'ultimo non potrà venderli. Le consiglio di concludere le operazioni anche sull'edificio, ma specificare che trattasi di bene diverso da quello pignorato. Il creditore procedente dovrà provvedere ad integrare il pignoramento. Dott.ssa Ester Di Francesco"

- 1) immobile Fabbricato di quota 1/1XXXX, sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati al fg. 25 p.lla 3002 sub 2 cat.C/6 di mq 45
- 2) immobile Fabbricato di quota 1/1[REDACTED] sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati al fg. 25 p.lla 3002 sub 3 cat.C/6 di mq 25

* Catasto fabbricati di VALLELUNGA PRATAMENO (CL) Foglio 25 Particella 3002 Subalterno 3 Natura C6 Classe 3 Consistenza 25
in ditta a: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a VALLELUNGA PRATAMENO (CL) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 06/09/2001 protocollo n. 115372 in atti dal 06/09/2001 COSTITUZIONE (n. 922.1/2001)

- 3) fg. 25 p.lla 3002 sub 4 cat.A/3 di vani 4,5

ASTE
GIUDIZIARIE.it
CTU Arch. F. Fiorenza Tribunale di Caltanissetta

Giudice Dott.ssa Ester Di Francesco E.I. 51/2021

* Catasto fabbricati di VALLELUNGA PRATAMENO (CL) Foglio 25 Particella 3002 Subalterno 4 Natura A3 Classe 2 Consistenza 4,5 vani Totale: 73 mq Totale escluse aree scoperte 70 mq Rendita catastale Euro 109,23 Indirizzo VIA UMBRIA n. 26 Piano 1

in ditta a: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

a VALLELUNGA PRATAMENO (CL) Codice fiscale

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 06/09/2001 protocollo n. 115372 in atti dal 06/09/2001 COSTITUZIONE (n. 922.1/2001)

4) fg. 25 p.la 3002 sub 5 cat. A/3

* Catasto fabbricati di VALLELUNGA PRATAMENO (CL) Foglio 25 Particella 3002 Subalterno 5 Natura A3 Classe 2 Consistenza 4,5 vani Totale: 73 mq Totale escluse aree scoperte 70 mq Rendita catastale Euro 109,23 Indirizzo VIA UMBRIA n. 26 Piano 2

in ditta a: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

a VALLELUNGA PRATAMENO (CL) Codice fiscale

GNCGTN44B24L609H piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 06/09/2001 protocollo n. 115372 in atti dal 06/09/2001 COSTITUZIONE (n. 922.1/2001)

5) fg. 25 p.la 3002 sub 6 cat. A/3 di vani 4,5

* Catasto fabbricati di VALLELUNGA PRATAMENO (CL) Foglio 25 Particella 3002 Subalterno 6 Natura A3 Classe 2 Consistenza 4,5 vani Totale: 79 mq Totale escluse aree scoperte 77 mq Rendita catastale Euro 109,23 Indirizzo VIA UMBRIA n. 26 Piano 3

in ditta a: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

a VALLELUNGA PRATAMENO (CL) Codice fiscale

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 06/09/2001 protocollo n. 115372 in atti dal 06/09/2001 COSTITUZIONE (n. 922.1/2001)

6) immobile Terreno di quota 1/1 sito nel Comune di Vallelunga Pratameno alla Contrada Baronina censito nel Catasto Terreni al fg. 24 p.la 93 are 23 Cent. 35

* Catasto terreni di VALLELUNGA PRATAMENO (CL) Foglio 24 Particella 93 Classe 2 Superficie are 23 ca 35 Reddito dominicale euro 11,46 Reddito agrario euro 3,62

in ditta a: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

SOMELI (

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ena

proprietà 1/1

Dati derivanti da: Tipo mappale del 24/10/2000 protocollo n. 46432 in atti dal 24/10/2000 (n. 2470.1/2000) ;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 21/06/1977 ;

7) immobile fabbricato di quota 1/1 [redacted] sito nel Comune di Valledunga Pratameno alla contrada Baronìa censito nel Catasto fabbricati al fg. 24 p.lla 500 p.t. -1 cat. A/3 cl2 vani 4,5

* Catasto fabbricati di VALLELUNGA PRATAMENO (CL) Foglio 24 Particella 500 Natura A3 Classe 2 Consistenza 4 vani Totale: 73 mq Totale escluse aree scoperte 64 mq Rendita catastale Euro 97,09 Indirizzo CONTRADA BARONIA Piano T-1

in ditta a [redacted] piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/11/2006 protocollo n. CL0145380 in atti dal 17/10/2007 SUCCESSIONE [redacted]

Dati derivanti da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 10/11/1989 in atti dal 02/06/1993 (n. 445A/1989)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 02/06/1993

8) immobile Terreno di quota 1/1 [redacted] sito nel Comune di Valledunga Pratameno alla Via Pietro Mascagni censito nel Catasto Terreni al fg. 25 p.la 2581 are3 Cent.10 (soppressa ha generato part. 3306 fg. 25)

La particella 3306 (sub 1 e 2) del fg. 25 sono state generate dalla soppressione della p.la 2581 terreno di are3 Cent.10 . Si precisa che nell'atto di pignoramento non risulta inserita la part. 3306 ma la ex 2581

B)

[redacted] su Terreno in VALLELUNGA PRATAMENO (CL) Foglio 25 Particella 2581(ex 1929, ora 3306/1-2) di are 3 ca 10

Lla

B)

[redacted] la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile Valledunga Pratameno Foglio 25 Particella 2581 è pervenuta per atto di donazione accettata del 07/01/2000 Numero di repertorio 5140 Notaio [redacted]

[redacted] da potere di [redacted]

VALLELUNGA PRATAMENO (CL) Codice fiscal [redacted]

* Catasto fabbricati di VALLELUNGA PRATAMENO (CL) Foglio 25 Particella 3306 Subalterno 1 Natura C6 Classe 3
Consistenza 40 mq Totale: 47 mq Rendita catastale Euro 84,70 Indirizzo VIA PIETRO MASCAGNI n. 18 Piano T.
in ditta a: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/08/2011 protocollo n. CL0089608 in atti dal
30/08/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7454.1/2011)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 03/11/2010 protocollo n. CL0152771 in atti dal 03/11/2010 COSTITUZIONE
(n. 3380.1/2010)

* Catasto fabbricati di VALLELUNGA PRATAMENO (CL) Foglio 25 Particella 3306 Subalterno 2 Natura A2 Classe 2
Consistenza 11 vani Totale: 315 mq Totale escluse aree scoperte 287 mq Rendita catastale Euro 369,27 Indirizzo VIA
PIETRO MASCAGNI n. 18 Piano T.1.2

in ditta a: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX OMELI (CL) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/08/2011 protocollo n. CL0089608 in atti dal
30/08/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7454.1/2011)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 03/11/2010 protocollo n. CL0152771 in atti dal 03/11/2010 COSTITUZIONE
(n. 3380.1/2010)

Quesito n. 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);

Risposta al quesito n. 4 Da ispezione telematica dell'Agenzia delle Entrate del 23.11.2021 sugli
immobili oggetto dell'esecuzione ed eseguiti, risulta quanto segue:

Nota di trascrizione

Registro generale n. 11915

Registro particolare n. 10314 Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO GIUDIZIARIO**

Data 27/10/2021 Numero di repertorio 900

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D' APPELLO DI
CALTANISSETTA

Codice fiscale 800 093 80850

Sede CALTANISSETTA (CL)

Dati relativi alla convenzione

Specie **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente STUDIO LEGALE TUMINO

Indirizzo VIA ING. MIGLIORISI 16 - RAGUSA

CTU Arch. F. Fiorenza Tribunale di Caltanissetta

Giudice Dott.ssa Ester Di Francesco E.I. 51/2021

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L609 - VALLELUNGA PRATAMENO (CL)

Catasto TERRENI

Foglio 25 Particella 2581 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 10 centiare

Indirizzo VIA PIETRO MASCAGNI N. civico -

Immobile n. 2

Comune L609 - VALLELUNGA PRATAMENO (CL)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 24 Particella 500 Subalterno -

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO

ECONOMICO

Consistenza 4 vani

Ispezione ipotecaria

Ufficio Provinciale di CALTANISSETTA - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione telematica

Nota di trascrizione

Registro generale n. 11915

Registro particolare n. 10314

Indirizzo C.DA BARONIA N. civico -

Piano T-1

Immobile n. 3

Comune L609 - VALLELUNGA PRATAMENO (CL)

Catasto TERRENI

Foglio 24 Particella 93 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 23 are 35 centiare

Indirizzo C.DA BARONIA N. civico -

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune L609 - VALLELUNGA PRATAMENO (CL)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 25 Particella 3002 Subalterno 2

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,

RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza 45 metri quadri

Indirizzo VIA UMBRIA N. civico -

Immobile n. 2

Comune L609 - VALLELUNGA PRATAMENO (CL)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 25 Particella 3002 Subalterno 3

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,

RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza 25 metri quadri

Indirizzo VIA UMBRIA N. civico -

Immobile n. 3

CTU Arch. F. Fiorenza Tribunale di Caltanissetta

Giudice Dott.ssa Ester Di Francesco E.I. 51/2021

Comune L609 - VALLELUNGA PRATAMENO (CL)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 25 Particella 3002 Subalterno 4
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO
ECONOMICO

Consistenza 4,5 vani
Indirizzo VIA UMBRIA N. civico -
Immobile n. 4

Comune L609 - VALLELUNGA PRATAMENO (CL)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 25 Particella 3002 Subalterno 5
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO
ECONOMICO

Consistenza -
Indirizzo VIA UMBRIA N. civico -
Immobile n. 5

Comune L609 - VALLELUNGA PRATAMENO (CL)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 25 Particella 3002 Subalterno 6
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO
ECONOMICO

Consistenza 4,5 vani
Indirizzo VIA UMBRIA N. civico -

Ispezione ipotecaria

Ufficio Provinciale di CALTANISSETTA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione telematica

Nota di trascrizione
Registro generale n. 11915
Registro particolare n. 10314 Presentazione n. 4 del 22/11/2021

Sezione C – Soggetti A favore

Soggetto n. 1 **In qualità di FAVORE**

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 **In qualità di CONTRO**

Cognome [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 **In qualità di CONTRO**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

CTU Arch. F. Fiorenza Tribunale di Caltanissetta

Giudice Dott.ssa Ester Di Francesco E.I. 51/2021

Quesito n. 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;

Risposta al quesito n. 5

a) Da richiesta presso l'Agenzia delle Entrate dell'8 febbraio 2022, il sottoscritto ha prodotto le mappe censuarie dei beni immobiliari in elenco e riportati in **ALLEGATO 3**, consistenti in planimetrie scala 1:200 dei fabbricati e estratti di mappa scala 1:2000 dei terreni.

b) A seguito di richiesta all'Ufficio tecnico di Valledlunga Pratameno in data 17.02.2022 tramite PEC, ho richiesto sia il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica dei terreni su cui degli immobili nonché il rilascio della documentazione urbanistica (concessioni e abitabilità), rilasciati poi in data e di seguito riportati e inseriti negli **ALLEGATI 4**.

Quesito n. 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);

Risposta al quesito n. 6

1)A seguito di richiesta presso l'ufficio anagrafico del Comune di Valledlunga in data 28 febbraio 2022 e successivo rilascio avvenuto in data 01.03.2022 sono stati prodotti i due certificati di stato civile con indicazione a margine:

- XXXXXXXXXXXXXXXX in comunione dei beni. **ALLEGATO 5**

- XXXXXXXXXXXX regime di separazione dei beni. Inseriti in **ALLEGATO 5**

2)A seguito di richiesta presso gli uffici della Camera di Commercio di Caltanissetta 17.02.2022 sono stati prodotti i certificati camerali a nome dei Sign. XXXXXXXXXXX non risultano: "nessuna ricorrenza". Inseriti in **ALLEGATO 5**

Risposta al quesito n. 7

Descrizione per singolo immobile:

- 1) immobile Fabbricato di quota 1/XXXXXXXXXXXX, sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Valledlunga censito nel Catasto fabbricati al fg. 25 p.la 3002 sub 2 cat.C/6 di mq 45

L'immobile, costituito da un garage di mq 45 al piano terra, fa parte di un fabbricato di 4 livelli (un piano terra a garage e tre ad uso abitazione) edificato a schiera tra altri due immobili e realizzati in aderenza, risulta essere stato costruito negli anni 1970, regolarmente censito al fg. 25 part. 3002 sub 2 con categoria Garage. L'immobile è stato realizzato in blocchi di arenaria, non intonacato con solai in latero cemento non intonacato, pavimento in battuto di cemento e porta d'ingresso al box in lamiera verniciata. L'immobile è dotato esclusivamente di un semplice impianto elettrico. L'altezza del vano è di mt. 3.00 con una superficie calpestabile di mq 45 oltre 2 mq di sottoscala con altezza media di mt 1,70 e superficie lorda mq 49. L'ingresso carrabile è prospiciente sulla Via Umbria n. 26, le altre tre pareti cieche sono confinanti con : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIl piano superiore è adibito ad appartamento dello stesso sign. [REDACTED]. Adiacente al garage si trova il vano scala che immette

CTU Arch. F. Fiorenza Tribunale di Caltanissetta

Giudice Dott.ssa Ester Di Francesco E.I. 51/2021

agli appartamenti superiori. L'immobile anche se realizzato con materiali dell'epoca ed economici non presenta danni o vizi di costruzione, ma risulta privo di rifiniture, qualiintonaci interni ed esterni.

- 2) immobile Fabbricato di quota 1/1 XXXXXXXXXXsito in via Basilicata n. 9 nel Comune di Vallelunga Pratameno censito nel Catasto fabbricati fg. 25 p.lla 3002 sub 3 cat.C/6 di mq 25

L'immobile, costituito da un garace di mq 24 al piano terra, fa parte di un fabbricato di 4 livelli (un piano terra a garace e tre ad abitazione) a schiera tra altri due immobili realizzati in aderenza e costruito negli anni 1970, regolarmente censito al fg. 25 part. 3002 sub 3 con categoria Garace. L'immobile è stato realizzato in blocchi di arenaria, non intonacato con solai in latero cemento non intonacato, pavimento in battuto di cemento e porta d'ingresso al box in lamiera verniciata. L'immobile è dotato esclusivamente di un semplice impianto elettrico, ormai non a norma secondo i nuovi criteri sulla sicurezza L. 46/90. L'altezza del vano è di mt. 3.00 con una superficie calpestabile di mq 24 e superficie lorda mq 29,70. L'ingresso carrabile è prospiciente sulla Via Basilicata, le altre tre pareti cieche sono confinanti con : XXXXXXXXXXIl piano superiore è adibito ad appartamento dello stesso sign. L'immobile anche se realizzato con materiali dell'epoca ed economici non presenta danni o vizi di costruzione.

- 3) immobile Fabbricato di quota 1/XXXXXXX, sito in via UMBRIA 26 nel Comune di Vallelunga Pratameno censito nel Catasto fabbricati fg. 25 p.lla 3002 sub 4 cat.A/3 di vani 4,5 piano primo

L'immobile, costituito da una abitazione di tipo economica di mq 61,70 al piano primo , fa parte di un fabbricato di 4 livelli (un piano terra a garace e tre ad abitazione) a schiera tra altri due immobili realizzati in aderenza e costruito negli anni 1970, regolarmente censito al fg. 25 part. 3002 sub 4 con categoria Abitazione economica A/3. L'immobile è stato realizzato in blocchi di arenaria, non intonacato all'esterno, con solai in latero cemento. L'altezza del vano è di mt. 2,80 con una superficie calpestabile di mq 61,70 e superficie lorda mq 81,22 e mq 9,20 di superfice balconata. L'ingresso è prospiciente sulla Via Umbria 24 tramite una scala a rampa unica, le altre due pareti cieche sono confinanti con : XXXXXE il quarto lato è prospiciente sulla via Basilicata. Il piano superiore è adibito ad appartamento dello stesso sign.XXXXX. E il piano inferiore è adibito a garace. I due prospetti esterni risultano privi d'intonaco, mentre le pareti interne sono intonacate a tre strati con ultimo strato tinteggiato a ducotone. I pavimenti sono realizzati in : in gres ceramico e granigliino di marmo. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, allaccio alla rete comunale idrica e fognaria. Risulta presente l'allaccio alla rete gas solo per uso cucina. Il riscaldamento è garantito da una piccola stufetta a legna e l'acqua sanitaria è garantita da una boiler elettrico. Le porte sono in legno tamburato. L'impianto elettrico risale all'epoca di costruzione e necessita di un adeguamento alla legge 46/90. Gli infissi sono in legno con vetro da 3mm risalenti agli anni 70. Uno dei vani risulta privo di aereazione e illuminazione esterna e l'illuminazione è garantita da una finestra cieca su un altro vano. L'immobile anche se realizzato con materiali dell'epoca ed economici non presenta danni o vizi di costruzione, ma necessita di manutenzione ordinaria.

- 4) immobile Fabbricato di quota 1/1XXXXXX, sito in via UMBRIA 26 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati fg. 25 p.lla 3002 sub 5 cat. A/3 piano secondo

L'immobile, costituito da una abitazione di tipo economica di mq 61,70 al piano primo , fa parte di un fabbricato di 4 livelli (un piano terra a garace e tre ad abitazione) a schiera tra altri due immobili realizzati in aderenza e costruito negli anni 1970, regolarmente censito al fg. 25 part. 3002 sub 4 con categoria Abitazione economica A/3. L'immobile è stato realizzato in blocchi di arenaria, non intonacato esternamente, con solai in latero cemento. L'altezza del vano è di mt. 2,80 con una superficie calpestabile di mq 61,70 e superficie lorda mq 81,22 e mq 9,20 di superfice balconata. L'ingresso è prospiciente sulla Via Umbria 24 tramite una scala a rampa unica, le altre due pareti cieche sono confinanti con : XXXXXXXXE il quarto lato è prospiciente sulla via Basilicata. Il piano superiore è adibito ad appartamento dello stesso sign.XXXXX. Il piano inferiore è adibito ad abitazione. I due prospetti esterni risultano privi d'intonaco, mentre le pareti interne sono intonacate a tre strati con ultimo strato tinteggiato a ducotone. I pavimenti sono realizzati in gres ceramico e

granigliino di marmo. L'appartamento è dotato d' impianto elettrico, allaccio alla rete comunale idrica e fognaria. Risulta presente l'allaccio alla rete gas solo per uso cucina. Il riscaldamento è garantito da una piccola stufetta a legna e l'acqua sanitaria è garantita da una boiler elettrico. Le porte sono in legno tamburato. L'impianto elettrico risale all'epoca di costruzione e necessita di un adeguamento alla legge 46/90. Gli infissi sono in legno con vetro da 3mm risalenti agli anni 70. Uno dei vani risulta privo di aereazione ed illuminazione esterna, illuminazione è garantita da una finestra cieca su un altro vano. L'immobile anche se realizzato con materiali dell'epoca ed economici non presenta danni o vizi di costruzione, ma necessita di manutenzione ordinaria.

5) immobile Fabbricato di quota 1/1XXXXX, sito in via UMBRIA 26 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati fg. 25 p.lla 3002 sub 6 cat. A/3 piano terzo sottotetto

L'immobile, costituito da una abitazione di tipo economica di mq 68,20 al piano terzo sottotetto , fa parte di un fabbricato di 4 livelli (un piano terra a garage e tre ad abitazione) a schiera tra altri due immobili realizzati in aderenza e costruito negli anni 1970, regolarmente censito al fg. 25 part. 3002 sub 4 con categoria Abitazione economica A/3. L'immobile è stato realizzato in blocchi di arenaria, con solai in latero cemento non intonacato. L'altezza del vano è di mt. 2,80 con una superficie calpestabile di mq 68,20 e superficie lorda mq 81,22 . L'ingresso è prospiciente sulla Via Umbria 24 tramite una scala a rampa unica, le altre due pareti cieche sono confinanti con : Fabbricato Ognibene; Fabb[REDACTED] il quarto lato è prospiciente sulla via Basilicata. Il piano superiore è adibito ad appartamento dello stesso sign. [REDACTED] I due prospetti esterni risultano privi d'intonaco , mentre le pareti interne sono intonacate a tre strati con ultimo strato tinteggiato a ducotone. I pavimenti risultano essere realizzati misti in gres ceramico e granigliino di marmo. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, allaccio alla rete comunale idrica e fognaria. Risulta presente l'allaccio alla rete gas solo per uso cucina. Il riscaldamento è garantito da una piccola stufetta a legna e l'acqua sanitaria è garantita da una boiler elettrico. Le porte son in legno tamburato. L'impianto elettrico risale all'epoca di costruzione e necessita di un adeguamento alla legge 46/90. Gli infissi sono in legno con vetro da 3mm risalenti agli anni 70. Uno dei vani risulta privo di aereazione e illuminazione esterna, illuminazione garantita da una finestra cieca su altro vano. L'immobile anche se realizzato con materiali dell'epoca ed economici non presenta danni o vizi di costruzione, ma necessita di manutenzione ordinaria.

6)immobile Terreno di quota 1/1XXXXXXX, sito nel Comune di Vallelunga Pratameno alla Contrada Baronìa censito nel Catasto Terreni al fg. 24 p.lla 93 are23 Cent.35

A poca distanza dal centro abitato di Vallelunga si trova un appezzamento di terreno di 2335 mq , con giacitura in lieve declivio, ben ventilato e soleggiato. Uno dei lati confina con la strada di collegamento con Vallelunga. Il terreno è dotato di un pozzo artesiano e di approvvigionamento elettrico. Al fondo si accede tramite un cancello in ferro e l'intero perimetro è fornito recinzione in rete e paletti metallici. Sul fondo sono presenti pochi alberi da frutto (aranci) e qualche albero d' ulivo.

6) immobile fabbricato di quota 1/1XXXXXXX, sito nel Comune di Vallelunga Pratameno alla contrada Baronìa censito nel Catasto fabbricati al fg. 24 p.lla 500 p.t. -1 cat. A/3 cl2 vani 4,5
Sul fondo di cui al punto 6) part. 93 fg. 24 è edificata una costruzione A/3 per civile abitazione, costituita da un fabbricato a vano unico sovrapposto con accesso al piano superiore tramite una scala esterna. I materiali di costruzione risultano alquanto spogli e datati all'epoca di costruzione di circa 50 anni fa. Realizzato con blocchi di arenaria, solaio in latero cemento , tetto piano con pavimentazione in granigliino di marmo. I pochi infissi sono in lamiera sagomata e vetro da 2mm. Lo stato detentivo del bene risulta molto trascurato e al limite della abitabilità in considerazione dello stato attuale, anche per l'altezza del vano del piano inferiore che risulta essere di mt2,30. Al piano superiore troviamo un piccolo terrazzo di mq.

- 7) immobile Terreno di quota 1/1XXXXXXX, sito nel Comune di Vallerlunga Pratameno alla Via Pietro Mascagni censito nel Catasto Terreni al fg. 25 p.lla 2581 are3 Cent.10 (soppressa ha generato part. 3306 fg. 25)

In via Pietro Mascagni si trova la particella 3306 del fg. 25 ex p.lla 25,81 di mq 310. Allo stato attuale sul fondo risulta essere stata realizzata una costruzione a schiera su tre livelli per civile abitazione e garage, realizzato su concessione edilizia del 2001 a nome di XXXXXX.

Tale costruzione è stata realizzata in struttura in cemento armato e compagnata con blocchi in Porothon, intonaco a due strati esterno, escluso dell'ultimo strato di prospetto. Internamente l'immobile risulta in ottimo stato di conservazione, anche in considerazione della recente data di realizzazione e di detenzione. Gli infissi sono in alluminio anodizzato colore legno, con vetro camera, intonaco interno a due strati, tinteggiato a ducotone. I rivestimenti interni sono in gres ceramico. Il riscaldamento è garantito da una caldaia a gas metano. Il nuovo immobile risulta essere realizzato secondo la concessione edilizia del 13 marzo 2001 rilasciato dal comune di Vallerlunga Pratameno per la realizzazione di un fabbricato uso abitazione da realizzarsi in via Pietro Mascagni, ricadente nella lottizzazione Vara Lotto n. 18 e ricadente in zona B1e ricadente nella particella 281 fg. 25, realizzata in cemento armato. La superficie calpestabile risulta così articolata: garage al p.t. mq 40,70

Abitazione al p.t. 75 mq; Abitazione al p.1°. 116 mq; Abitazione al p.2°. 85 mq, oltre a superficie balconata di mq 44,79.

Il lotto di terreno così articolato, rispetto ai 310 mq è composto da 129 mq di fabbricato con area di sedime e mq 181 tra cortile interno e spazio antistante all'ingresso principale su via Pietro Mascagni.

Risposta al quesito n. 8

Visto l'atto di pignoramento del 27.10.2021:

- che con atto di precetto notificato in data 21/09/XXXXXXX;
XXXXXXX (C.F.:
XXXXXXX) anche ai sensi dell'art. 603 c.p.c.,
ed al Sig. XXXXXX o il
24/02/19XXXXXXX ha
il XXXXXX Genco Sonia, di pagare entro il termine di giorni dieci
dalla notifica dell'atto Euro 66.645,73, oltre spese legali successive occorrente, ed interessi
successivi dal di del dovuto sino all'effettivo soddisfo, in dipendenza di

- atto in not. XXXXXX, rep. n. 42529,
racc. n. 1186,redito in forma
esecutiva il 02XXXXXXX volontaria presso
la ConservatXXXXXXX 252/5089, per il
montante diXXXXXXX mobili di seguito
descritti;

Risulta quanto segue:

- 1) immobile Fabbricato di quota 1/1 XXXXXXXX, sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallerlunga Pratameno censito nel Catasto fabbricati al fg. 25 p.lla 3002 sub 2 cat.C/6 di mq 45

I dati inseriti nell'atto di pignoramento corrispondono allo stato attuale, dove viene inserito solo il numero civico.

2) immobile Fabbricato di quota 1/1XXXXXXXXXX, sito in via Basilicata n. 9 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati fg. 25 p.lla 3002 sub 3 cat.C/6 di mq 25 ,
I dati inseriti nell'atto di pignoramento corrispondono allo stato attuale, dove viene inserito solo il numero civico

3) immobile Fabbricato di quota 1/1XXXXXXXXXX, sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati fg. 25 p.lla 3002 sub 4 cat.A/3 di vani 4,5
I dati inseriti nell'atto di pignoramento corrispondono allo stato attuale, dove viene inserito solo il numero civico

4) immobile Fabbricato di quota 1/1XXXXXXXXXX, sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati fg. 25 p.lla 3002 sub 5 cat. A/3
I dati inseriti nell'atto di pignoramento corrispondono allo stato attuale, dove viene inserito solo il numero civico

5) immobile Fabbricato di quota 1/1XXXXXXXXXX, sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati fg. 25 p.lla 3002 sub 6 cat.A/3 di vani 4,5
I dati inseriti nell'atto di pignoramento corrispondono allo stato attuale, dove viene inserito solo il numero civico

6) immobile Terreno di quota 1/1XXXXXXXXXX, sito nel Comune di Vallelunga Pratameno alla Contrada Baronìa censito nel Catasto Terreni al fg. 24 p.lla 93 are23 Cent.35
I dati inseriti nell'atto di pignoramento corrispondono allo stato attuale.

6) immobile fabbricato di quota 1/1XXXXXXXXXX, sito nel Comune di Vallelunga Pratameno alla contrada Baronìa censito nel Catasto fabbricati al fg. 24 p.lla 500 p.t. -1 cat. A/3 cl2 vani 4,5
I dati inseriti nell'atto di pignoramento corrispondono allo stato attuale.

8) immobile Terreno di quota 1/1XXXXXXXXXXXXXX, sito nel Comune di Vallelunga Pratameno alla Via Pietro Mascagni censito nel Catasto Terreni al fg. 25 p.lla 2581 are3 Cent.10 (soppressa ha generato part. 3306 fg. 25)

Tale immobile risulta **bene diverso da quello pignorato**, catastalmente infatti risulta essere stato soppresso in data 22.10.2010 per inserimento di una nuova costruzione, che ha generato la particella 3306 (sub 1 e 2) fg. 25. Tale variazione deriva da una lottizzazione denominata Vara Lotto n.18 approvata dal consiglio comunale del 14.12.1979, ricadente nella zona denominata B"1. E successiva edificazione per concessione edilizia del 28.3.2001. A seguito di chiarimento con l'Ill.mo Sign. giudice Istruttore del 28.3.2022 *"se risulta pignorato solo il terreno e non anche l'edificio edificato al di sopra, quest'ultimo non potrà vendersi. Le consiglio di concludere le operazioni anche sull'edificio, ma specificare che trattasi di bene diverso da quello pignorato. Il creditore precedente dovrà provvedere ad integrare il pignoramento."*

Risposta al quesito n. 9

- 1) immobile Fabbricato di quota 1/1XXXXXXXXXXXXXX, sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati al fg. 25 p.lla 3002 sub 2 cat.C/6 di mq 45
- 2) immobile Fabbricato di quota 1/1XXXXXXXXXX, sito in via Basilicata nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati fg. 25 p.lla 3002 sub 3 cat.C/6 di mq 25
- 3) immobile Fabbricato di quota 1/1XXXXXXXXXX, sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati fg. 25 p.lla 3002 sub 4 cat.A/3 di vani 4,5

- 4) immobile Fabbricato di quota 1/1XXXXXX, sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati fg. 25 p.lla 3002 sub 5 cat. A/3
- 5) immobile Fabbricato di quota 1/1XXXXXXXXXX, sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati fg. 25 p.lla 3002 sub 6 cat. A/3 di vani 4,5

6) immobile Terreno di quota 1/1XXXXXXXX, sito nel Comune di Vallelunga Pratameno alla Contrada Baronica censito nel Catasto Terreni al fg. 24 p.lla 93 are 23 Cent. 35

7) immobile fabbricato di quota 1/1 XXXXXXXXXXXX sito nel Comune di Vallelunga Pratameno alla contrada Baronica censito nel Catasto fabbricati al fg. 24 p.lla 500 p.t. -1 cat. A/3 cl2 vani 4,5

8) immobile Terreno di quota 1/1XXXXXXXXXX, sito nel Comune di Vallelunga Pratameno alla Via Pietro Mascagni censito nel Catasto Terreni al fg. 25 p.lla 2581 are 3 Cent. 10 (soppressa ha generato part. 3306 fg. 25)

Tutti gli immobili sopra indicati già nell'atto di pignoramento, corrispondono tra la descrizione del cespite contenuto nel titolo di provenienza e quelli desunti dalle planimetrie catastali richiesti per immobile ed intestati ai proprietari indicati :XXXXXXXX, nonché lo stato attuale dei luoghi, senza debordazione di porzioni di fabbricati su aree aliene.

Quesito n. 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;

Risposta al quesito n. 10

Tutti gli immobili da 1) a 7) sopra indicati **non includono "INFRA" o porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.** Caso a parte, per come già specificato al Quesito n.8 la p.lla 2581 are 3 Cent. 10 risulta soppressa, ha generato la part. 3306 fg. 25 e risulta essere presente un fabbricato a tre elevazioni.

Risposta al quesito n. 11

Tutti gli immobili da 1) a 8) sopra indicati **non includono cessioni a terzi o porzioni** diverse da quella pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

Risposta al quesito n. 12

1) immobile Fabbricato di quota 1/1 XXXXX sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati al fg. 25 p.lla 3002 sub 2 cat. C/6 di mq 45

In assenza di variazioni planimetriche o difformità, **non sono necessarie modifiche o correzioni catastali.**

2) immobile Fabbricato di quota 1/1XXXXXX, sito in via Basilicata nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati fg. 25 p.lla 3002 sub 3 cat. C/6 di mq 25

In assenza di variazioni planimetriche o difformità, **non sono necessarie modifiche o correzioni catastali.**

3) immobile Fabbricato di quota 1/1XXXXXX, sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati fg. 25 p.lla 3002 sub 4 cat. A/3 di vani 4,5

In presenza di una variazioni planimetrica, nello specifico trattasi di una variazione della tramezzatura interna per diversa distribuzione, per una eliminazione di un tramezzo e di una nuova realizzazione di un nuovo tramezzo interno, **risulta necessaria la correzioni catastale tramite presentazione del DOGFA .** Per le operazione di correzione catastale ed eliminazioni di difformità, occorrono per oneri tecnici € 600 oltre IVA ,oneri ed accessori da effettuare in 60gg. di tempo. Nel caso in cui l'Ill.mo sign. Giudice decidesse di far regolarizzare la part.3002 sub. 4 , chiedo di poter essere autorizzato a farmi collaborare dall'Ing. XXXXXXXX con studio in Caltanissetta. Tali anomalie sono evidenziate in rosso nella tavola di rilievo di stato di fatto in **ALLEGATO 2**

CTU Arch. F. Fiorenza Tribunale di Caltanissetta

Giudice Dott.ssa Ester Di Francesco E.l. 51/2021

- 4) immobile Fabbricato di quota 1/1XXXXXXXXXX, sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati fg. 25 p.la 3002 sub 5 cat. A/3

In assenza di variazioni planimetriche o difformità, non sono necessarie modifiche o correzioni catastali.

- 5) immobile Fabbricato di quota 1/1XXXXXXXXXX, sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati fg. 25 p.la 3002 sub 6 cat.A/3 di vani 4,5

In presenza di una piccola variazione planimetrica, nello specifico trattasi della tramezzatura interna, per diversa distribuzione e allargamento del ripostiglio a dispetto della superficie del disimpegno, ed ingresso all'immobile diverso da quella indicato in planimetria catastale, risulta quindi necessaria la correzione catastale tramite presentazione del DOCFA. Per le operazione di correzione catastale ed eliminazioni di difformità, occorrono per oneri tecnici, € 600 oltre IVA ,oneri ed accessori da effettuare in 60gg. di tempo. Nel caso in cui l'Ill.mo sign. Giudice decidesse di far regolarizzare la part.3002 sub. 4, chiedo di poter essere autorizzato a farmi collaborare dall'Ing. Salvatore Giugno con studio in Caltanissetta. Tali anomalie sono evidenziate in rosso nella tavola di rilievo di stato di fatto in

ALLEGATO 2

- 6)immobile Terreno di quota 1/1XXXXXXXXXX, sito nel Comune di Vallelunga Pratameno alla Contrada Baronia censito nel Catasto Terreni al fg. 24 p.la 93 are23 Cent.35

In assenza di variazioni planimetriche o difformità, non sono necessarie modifiche o correzioni catastali.

- 6) immobile fabbricato di quota 1/1XXXXXXXXXX, sito nel Comune di Vallelunga Pratameno alla contrada Baronia censito nel Catasto fabbricati al fg. 24 p.la 500 p.t. -1 cat. A/3 cl2 vani 4,5

In presenza di una piccola variazione planimetrica, nello specifico trattasi della eliminazione di una tramezzatura interna al piano terra, risulta necessaria la correzioni catastale tramite presentazione del DOCFA. Per le operazione di correzione catastale ed eliminazioni di difformità, occorrono per oneri tecnici € 600 oltre IVA ,oneri ed accessori da effettuare in 60gg. di tempo. Nel caso in cui l'Ill.mo sign. Giudice decidesse di far regolarizzare la part.3002 sub. 4, chiedo di poter essere autorizzato a farmi collaborare dall'Ing. Salvatore Giugno con studio in Caltanissetta. Tali anomalie sono evidenziate in rosso nella tavola di rilievo di stato di fatto in **ALLEGATO 2**

- 8) immobile Terreno di quota 1/1 XXXXXXXXXXXX, sito nel Comune di Vallelunga Pratameno alla Via Pietro Mascagni censito nel Catasto Terreni al fg. 25 p.la 2581 are3 Cent.10 (soppressa ha generato part. 3306 fg. 25)

L'immobile se inserito nel pignoramento, In assenza di variazioni planimetriche o difformità, non sono necessarie modifiche o correzioni catastali

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

Risposta al quesito n. 13

- 1) immobile Fabbricato di quota 1/1 XXXXXXXXX, sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati al fg. 25 p.la 3002 sub 2 cat.C/6 di mq 45

L'immobile come da indicazione catastale, stato di fatto ed indicazione comunale, risulta essere una **rimessa/ garage**

- 2) immobile Fabbricato di quota 1/1XXXXXXXXXXXXXX, sito in via Basilicata nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati fg. 25 p.la 3002 sub 3 cat.C/6 di mq 25

L'immobile come da indicazione catastale, stato di fatto ed indicazione comunale, risulta essere una **rimessa/ garage**

3) immobile Fabbricato di quota 1/1XXXXXXXXXX, sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati **fig. 25 p.lla 3002 sub 4 cat.A/3 di vani 4,5**
L'immobile come da indicazione catastale, stato di fatto ed indicazione comunale, risulta essere una **abitazione di tipo economica A/3.**

4) immobile Fabbricato di quota 1/1XXXXXXXXXXXX, sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati **fig. 25 p.lla 3002 sub 5 cat. A/3**
L'immobile come da indicazione catastale, stato di fatto ed indicazione comunale, risulta essere una **abitazione di tipo economica A/3.**

5) immobile Fabbricato di quota 1/1XXXXXXXXXXXX, sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati **fig. 25 p.lla 3002 sub 6 cat.A/3 di vani 4,5**
L'immobile come da indicazione catastale, stato di fatto ed indicazione comunale, risulta essere una **abitazione di tipo economica A/3.**

6) immobile Terreno di quota 1/1XXXXXXXXXXXX, sito nel Comune di Vallelunga Pratameno alla Contrada Baronina censito nel Catasto Terreni al **fig. 24 p.lla 93 are23 Cent.35**
L'immobile come da indicazione catastale, stato di fatto ed indicazione comunale, risulta essere un **terreno agricolo.**

6) immobile fabbricato di quota 1/1 XXXXXXXXXXXXX, sito nel Comune di Vallelunga Pratameno alla contrada Baronina censito nel Catasto fabbricati al **fig. 24 p.lla 500 p.t. -1 cat. A/3 cl2 vani 4,5**
L'immobile come da indicazione catastale, stato di fatto ed indicazione comunale, risulta essere una **abitazione di tipo economica A/3.**

7) immobile Terreno di quota 1/1 XXXXXXX, sito nel Comune di Vallelunga Pratameno alla Via Pietro Mascagni censito nel Catasto Terreni al **fig. 25 p.lla 2581 are3 Cent.10 (soppressa ha generato part. 3306 fig. 25)**

Il nuovo immobile generato in part.ile:

- a) **part. 3306 sub 1** come da indicazione catastale, stato di fatto ed indicazione comunale, risulta essere una **garage/ autorimessa C/6**
- b) **part. 3306 sub 2** come da indicazione catastale, stato di fatto ed indicazione comunale, risulta essere una **abitazione su tre livelli: p.t. - p.1° - p.2° di tipo A/2.**

Risposta al quesito n. 14

- 1) immobile Fabbricato di quota 1/1XXXXXXXXXXXX, sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati al **fig. 25 p.lla 3002 sub 2 cat.C/6 di mq 45**

Dal sottoscritto individuato poi in **LOTTO n. 1**

A seguito di richiesta presso l'Ufficio tecnico Comunale di Vallelunga Pratameno in data 18.02.2022 e successivo rilascio in data 20 aprile 2022 e ulteriore conferimento presso gli uffici competenti in data 28.04.2022, in merito al rilascio del **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA** risulta quanto segue:

" Visti gli atti d'ufficio la particella 3002 sub 2 fig. 25 ricada in **zona "B", Residenziale del nucleo urbano.**

Comprende quella parte di impianto urbano la cui edilizia non presente caratteristiche di rilevante importanza storica o ambientale.

- Densità fondiaria: mc/mq 5.00;
- Indice di copertura massima: 100%;
- Distanza minima tra i fabbricati: m 10;

CTU Arch. F. Fiorenza Tribunale di Caltanissetta

Giudice Dott.ssa Ester Di Francesco E.l. 51/2021

- Distanza minima dal ciglio della strada: allineamento o 0,5 h max;
- Numero massimo dei piani fuori terra: 3
- Altezza massima assoluta m.11;
- Lunghezza massima fronte m 25
- Costruzioni accessorie :10%

Destinazione d'uso consentite: residenza permanente, attività commerciali, ricettive artigianali, uffici, esercizi pubblici in genere.

Dal rilascio del comune a brevi mani in data 28.04.2022 dell'immobile di cui fa parte integrante la particella risulta quanto segue:

Lo stabile part. 3002, di proprietà del sign. XXXXXXXXXXXXXXXresidente in via Romagna 4, realizzato tra la via Umbria 24-26 e la via Basilicata 9, possiede agli atti la seguente documentazione:

- a) **Concessione edilizia in Sanatoria** art. 39 l.23.12.1944n.724del 14.12.2001

Per aver eseguito nell'anno 1977, la copertura di un terrazzo a secondo piano e la sopra elevazione di un terzo piano in difformità della concessione edilizia n. 46/1977 ed in difformità dalle norme urbanistico-edilizie, presso il fabbricato che si trova nella Via Umbria 24-26. L'unità immobiliare è iscritta nel catasto fabbricati con il mappale n. 3002 sub 2 e 3 (piano terra : autorimesse C6 classe 3 mq 70 in comune) Mappali 3002 sub 4-5-6 (piano primo , piano secondo , piano terzo : abitazioni di tipo economico A3 classe 2 vani catastali 13, 5 del fg. 25. AUTORIZZA :

Altresì all'occupazione permanente del suolo per anni 29 nelle seguenti strade pubbliche:

Via Umbria 24 per suolo carrabile , avente le dimensioni di mt. 3. Iscritto nel registro al numero 37

Via Basilicata 9 per uso carrabile, avente le dimensioni di m. 3. Iscritto nel registro al numero 38

- b) Relazione tecnica del Comune di Vallelunga , parere favorevole al rilascio della concessione edilizia 28.7.1988
- c) Concessione edilizia n. 46 del 30.5.1977
- d) Certificato di idoneità statica ai sensi delle leggi 05.11.1971 n.1086 02..02.1974 n.64 n.47/88 n.68/85 n. 37 DM. 1981 del 4.7.1998
- e) Richiesta, da parte del Comune di Vallelunga all'ASL n.2, del parere sanitario del rilascio del certificato di agibilità conc. Ed. in sanatoria L.724 /94, c on richiesta formulata al proprietario, dei pagamenti necessari.

NON RISULTA PRESENTE la documentazione degli avvenuti pagamenti e del rilascio del certificato di AGIBILITA.

- f) Parere sanitario favorevole per il certificato di abitabilità in sanatoria, fabbricato sito in via Umbria 24-26 " visti ed esaminati la relazione e gli elaborati si esprime parere FAVOREVOLE dal punto di vista igienico- sanitario per il rilascio certificato di agibilità. 28.01.2002

I sopra elencati documenti sono inseriti n begli **ALLEGATI n. 4**

- 2) immobile Fabbricato di quota 1/1 [REDACTED] sito in via Basilicata nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati fg. 25 p.la 3002 sub 3 cat.C/6 di mq 25

Dal sottoscritto individuato poi in LOTTO n. 2

A seguito di richiesta presso l'Ufficio tecnico Comunale di Vallelunga Pratamento in data 18.02.2022 e successivo rilascio in data 20 aprile 2022 e ulteriore conferimento presso gli uffici competenti in data 28.04.2022, in merito al rilascio del **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA** risulta quanto segue:

" Visti gli atti d'ufficio la particella 3002 sub 2 fg. 25 ricada in **zona "B", Residenziale del nucleo urbano.**

Comprende quella parte di impianto urbano la cui edilizia non presente caratteristiche di rilevante importanza storica o ambientale.

- Densità fondiaria: mc/mq 5.00;
- Indice di copertura massima: 100%;
- Distanza minima tra i fabbricati:m 10;
- Distanza minima dal ciglio della strada: allineamento o 0,5 h max;

- Numero massimo dei piani fuori terra: 3
- Altezza massima assoluta m.11;
- Lunghezza massima fronte m 25
- Costruzioni accessorie :10%

Destinazione d'uso consentite: residenza permanente, attività commerciali, ricettive artigianali, uffici, esercizi pubblici in genere.

Dal rilascio del comune a brevi mani in data 28.04.2022 dell'immobile di cui fa parte integrante la particella risulta quanto segue:

Lo stabile part. 3002, di proprietà del sign. XXXXXXXXXXXXXXXresidente in via Romagna 4, realizzato tra la via Umbria 24-26 e la via Basilicata 9, possiede agli atti la seguente documentazione:

a. **Concessione edilizia in Sanatoria** art. 39 l.23.12.1944n.724del 14.12.2001

Per aver eseguito nell'anno 1977, la copertura di un terrazzo a secondo piano e la sopra elevazione di un terzo piano in difformità della concessione edilizia n. 46/1977 ed in difformità dalle norme urbanistico-edilizie, presso il fabbricato che si trova nella Via Umbria 24-26. L'unità immobiliare è iscritta nel catasto fabbricati con il mappale n. 3002 sub 2 e 3 (piano terra : autorimesse C6 classe 3 mq 70 in comune) Mappali 3002 sub 4-5-6 (piano primo , piano secondo , piano terzo : abitazioni di tipo economico A3 classe 2 vani catastali 13, 5 del fg. 25. AUTORIZZA :

Altresì all'occupazione permanente del suolo per anni 29 nelle seguenti strade pubbliche:

Via Umbria 24 per suolo carrabile , avente le dimensioni di mt. 3. Iscritto nel registro al numero 37

Via Basilicata 9 per uso carrabile, avente le dimensioni di m. 3. Iscritto nel registro al numero 38

b. Relazione tecnica del Comune di Vallelunga , parere favorevole al rilascio della concessione edilizia 28.7.1988

c. Concessione edilizia n. 46 del 30.5.1977

d. Certificato di idoneità statica ai sensi delle leggi 05.11.1971 n.1086 02..02.1974 n.64 n.47/88 n.68/85 n. 37 DM. 1981 del 4.7.1998

e. **Richiesta, da parte del Comune di Vallelunga all'ASL n.2, del parere sanitario del rilascio del certificato di agibilità conc. Ed. in sanatoria L.724 /94, c on richiesta formulata al proprietario, dei pagamenti necessari.**

NON RISULTA PRESENTE la documentazione degli avvenuti pagamenti e del rilascio del certificato di AGIBILITA.

f. **Parere sanitario favorevole per il certificato di abitabilità in sanatoria, fabbricato sito in via Umbria 24-26 " visti ed esaminati la relazione e gli elaborati si esprime parere FAVOREVOLE dal punto di vista igienico- sanitario per il rilascio certificato di agibilità. 28.01.2002**

I sopra elencati documenti sono inseriti n begli **ALLEGATI n. 4**

3) immobile Fabbricato di quota 1/1XXXXXXXXXX, sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati fg. 25 p.lla 3002 sub 4 cat.A/3 di vani 4,5

Dal sottoscritto individuato poi in LOTTO n. 3

A seguito di richiesta presso l'Ufficio tecnico Comunale di Vallelunga Pratamento in data 18.02.2022 e successivo rilascio in data 20 aprile 2022 e ulteriore conferimento presso gli uffici competenti in data 28.04.2022, in merito al rilascio del CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA risulta quanto segue:

" Visti gli atti d'ufficio la particella 3002 sub 2 fg. 25 ricada in zona "B", Residenziale del nucleo urbano.

Comprende quella parte di impianto urbano la cui edilizia non presente caratteristiche di rilevante importanza storica o ambientale.

- Densità fondiaria: mc/mq 5.00;
- Indice di copertura massima: 100%;
- Distanza minima tra i fabbricati:m 10;
- Distanza minima dal ciglio della strada: allineamento o 0,5 h max;
- Numero massimo dei piani fuori terra: 3
- Altezza massima assoluta m.11;

- Lunghezza massima fronte m 25
- Costruzioni accessorie :10%

Destinazione d'uso consentite: residenza permanente, attività commerciali, ricettive artigianali, uffici, esercizi pubblici in genere.

Dal rilascio del comune a brevi mani in data 28.04.2022 dell'immobile di cui fa parte integrante la particella risulta quanto segue:

Lo stabile part. 3002, di proprietà del sign. XXXXXXXXXresidente in via Romagna 4, realizzato tra la via Umbria 24-26 e la via Basilicata 9, possiede agli atti la seguente documentazione:

g. **Concessione edilizia in Sanatoria** art. 39 l.23.12.1944n.724del 14.12.2001

Per aver eseguito nell'anno 1977, la copertura di un terrazzo a secondo piano e la sopra elevazione di un terzo piano in difformità della concessione edilizia n. 46/1977 ed in difformità dalle norme urbanistico-edilizie, presso il fabbricato che si trova nella Via Umbria 24-26. L'unità immobiliare è iscritta nel catasto fabbricati con il mappale n. 3002 sub 2 e 3 (piano terra : autorimesse C6 classe 3 mq 70 in comune) Mappali 3002 sub 4-5-6 (piano primo , piano secondo , piano terzo : abitazioni di tipo economico A3 classe 2 vani catastali 13, 5 del fg. 25. AUTORIZZA :

Altresì all'occupazione permanente del suolo per anni 29 nelle seguenti strade pubbliche:

Via Umbria 24 per suolo carrabile , avente le dimensioni di mt. 3. Iscritto nel registro al numero 37

Via Basilicata 9 per uso carrabile, avente le dimensioni di m. 3. Iscritto nel registro al numero 38

- h. Relazione tecnica del Comune di Vallelunga , parere favorevole al rilascio della concessione edilizia 28.7.1988
- i. Concessione edilizia n. 46 del 30.5.1977
- j. Certificato di idoneità statica ai sensi delle leggi 05.11.1971 n.1086 02..02.1974 n.64 n.47/88 n.68/85 n. 37 DM. 1981 del 4.7.1998
- k. **Richiesta, da parte del Comune di Vallelunga all'ASL n.2, del parere sanitario del rilascio del certificato di agibilità conc. Ed. in sanatoria L.724 /94, c on richiesta formulata al proprietario, dei pagamenti necessari.**

NON RISULTA PRESENTE la documentazione degli avvenuti pagamenti e del rilascio del certificato di AGIBILITA.

- l. **Parere sanitario favorevole per il certificato di abitabilità in sanatoria, fabbricato sito in via Umbria 24-26 " visti ed esaminati la relazione e gli elaborati si esprime parere FAVOREVOLE dal punto di vista igienico- sanitario per il rilascio certificato di agibilità. 28.01.2002**

I sopra elencati documenti sono inseriti n begli **ALLEGATI n. 4**

- 4) immobile Fabbricato di quota 1/1 XXXXXXXX, sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati fg. 25 p.lla 3002 sub 5 cat. A/3**

Dal sottoscritto individuato poi in LOTTO n. 4

A seguito di richiesta presso l'Ufficio tecnico Comunale di Vallelunga Pratamento in data 18.02.2022 e successivo rilascio in data 20 aprile 2022 e ulteriore conferimento presso gli uffici competenti in data 28.04.2022, in merito al rilascio del **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA** risulta quanto segue:

" Visti gli atti d'ufficio la particella 3002 sub 2 fg. 25 ricada in zona "B", Residenziale del nucleo urbano.

Comprende quella parte di impianto urbano la cui edilizia non presente caratteristiche di rilevante importanza storica o ambientale.

- Densità fondiaria: mc/mq 5.00;
- Indice di copertura massima: 100%;
- Distanza minima tra i fabbricati:m 10;
- Distanza minima dal ciglio della strada: allineamento o 0,5 h max;
- Numero massimo dei piani fuori terra: 3
- Altezza massima assoluta m.11;
- Lunghezza massima fronte m 25

CTU Arch. F. Fiorenza Tribunale di Caltanissetta

Giudice Dott.ssa Ester Di Francesco E.l. 51/2021

- Costruzioni accessorie :10%

Destinazione d'uso consentite: residenza permanente, attività commerciali, ricettive artigianali, uffici, esercizi pubblici in genere.

Dal rilascio del comune a brevi mani in data 28.04.2022 dell'immobile di cui fa parte integrante la particella risulta quanto segue:

Lo stabile part. 3002, di proprietà del sign. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, realizzato tra la via Umbria 24-26 e la via Basilicata 9, possiede agli atti la seguente documentazione:

- a. **Concessione edilizia in Sanatoria** art. 39 l.23.12.1944n.724del 14.12.2001

Per aver eseguito nell'anno 1977, la copertura di un terrazzo a secondo piano e la sopra elevazione di un terzo piano in difformità della concessione edilizia n. 46/1977 ed in difformità dalle norme urbanistico-edilizie, presso il fabbricato che si trova nella Via Umbria 24-26. L'unità immobiliare è iscritta nel catasto fabbricati con il mappale n. 3002 sub 2 e 3 (piano terra : autorimesse C6 classe 3 mq 70 in comune) Mappali 3002 sub 4-5-6 (piano primo , piano secondo , piano terzo : abitazioni di tipo economico A3 classe 2 vani catastali 13, 5 del fg. 25. AUTORIZZA :

Altresì all'occupazione permanente del suolo per anni 29 nelle seguenti strade pubbliche:

Via Umbria 24 per suolo carrabile , avente le dimensioni di mt. 3. Iscritto nel registro al numero 37

Via Basilicata 9 per uso carrabile, avente le dimensioni di m. 3. Iscritto nel registro al numero 38

- b. Relazione tecnica del Comune di Vallelunga , parere favorevole al rilascio della concessione edilizia 28.7.1988

- m. Concessione edilizia n. 46 del 30.5.1977

- n. Certificato di idoneità statica ai sensi delle leggi 05.11.1971 n.1086 02..02.1974 n.64 n.47/88 n.68/85 n. 37 DM. 1981 del 4.7.1998

- o. Richiesta, da parte del Comune di Vallelunga all'ASL n.2, del parere sanitario del rilascio del certificato di agibilità conc. Ed. in sanatoria L.724 /94, c on richiesta formulata al proprietario, dei pagamenti necessari.

NON RISULTA PRESENTE la documentazione degli avvenuti pagamenti e del rilascio del certificato di AGIBILITÀ.

- p. Parere sanitario favorevole per il certificato di abitabilità in sanatoria, fabbricato sito in via Umbria 24-26 " visti ed esaminati la relazione e gli elaborati si esprime parere FAVOREVOLE dal punto di vista igienico- sanitario per il rilascio certificato di agibilità. 28.01.2002

I sopra elencati documenti sono inseriti n begli **ALLEGATI n. 4**

- 5) immobile Fabbricato di quota 1/1 XXXXXXXXXXn via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati fg. 25 p.la 3002 sub 6 cat.A/3 di vani 4,5

Dal sottoscritto individuato poi in LOTTO n. 6

A seguito di richiesta presso l'Ufficio tecnico Comunale di Vallelunga Pratamento in data 18.02.2022 e successivo rilascio in data 20 aprile 2022 e ulteriore conferimento presso gli uffici competenti in data 28.04.2022, in merito al rilascio del **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA** risulta quanto segue:

" Visti gli atti d'ufficio la particella 3002 sub 2 fg. 25 ricada in zona "B", Residenziale del nucleo urbano.

Comprende quella parte di impianto urbano la cui edilizia non presente caratteristiche di rilevante importanza storica o ambientale.

- Densità fondiaria: mc/mq 5.00;
- Indice di copertura massima: 100%;
- Distanza minima tra i fabbricati:m 10;
- Distanza minima dal ciglio della strada: allineamento o 0,5 h max;
- Numero massimo dei piani fuori terra: 3
- Altezza massima assoluta m.11;
- Lunghezza massima fronte m 25
- Costruzioni accessorie :10%

Destinazione d'uso consentite: residenza permanente, attività commerciali, ricettive artigianali, uffici, esercizi pubblici in genere.

Dal rilascio del comune a brevi mani in data 28.04.2022 dell'immobile di cui fa parte integrante la particella risulta quanto segue:

Lo stabile part. 3002, di proprietà del sign. XXXXXXXXXXXXXXXX residente in via Romagna 4, realizzato tra la via Umbria 24-26 e la via Basilicata 9, possiede agli atti la seguente documentazione:

a. **Concessione edilizia in Sanatoria** art. 39 l.23.12.1944 n.724 del 14.12.2001

Per aver eseguito nell'anno 1977, la copertura di un terrazzo a secondo piano e la sopra elevazione di un terzo piano in difformità della concessione edilizia n. 46/1977 ed in difformità dalle norme urbanistico-edilizie, presso il fabbricato che si trova nella Via Umbria 24-26. L'unità immobiliare è iscritta nel catasto fabbricati con il mappale n. 3002 sub 2 e 3 (piano terra : autorimesse C6 classe 3 mq 70 in comune) Mappali 3002 sub 4-5-6 (piano primo , piano secondo , piano terzo : abitazioni di tipo economico A3 classe 2 vani catastali 13, 5 del fg. 25. AUTORIZZA :

Altresì all'occupazione permanente del suolo per anni 29 nelle seguenti strade pubbliche:

Via Umbria 24 per suolo carrabile , avente le dimensioni di mt. 3. Iscritto nel registro al numero 37

Via Basilicata 9 per uso carrabile, avente le dimensioni di m. 3. Iscritto nel registro al numero 38

b. Relazione tecnica del Comune di Vallelunga , parere favorevole al rilascio della concessione edilizia 28.7.1988

a. Concessione edilizia n. 46 del 30.5.1977

b. Certificato di idoneità statica ai sensi delle leggi 05.11.1971 n.1086 02..02.1974 n.64 n.47/88 n.68/85 n. 37 DM. 1981 del 4.7.1998

c. Richiesta, da parte del Comune di Vallelunga all'ASL n.2, del parere sanitario del rilascio del certificato di agibilità conc. Ed. in sanatoria L.724 /94, c on richiesta formulata al proprietario, dei pagamenti necessari.

NON RISULTA PRESENTE la documentazione degli avvenuti pagamenti e del rilascio del certificato di AGIBILITÀ.

d. Parere sanitario favorevole per il certificato di abitabilità in sanatoria, fabbricato sito in via Umbria 24-26 " visti ed esaminati la relazione e gli elaborati si esprime parere FAVOREVOLE dal punto di vista igienico-sanitario per il rilascio certificato di agibilità. 28.01.2002

I sopra elencati documenti sono inseriti n begli **ALLEGATI n. 4**

6)immobile Terreno di quota 1/1 XXXXXXXXXXXXnel Comune di Vallelunga Pratameno alla Contrada Baronìa censito nel Catasto Terreni al fg. 24 p.la 93 are23 Cent.35

Dal sottoscritto individuato poi in LOTTO n. 6

A seguito di richiesta presso l'Ufficio tecnico Comunale di Vallelunga Pratameno in data 18.02.2022 e successivo rilascio in data 20 aprile 2022 e ulteriore conferimento presso gli uffici competenti in data 28.04.2022, in merito al rilascio del CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA risulta quanto segue:

Terreni in zona "E" Agricola

- **Densità' edilizia fondiaria massima mc/mq 0.03**
- **Densità' territoriale massima mc/mq 0.03**
- **Distanza minima dal confine mt. 5.00**
- **Distanza minima tra fabbricati mt 10.00**
- **Distanza minima dal ciglio delle strade, secondo quanto e' disposto dal D.L. 30.4.1992 n.285 e n. 495**
- **Numero massimo dei piani fuori terra n. 2 ad uso residenziale**
- **Numero massimo dei piani fuori terra altri usi n. 1**
- **Altezza massima assoluta mt. 8**
- **Altezza massima assoluta altri usi mt. 5**

- Destinazione d'uso , agricolo, abitazioni , attrezzature per conduzione agricola del fondo, manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici .

7. immobile fabbricato di quota 1/1 XXXXXXXXXX sito nel Comune di Vallelunga Pratameno alla contrada Baronìa censito nel Catasto fabbricati al **fg. 24 p.la 500 p.t. -1 cat. A/3 cl2 vani 4,5**

Dal sottoscritto individuato poi in **LOTTO n. 6**

A seguito di richiesta presso l'Ufficio tecnico Comunale di Vallelunga Pratameno in data 18.02.2022 e successivo rilascio in data 20 aprile 2022 e ulteriore conferimento presso gli uffici competenti in data 28.04.2022, in merito al rilascio del CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA risulta quanto segue:

Terreni in zona **"E" Agricola**

- Densità' edilizia fondiaria massima mc/mq 0.03
- Densità' territoriale massima mc/mq 0.03
- Distanza minima dal confine mt. 5.00
- Distanza minima tra fabbricati mt 10.00
- Distanza minima dal ciglio delle strade, secondo quanto e' disposto dal D.L. 30.4.1992 n.285 e n. 495
- Numero massimo dei piani fuori terra n. 2 ad uso residenziale
- Numero massimo dei piani fuori terra altri usi n. 1
- Altezza massima assoluta mt. 8
- Altezza massima assoluta altri usi mt. 5
- Destinazione d'uso , agricolo, abitazioni , attrezzature per conduzione agricola del fondo, manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici .

Dal rilascio del comune a brevi mani in data **28.04.2022** dell'immobile di cui fa parte integrante la particella 500 del fg. 24 risulta quanto segue:

L- abitazione rurale indicata in part. 500 del fg. 24 , di proprietà della sign.ra XXXXXXXXXX risulta essere in possesso della

- A) Concessione edilizia in sanatoria n. 57/90 per richiesta del precedente proprietario sig. XXXXXXXXX, emesso ai sensi dell' art. 36 della L.R. n. 71 del 27.12.1978 e dell' art. 26 della L.R. n. 37 del 10.08.1985 per l'avvenuta esecuzione dei lavori di ampliamento , cambio di destinazione d'uso e sopraelevazione sull'immobile distinto in catasto alla pagina 7254, fg. 24 part. 500 sito in Contrada Baronìa Vallelunga.
 - B) Nota di trascrizione del Comune di Vallelunga a favore e contro in merito alla concessione . 57/90 Con indicazione ad uso rurale del fabbricato realizzato del 26.04.1990
 - C) Progetto per richiesta di Concessione in sanatoria del fabbricato rurale del settembre 1980
- NON RISULTA PRESENTE** la documentazione del rilascio del certificato di AGIBILITA.

8) immobile Terreno di quota 1/1XXXXXXXX, sito nel Comune di Vallelunga Pratameno alla Via Pietro Mascagni censito nel Catasto Terreni al fg. 25 p.la 2581 are3 Cent.10 (soppressa ha generato part. 3306 sub1 e sub 2 fg. 25) Nel caso in cui l'immobile venga inserito nel pignoramento, il ha sottoscritto individuato in LOTTO n. 7

L'immobile risulta edificato regolarmente e conforme alle normative urbanistiche e planimetrie urbanistiche comunali a seguito di rilascio di Concessione edilizia n. 42/2000 da parte del Comune di Vallelunga Pratameno (CL) alla sign.raXXXXXXXX, residente in via Romagna (alla data del rilascio nubile). In data 3 gennaio 2001 lo stesso Comune autorizza i lavori di realizzazione dell'edificazione. Risultano essere stati depositati i calcoli statiti in data 31.10.2007 presso gli Uffici del Genio Civile di Caltanissetta.

NON RISULTA PRESENTE la documentazione degli avvenuti pagamenti e del rilascio del certificato di AGIBILITÀ.

Conclusioni quesito n. 14

Nessuno dei sopra indicati immobili risulta essere stato realizzato o modificato in violazione della normativa urbanistico – edilizia, ma risultano tutti privi del certificato di agibilità o abitabilità. Solo gli immobili della particella 3002 e relativi sub, risultano in possesso del solo parere favorevole sanitario, della idoneità statica ma privi dei versamenti e successivo rilascio dei certificati di agibilità. Essendo trascorsi comunque 20 anni dal suo rilascio, e ormai largamente scaduti i tempi per il completamento dell'istruttoria, l'intera pratica andrà nuovamente presentata. Anche l'immobile di via Pietro Mascagni è dotato di deposito dei calcoli al Genio civile di Caltanissetta ma privo di istruttoria per l'Agibilità.

Per le operazioni di rilascio delle SCA (Segnalazione certificata per l'agibilità), saranno necessarie i seguenti versamenti e oneri tecnici per ogni singolo immobile:

- la ricevuta di versamento dei diritti di segreteria di € 150;
 - la fotocopia del documento di identità del richiedente e/o del tecnico;
 - il certificato di collaudo statico o una dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori per gli interventi di riparazione e per gli interventi locali sulle costruzioni esistenti ;
 - la dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche ;
 - gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
 - la dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, il certificato di collaudo degli stessi.
 - due marche da bollo da 16 euro, una per la richiesta del certificato di agibilità ed una per il ritiro.
- Inoltre, bisogna aggiungere:
- 1000 euro, per l'onorario del tecnico che redige la SCA;
 - da 800 euro, per il collaudo statico.
 - da 100 euro, per la verifica degli impianti.

L'importo totale degli oneri per il rilascio della SCA, per immobile ammonta a circa €2198 oltre oneri. In considerazione della data di realizzazione degli immobili (circa 40 anni), sotto elencati è prevedibile che si rendano necessari modesti adeguamenti tecnici, al momento non esattamente quantificabili ma prevedibili, come sostituzione del quadro elettrico d'ingresso ecc.

- 1) via UMBRIA 24 l fg. 25 p.la 3002 sub 2 cat.C/6 di mq 45
- 2) via Basilicata fg. 25 p.la 3002 sub 3 cat.C/6 di mq 25
- 3) via UMBRIA 24 fg. 25 p.la 3002 sub 4 cat.A/3 di vani 4,5 p.1°
- 4) via UMBRIA 24 fg. 25 p.la 3002 sub 5 cat. A/3 p.2°
- 5) via UMBRIA 24 fg. 25 p.la 3002 sub 6 cat.A/3 di vani 4,5 p.3°
- 6) contrada Baronina fg. 24 p.la 500 p.t. -1 cat. A/3 cl2 vani 4,5

- 7) via Pietro Mascagni part. 3306 sub 1 e 2 il costo si riduce a € 1698 oltre oneri ed acc. per deposito dei calcoli effettuato.

Risposta al quesito n. 15

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CTU Arch. F. Fiorenza Tribunale di Caltanissetta

Giudice Dott.ssa Ester Di Francesco E.I. 51/2021

Degli otto immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare, in considerazione della già esistente individuazione catastale, dello stato di indipendenza o meno dalle altre particelle, dei confini già definiti, delle utenze separate, il sottoscritto ha individuato 6 lotti indipendenti e precisamente:

LOTTO N. 1 immobile Fabbricato di quota 1/1XXXXXXXXXX, sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati al fg. 25 p.la 3002 sub 2 cat.C/6 di mq 45.

Il bene risulta essere indipendente e vendibile in singolo lotto, Identificato nel lotto n. 1

LOTTO N. 2 immobile Fabbricato di quota 1/1XXXXXXXXXX, sito in via Basilicata nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati fg. 25 p.la 3002 sub 3 cat.C/6 di mq 25

Il bene risulta essere indipendente e vendibile in singolo lotto, Identificato nel lotto n. 2

LOTTO N. 3 immobile Fabbricato di quota 1/1XXXXXXXXXX, sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati fg. 25 p.la 3002 sub 4 cat.A/3 di vani 4,5

Il bene risulta essere indipendente e vendibile in singolo lotto, Identificato nel lotto n. 3

LOTTO N. 4 immobile Fabbricato di quota 1/1 [REDACTED] sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati fg. 25 p.la 3002 sub 5 cat. A/3

Il bene risulta essere indipendente e vendibile in singolo lotto, Identificato nel lotto n. 4

LOTTO N. 5 immobile Fabbricato di quota 1/1XXXXXXXXXX, sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati fg. 25 p.la 3002 sub 6 cat.A/3 di vani 4,5

Il bene risulta essere indipendente e vendibile in singolo lotto, Identificato nel lotto n. 5

LOTTO N. 6 In considerazione della loro reciproca dipendenza, nello specifico : terreno con abitazione rurale, si identificano in un unico lotto le due particelle:

a) immobile Terreno di quota 1/1XXXXXX, sito nel Comune di Vallelunga Pratameno alla Contrada Baronìa censito nel Catasto Terreni al fg. 24 p.la 93 are23 Cent.35 (mq 2335)

b) immobile fabbricato di quota 1/1XXXXXXXXXX, sito nel Comune di Vallelunga Pratameno alla contrada Baronìa censito nel Catasto fabbricati al fg. 24 p.la 500 p.t. -1 cat. A/3 cl2 vani 4

I due beni risultano essere dipendenti l'uno rispetto all'altro, per cui si propone la vendita in un singolo lotto, Identificato nel lotto n. 6 (abitazione rurale su fondo di terreno)

Nel caso in cui il bene censito al fg. 25 particella 2581 di are3 Cent.10, essendo bene diverso da quello indicato nel pignoramento, venga successivamente inserito nel pignoramento, questo costituirà l'eventuale **LOTTO N. 7** costituito dalle particelle 3306 sub1 e sub 2 fg. 25, dipendenti tra di loro : immobile Terreno, abitazione a/2, autorimessa C/6, di quota 1/1XXXXXXXXXX, sito nel Comune di Vallelunga Pratameno alla Via Pietro Mascagni.

Risposta al quesito n. 16

Per tutti i beni oggetto del pignoramento non risultano comproprietà ma beni di proprietà 1/1 o del Sign. XXXXXXXXXXXXXXXX Per tale motivo non si propone nessun tipo di frazionamento, se non la vendita per singoli lotti autonomi come indicato al punto n.15.

Risposta al quesito n. 17

1) immobile Fabbricato di quota 1/1XXXXXXXXXX, sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati al fg. 25 p.la 3002 sub 2 cat.C/6 di mq 45

L'immobile allo stato attuale risulta libero da locazioni ed in possesso del Sign. XXXXXXXXXXXXXXX immobiliare Fabbricato di quota 1/1XXXXXXX, sito in via Basilicata nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati **fig. 25 p.lla 3002 sub 3 cat.C/6 di mq 25**

L'immobile allo stato attuale risulta libero da locazioni ed in possesso del Sign. [REDACTED]

2) immobile Fabbricato di quota 1/1XXXXXXX, sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati **fig. 25 p.lla 3002 sub 4 cat.A/3 di vani 4,5 p.1°**

L'immobile allo stato attuale risulta occupato per locazione da parte del sign.ra XXXXXXXXXXXXX21, giusto contratto cedolare secca di locazione a uso abitativo ai sensi dell'art. 2 comma 3 legge 09.12.98 n. 431, contratto con il signXXXXXXXXX in data 24.09.2020 **ALLEGATO n. 7**

3) immobile Fabbricato di quota 1/1XXXXXXX, sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati **fig. 25 p.lla 3002 sub 5 cat. A/3 p.2°**

L'immobile allo stato attuale è libero da locazioni ma, come indicato nel verbale di sopralluogo dai presenti, residenza a titolo gratuito della [REDACTED] ed al momento sgombrato.

4) immobile Fabbricato di quota 1/1XXXXXXX, sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati **fig. 25 p.lla 3002 sub 6 cat.A/3 di vani 4,5 p.3°**

L'immobile allo stato attuale risulta libero da locazioni ed in possesso del Sign. [REDACTED]

5) immobile Terreno di quota 1/1XXXXXXX, sito nel Comune di Vallelunga Pratameno alla Contrada Baroncia censito nel Catasto Terreni **al fig. 24 p.lla 93 are23 Cent.35**

L'immobile allo stato attuale risulta libero da locazioni ed in possesso del SignXXXXXXXX

6) immobile fabbricato di quota 1/1XXXX, sito nel Comune di Vallelunga Pratameno alla contrada Baroncia censito nel Catasto fabbricati **al fig. 24 p.lla 500 p.t. -1 cat. A/3 cl2 vani 4,5**

L'immobile allo stato attuale risulta libero da locazioni ed in possesso del Sign. XXXXXXXXXXX

7) immobile Terreno di quota 1/1XXXXXXXXXX, sito nel Comune di Vallelunga Pratameno alla Via Pietro Mascagni censito nel Catasto Terreni **al fig. 25 p.lla 2581 are3 Cent.10 (soppressa ha generato part. 3306 fig. 25)**

L'immobile allo stato attuale risulta libero da locazioni ed in possesso della Sign.ra XXXXcome prima abitazione e con il relativo nucleo familiare composto [REDACTED]

Risposta al quesito n. 18

Allo stato attuale i Sig.riXXXXXXXXXX, **non risultano separati** dai rispettivi coniugi: XXXXXXXXXXXXXXX

Risposta al quesito n. 19

Allo stato attuale **tutti** gli immobili oggetto dell'esecuzione, non risultano oggetto di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Tutti gli immobili risultano privi di costituzione di condominio. L'immobile di via Umbria anche se su tre livelli con unico corpo scala, non presenta formazioni condominiali.

Risposta al quesito n. 20

In data 28.04.2022 si è provveduto a redigere le certificazioni APE degli immobili inseriti nell'atto di pignoramento dell'esecuzione immobiliare, limitando la redazione agli immobili ad uso abitativo e classificati come di seguito indicati sinteticamente e inseriti in **ALLEGATO 9**:

- 1) immobile Fabbricato di quota 1/1XXXXXXXXXX, sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati fg. 25 p.lla 3002 sub 4 cat.A/3 di vani 4,5 p.1°
risulta ricadere in categoria "G" EPgl,193,50 kwh/m2 anno

Codice identificativo 20220428-085021-88205 valido sino al 28.04.2032

- 2) immobile Fabbricato di quota 1/1 XXXXXsito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati fg. 25 p.lla 3002 sub 5 cat. A/3 p.2°
risulta ricadere in categoria "G" EPgl, kwh/m2 anno

Codice identificativo 20220428- 085021-88819

valido sino al 02.05.2032

- 3)immobile Fabbricato di quota 1/1XXXXXXXXXXXX, sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati fg. 25 p.lla 3002 sub 6 cat.A/3 di vani 4,5 p.3°

risulta ricadere in categoria "G" EPgl,193,50 kwh/m2 anno

Codice identificativo 20220428-085021-88206 valido sino al 28.04.2032

- 4) immobile fabbricato di quota 1/1XXXXXXXXXXXX, sito nel Comune di Vallelunga Pratameno alla contrada Baronìa censito nel Catasto fabbricati al fg. 24 p.lla 500 p.t. -1 cat. A/3 cl2 vani 4,5 **risulta ricadere in categoria "G" EPgl,432,79 kwh/m2 anno**

Codice identificativo 20220428-085021-88208 valido sino al 28.04.2032

N.B.) Essendo la particella ex p.lla 2581 terreno di are3 Cent.10 soppressa e ora generata in p.lla 3306 (sub 1 e 2) del fg. 25 e risultante come bene diverso da quello indicato nel Pignoramento, il sottoscritto, al fine di limitare i costi della CTU si limita ad indicare la classe energetica appartenente in "E" e su eventuale successiva richiesta, per inserimento nel pignoramento del bene, si rende disponibile a produrla in 30gg.

Risposta al quesito n. 21

Si è proceduto a determinare la stima immobiliare degli 8 immobili con gli stessi due criteri di stima , STIMA SINTETICA COMPARATIVA e STIMA A REDDITO PRESUNTO,sotto riportati e poi espressi, per singolo bene come media dei due risultati.

STIMA SINTETICA , COMPARATIVA IN BASE AL VALORE DI MERCATO.

Questo criterio di stima si basa sulla stima sintetico - comparativa relativa alla consistenza dell'immobile in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato effettuate e degne di fede oltre che a far riferimento alla fonte delle quotazioni immobiliari desunti dal più recente valore OMI relativo al secondo 1° semestre 2021 proprio della zona periferica di Vallelunga Pratameno.

1° CRITERIO DI STIMA , SINTETICA COMPARATIVA IN BASE AL VALORE DI MERCATO.

Questo 1° criterio di stima si basa sulla stima sintetico - comparativa relativa alla consistenza degli immobili in questione , con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato effettuate e degne di fede oltre che a far riferimento alla fonte delle quotazioni immobiliari OMI

CTU Arch. F. Fiorenza Tribunale di Caltanissetta

Giudice Dott.ssa Ester Di Francesco E.I. 51/2021

dell'Agenzia del Territorio aggiornate al I° semestre 2021 per la micro zona periferia del Comune di Valledlunga Pratameno codice zona D1 ,che tiene conto : dell'accesso sulla strada, esposizione, appetibilità ed inoltre fa riferimento ai prezzi consultati da vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per stessa tipologia di bene, da queste tabelle (allegate). Tale valore risulta un prezzo/mq per sup. Lorda, compreso tra :

ABITAZIONI CIVILI <i>Stato conservativo normale</i>	470	680
ABITAZIONI di tipo economico <i>Stato conservativo normale</i>	380	560
BOX <i>Stato conservativo normale</i>	310	435
RESIDENZE RURALI di tipo <i>economico</i>	175	260

Ufficio del territorio di AGRIGENTO Valori Agricoli Medi della provincia Annualità 2018

DA ULTIMI DATI REGISTRATI PER LA PROVINCIA DI CALTANISSETTA associata AI VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AGRIGENTO REGIONE AGRARIA N°: 1 E 2 REGIONE AGRARIA N°: 2 REGIONE AGRARIA N.1 REGIONE AGRARIA N.2 COLTURA Valore Agricolo (Euro/Ha) Sup. > 5% Coltura più redditizia Informazioni aggiuntive Valore Agricolo (Euro/Ha) Sup. > 5% Coltura più redditizia Informazioni aggiuntive SEMINATIVO IRRIGUO € /ha 10041,00

Un ulteriore confronto è stato effettuato con i dati riferiti da banche dati quali Camera di Commercio ; dati assunti da Agenzie Immobiliari locali , Privati , Imprese di Costruzioni; per una più oculata analisi riferita al micro- mercato dove è ubicato l'immobile) con riferimento a zone più simili a quelle dell'immobile, e per tipologie prevalenti ad abitazioni civili e destinazioni residenziali di Valledlunga Pratameno.

Calcolo del 1° criterio per singolo fabbricato Superficie Lorda per prezzo €/mq

- 1) immobile Fabbricato di quota 1/1XXXXXXX, sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Valledlunga censito nel Catasto fabbricati al fg. 25 p.la 3002 sub 2 cat.C/6 di mq 45

In considerazione dello stato non Normale ma privo di rifiniture interne ed esterne , si applica una riduzione del 20% sul valore minimo di euro 310 da valore tabellare sopra riportato , pari a € 248/mq (€320-20%)

Superficie Lorda mq 49 x € 248= **€ 12.152**

- 2) immobile Fabbricato di quota 1/1XXXXXXXXXX, sito in via Basilicata nel Comune di Valledlunga censito nel Catasto fabbricati fg. 25 p.la 3002 sub 3 cat.C/6 di mq 25

In considerazione dello stato non Normale ma privo di rifiniture interne ed esterne , si applica una riduzione del 20% sul valore minimo di euro 310 da valore tabellare sopra riportato , pari a € 248/mq (€320-20%)

Superficie Lorda mq 29,70 x € 248= € 7.365

- 3) immobile Fabbricato di quota 1/1XXXXXXXXXXXXXXX, sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati **fg. 25 p.lla 3002 sub 4 cat.A/3 di vani 4,5 p.1°**

In considerazione dello stato Normale ma privo di rifiniture esterne , si applica il valore medio tra 380 €/mq e 570 €/mq, pari a euro 470/mq ridotto di un 5 % dal valore tabellare sopra riportato, per mancanza del prospetto esterno e impianto di riscaldamento idoneo, e delle condizioni di manutenzione interna

Superficie Lorda mq 72 + sup. ragguagliata dei balconi pari al 25% di 9,20 mq =

Mq 73,84 x 446= € 32.932

- 4) immobile Fabbricato di quota 1/1XXXXXXXXXXXXXXX, sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati **fg. 25 p.lla 3002 sub 5 cat. A/3 p.2°**

In considerazione dello stato Normale ma privo di rifiniture esterne , si applica il valore medio tra 380€/mq e 570 €/mq, pari a euro 470/mq ridotto di un 5 %, dal valore tabellare sopra riportato per mancanza del prospetto esterno; impianto di riscaldamento idoneo, e delle condizioni di manutenzione interna .

Superficie Lorda mq 72 + sup. ragguagliata dei balconi pari al 25% di 9,20 mq =

Mq 73,84 x 423= € 31.234

- 5) immobile Fabbricato di quota 1/1XXXXXXXXXXXXXXX, sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati **fg. 25 p.lla 3002 sub 6 cat.A/3 di vani 4,5 p.3°**

In considerazione dello stato Normale ma privo di rifiniture esterne , si applica il valore medio tra 380€/mq e 570 €/mq, pari a euro 470/mq ridotto di un 15% dal valore tabellare sopra riportato, per mancanza del prospetto esterno e impianto di riscaldamento idoneo, delle condizioni di manutenzione interna e della posizione sottotetto.

Superficie Lorda mq 72 + sup. ragguagliata dei balconi pari al 25% di 9,20 mq =

Mq 79 x 400= € 31.600

- 6) Terreno di quota 1/1XXXXXXXXXXXXXXX, sito nel Comune di Vallelunga Pratameno alla Contrada Baronia censito nel Catasto Terreni al **fg. 24 p.lla 93 are23 Cent.35**

In considerazione del tipo di coltura seminativo con qualche albero da frutto e uliveto , si applica il valore medio di euro € /ha 10041,00 per seminativo irriguo e uliveto irriguo 19413,00 ampliati di un 50% da valore tabellare sopra riportato, per la breve distanza da Vallelunga (circa 1km)

Superficie Lorda mq 2335 x 10041ha+19413ha/2+ 50 % = 2336x 29.624ha = € 6.916

- 7)immobile fabbricato di quota 1/1XXXXXXXXXXXXXXX, sito nel Comune di Vallelunga Pratameno alla contrada Baronia censito nel Catasto fabbricati al **fg. 24 p.lla 500 p.t. -1 cat. A/3 cl2 vani 4,5**

In considerazione dello stato detentivo, privo di rifiniture esterne ed impianti di riscaldamento interni, si applica il valore di euro 200 come da tabelle OMI riportate .

Superficie Lorda mq 55 + sup. ragguagliata dei balconi pari al 25% di 36 mq =

Mq 64 x 200= € 12.800

- 8) immobile Terreno di quota 1/1XXXXXXXXXXXXXXX, sito nel Comune di Vallelunga Pratameno alla Via Pietro Mascagni censito nel Catasto Terreni al **fg. 25 p.lla 2581 are3 Cent.10 (soppressa ha generato part. 3306 sub 1 C/6 e sub 2 A/2 fg. 25).**

Anche se il bene attualmente non risulta essere inserito nel pignoramento, come indicato dal Sign. Giudice si fornisce il valore immobiliare stimato, il cui calcolo ha tenuto conto : della recente data di realizzazione dei lavori dell'immobile (circa 20 anni), dello stato di conservazione e risulta opportuno applicare un incremento del 30% in considerazione del recente costo di costruzione

CTU Arch. F. Fiorenza Tribunale di Caltanissetta

Giudice Dott.ssa Ester Di Francesco E.I. 51/2021

e delle rifiniture ma a causa dell'attuale grave crisi immobiliare, che investe in particolar modo gli immobili dei centri minori regionali, con una richiesta limitata ai pochi residenti, l'incremento della valutazione deve essere ridotta al 20% , ossia a **816 €/mq.**

Abitazione P.t- P 1°- P.2° = 90+ 127 + 91= 308 mq + 25% sup. non resid. 27 + 13 = 318 mq L x 816= 259.488 € oltre al valore della corte posteriore e anteriore pari a 310- 127 = 183 mq x €20= 3.660 per un totale **di € 263.148**

Riepilogo stima degli immobili secondo il sistema comparativo

n.	Immobile	Identific. Catastale fg. Part. Comune Valledunga	Valore stimato
		Pratameno	
1	Garage	fg. 25 p.la 3002 sub 2 cat.C/6 via Umbria 26 mq L 49	€ 12.152
2	Garage	fg. 25 p.la 3002 sub 3 cat.C/6 Via Basilicata 9 mqL 29,7	€ 7.365
3	Abitazione	fg. 25 p.la 3002 sub 4 cat.A/3 via Umbria 24 mq L 73,84	€ 32.932
4	Abitazione	fg. 25 p.la 3002 sub 5 cat.A/3 via Umbria 24 mq L 73,84	€ 31.234
5	Abitazione	fg. 25 p.la 3002 sub 6 cat.A/3 via Umbria 24 mqL 79	€ 31.600
6	Terreno	fg. 24 p.la 93 are23 Cent.35 c.da Baronina	€ 6.916
7	Abitazione	fg. 24 p.la 500 p.t. -1 cat. A/3 Mq 64	€ 12.800
8	Abitazione Garrace Corte	fg. 25 p.la 2581 are3 Cent.10 (soppressa ha generato part. 3306 sub 1 C/6 e sub 2 A/2 fg. 25) 318 mq L *Bene soppresso e rigenerato con nuove particelle ma non inserite nel Pignoramento.	€ 263.148

2° Criterio di stima

STIMA A REDDITO PRESUNTO

Secondo questo criterio di stima il valore dell'immobile si ottiene: Per la determinazione del valore locativo degli immobili di via Umbria, via Basilicata e c.da Baronina , con un valore di locazione al metro quadrato (oscillante tra euro/mq 1,0 e 1,3) di appartamenti e box aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe all'immobile oggetto di stima.(per appartamenti di mq 100 il canone di affitto con caratteristiche intr. ed estr. analoghe è di euro 1,2 e 1,3 al mq di euro valori desunti dalla banca dati OMI del I° semestre 2021 per abitazioni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche più prossime a quelle della micro zona di Valledunga Pratameno, comprese tra 1, e 1,4 €/mq per gli appartamenti, stesso valore per i box il valore locativo si può considerare pari a 1,0

CTU Arch. F. Fiorenza Tribunale di Caltanissetta Giudice Dott.ssa Ester Di Francesco E.l. 51/2021

per valori compresi tra 1,00 € e 1,30 considerando le mancate rifiniture interne ed esterne dei box). Nel caso dell'immobile sito in via Pietro Mascagni, in considerazione delle rifiniture e della recente edificazione, il valore locativo si può attribuire un valore di 1,7€/mq

Si applicherà poi un tasso di capitalizzazione prossimo al 2,90%.

Riepilogo dei valori via Umbria- via Basilicata – c.da Baronia:

Appartamenti = , locazione € 1,00/mq

Box = , locazione € 1,0/mq

1	Garage	fg. 25 p.Ila 3002 sub 2 cat.C/6 via Umbria 26 MQ l 45
---	--------	---

-Fitto mensile presunto euro 1,0 x consistenza mq 49 Lordi= 49 €

- Fitto annuale presunto = euro 588
- Spese: 20 % di euro = € 117
- V'' valore quota del box = (euro 588 – euro 117)= 471/0.029 = € 16.241

Media dei due metodi di stima (€ 12.152+€16.241)/2 = € 14.196

2	Garage	fg. 25 p.Ila 3002 sub 3 cat.C/6 Via Basilicata 9 mq l 29,7
---	--------	--

-Fitto mensile presunto euro 1,0 x consistenza mq 29,7 L € 29

- Fitto annuale presunto = euro 348
- euro Spese: 20 % di euro = € 69
- V'' valore quota del box = (euro 348 – euro 69)= 279/0.029 = € 9.620

Media dei due metodi di stima (€7.365+€9.620)/2 = € 8.492

3	Abitazione	fg. 25 p.Ila 3002 sub 4 cat.A/3 via Umbria 24 MqL 73,84
---	------------	---

-Fitto mensile presunto euro 1,3 x consistenza mq 73,84L € 96

- Fitto annuale presunto = euro 1.152
- euro Spese: 20 % di euro = € 230
- V'' valore quota abit. = (euro 1152 – euro 230)= 920/0.029 = € 31.724

Media dei due metodi di stima (€32.932+ €31.724)/2 = € 32.328

4	Abitazione	fg. 25 p.Ila 3002 sub 5 cat.A/3 via Umbria 24 MqL 73,84
---	------------	---

-Fitto mensile presunto euro 1,2 x consistenza mq 73,84L € 88

- Fitto annuale presunto = euro 1.056
- euro Spese: 20 % di euro = € 211
- V'' valore quota abit. = (euro 1.056 – euro 211)= 845/0.029 = € 29.137

Media dei due metodi di stima (€31.234+ €29.137)/2 = € 30.185

5	Abitazione	fg. 25 p.lla 3002 sub 6 cat.A/3 via Umbria 24 Mq 79
---	------------	---

-Fitto mensile presunto euro 1,0 x consistenza mq 79L € 79

- Fitto annuale presunto = euro 948
- euro Spese: 20 % di euro = € 189
- V'' valore quota abit. = (euro 948 – euro 189)=759 /0.029 = € 26.172

Media dei due metodi di stima (€31.600+ €26.172)/2 = € 28.886

6	Terreno	fg. 24 p.la 93 are23 Cent.35 c.da Baronìa	€ 6.916
---	---------	---	----------------

Nella impossibilità di poter valutare un secondo metodo il valore resta **di € 6.916**

7	Abitazione	fg. 24 p.la 500 p.t. -1 cat. A/3 Mq 64	€ 12.800
---	------------	--	-----------------

Fitto mensile presunto euro 0,65 x consistenza mq 64 = €41

- Fitto annuale presunto = euro 492
- euro Spese: 20 % di euro = € 98
- V'' valore quota abit. = (euro 492 – euro 98)=394 /0.029 = € 13.586

Media dei due metodi di stima (€12.800+ €13.586)/2 = € 13.193

8	Abitazione	fg. 25 p.la 2581 are3 Cent.10 (soppressa ha generato part. 3306 sub 1 C/6 e sub 2 A/2 fg. 25) 318 mq L
	Garage	*Particella soppressa e rigenerata con nuove particelle ma non inserite nel Pignoramento.
	Corte	

Fitto mensile presunto euro 2 x consistenza mq 318L = € 636

- Fitto annuale presunto = euro 7.632
- euro Spese: 20 % di euro = € 1.526
- V'' valore quota abit. = (euro 7632 – euro 1526)=6.106 /0.029 = € 210.551

Media dei due metodi di stima (€263.148+ €210.551)/2 = € 236.849

RIEPILOGO STIMA Immobiliare

LOTTO 2	Garage	fg. 25 p.la 3002 sub 2 cat.C/6 via Umbria 26 MQ 45	€ 14.196
LOTTO 3	Garage	fg. 25 p.la 3002 sub 3 cat.C/6 Via Basilicata 9 mq L 29,7	€ 8.492
LOTTO 4	Abitazione	fg. 25 p.la 3002 sub 4 cat.A/3 via Umbria 24 MqL 73,84	€ 32.328
LOTTO 5	Abitazione	fg. 25 p.la 3002 sub 5 cat.A/3 via Umbria 24 MqL 73,84	€ 30.185
LOTTO 6	Abitazione	fg. 25 p.la 3002 sub 6 cat.A/3 via Umbria 24 Mq 79	€ 28.886
LOTTO 1	Terreno	fg. 24 p.la 93 are23 Cent.35 c.da Baronìa	€ 6.916

CTU Arch. F. Fiorenza Tribunale di Caltanissetta

Giudice Dott.ssa Ester Di Francesco E.I. 51/2021

LOTTO 1	Abitazione	fg. 24 p.lla 500 p.t. -1 cat. A/3 Mq 64	€ 13.193
Bene diverso da quello pignorato Lotto 7	Abitazione	fg. 25 p.lla 2581 are3 Cent.10 (soppressa ha generato part. 3306 sub 1 C/6 e sub 2 A/2 fg. 25) 318 mq L	
	Garage	*Particella soppressa e rigenerata con nuove particelle ma non inserite nel Pignoramento	
	Corte		€ 236.849.

Totale importo dei beni inseriti nel pignoramento €134.196

Totale importo dei beni stimati, compreso le nuove particelle rigenerate **€ 371.045**

Banca dati delle quotazioni immobiliari –OMI

Risultato *interrogazione: Anno* **2021** - *Semestre* **2**

Provincia: **CALTANISSETTA**

Comune: VALLELUNGA PRATAMENO

Fascia/zona: Periferica/VIA LUIGI PIRANDELLO, VIA LUIGI CAPUANA, VIA ROMA, S.P. N. 232A

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/m
		Min	Max		Min
Abitazioni civili	NORMALE	470	680	L	1,3
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	380	560	L	1
Box	NORMALE	310	435	L	1

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

CTU Arch. F. Fiorenza Tribunale di Caltanissetta

Giudice Dott.ssa Ester Di Francesco E.I. 51/2021

- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

ZONE RURALI Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato OMI

Risultato *interrogazione: Anno* **2021** - *Semestre* **2**
Provincia: **CALTANISSETTA**

Comune: VALLELUNGA PRATAMENO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 2

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione
		Min	Max		Min
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	175	260	L	0,4
Ville e Villini	NORMALE	420	620	L	1

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune di Vallelunga Pratameno ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Quesito n. 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;

Risposta al quesito n. 22

Allo stato attuale nessuno dei beni oggetto del pignoramento risulta essere gravato da spese straordinarie preventivate o di gestione, vista l'inesistente di costituzione di condomini o spese programmate.

Quesito n. 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;

Risposta al quesito n. 23

Di tutti i beni oggetto del pignoramento, solo un immobile è gravato da un contratto di locazione a nome di XXXXXXXXXXXX e a favore del conduttoreXXXXXXXXX, giusto contratto di locazione del 24 settembre 2020 n. 2436. Il contratto prevede una locazione per un importo mensile di € 100, il quale risulta adeguato al canone di locazione già stimato nelle precedenti pagine, secondo i valori OMI della zona periferica di Vallelunga e dello stato dell'immobile.

3	Abitazione	fg. 25 p.la 3002 sub 4 cat.A/3 via Umbria 24 MqL 73,84
---	------------	--

Fitto mensile presunto euro 1,3 x consistenza mq 73,84L € 96 prossimo ai 100€ pagati.

Risposta al quesito n. 24

La documentazione sopra prodotta, assieme agli allegati è stata inviata tramite :

- a) posta A/R1 ai sign.ri XXXXXXXXX in data 4 maggio 2022
- b) PEC allo studio Avv.to [redacted] in data 4 maggio 2022 (ricevute allegato 10)

Quesito n. 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;

Risposta al quesito n. 25

La documentazione sopra prodotta, assieme agli allegati è stata inviata tramite il Processo civile telematico in data 4 maggio , oltre ad essere stata depositata la copia cartacea di cortesia presso la cancelleria civile delle esecuzioni, in data 5 maggio.

Risposta al quesito n. 27

Nella stessa data di deposito telematico è stata depositata la CTU con dicitura PRIVACY E.I. 50/2021, con dati sensibili oscurati utili per la vendita e in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008).

Risposta al quesito n. ALLEGATO 2

RELAZIONE DI SOPRALUOGO DELLA CTU DELLA E.I. N.51/2021

(in allegato.7 copia del verbale in originale)

Il giorno 14 marzo alle ore 15:30,il sottoscritto Arch. Fabio Fiorenza nominato esperto stimatore, con provvedimento reso il 12.01.2022 dal giudice delle esecuzioni immobiliari, Dott.ssa Di Francesco Ester Rita, previa comunicazione fatta pervenire alle parti : sign.ri [redacted] tramite A/R1 effettuate in data 03.03.2021 e tramite PEC. all' Avv.to [redacted] precedentemente fissata per il giorno 10 marzo e per richiesta telefonica e mail, dei Sign.ri [redacted] il sopralluogo è stato spostato al 14 marzo alle ore 15:30, per impossibilità di questi ultimi a poter presiedere, Il sottoscritto si recava sui luoghi oggetto dell'esecuzione, siti in Vallelunga Pratameno. All'appuntamento trovavo i signori: [redacted] Si riportano gli immobili oggetto dell'esecuzione:

- 1) immobile Fabbricato di quota 1/1 [redacted] sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati al fg. 25 p.lla 3002 sub 2 cat.C/6 di mq 45
- 2) immobile Fabbricato di quota 1/1 [redacted] sito in via Basilicata nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati fg. 25 p.lla 3002 sub 3 cat.C/6 di mq 25
- 3) immobile Fabbricato di quota 1/1 [redacted] sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati fg. 25 p.lla 3002 sub 4 cat.A/3 di vani 4,5 p.1°
- 4) immobile Fabbricato di quota 1/1 [redacted] sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati fg. 25 p.lla 3002 sub 5 cat. A/3 p.2°
- 5) immobile Fabbricato di quota 1/1 [redacted] sito in via UMBRIA 24 nel Comune di Vallelunga censito nel Catasto fabbricati fg. 25 p.lla 3002 sub 6 cat.A/3 di vani 4,5 p.3°
- 6)immobile Terreno di quota 1/1 [redacted] sito nel Comune di Vallelunga Pratameno alla Contrada Baronia censito nel Catasto Terreni al fg. 24 p.lla 93 are23 Cent.35

CTU Arch. F. Fiorenza Tribunale di Caltanissetta

Giudice Dott.ssa Ester Di Francesco E.I. 51/2021

- 7) immobile fabbricato di quota 1/1 [REDACTED] sito nel Comune di Valledlunga Pratameno alla contrada Baronina censito nel Catasto fabbricati al fg. 24 p.lla 500 p.t. -1 cat. A/3 cl2 vani 4,5
8) immobile Terreno di quota 1/1 [REDACTED] sito nel Comune di Valledlunga Pratameno alla Via Pietro Mascagni censito nel Catasto Terreni al fg. 25 p.lla 2581 are3 Cent.10 (soppressa ha generato part. 3306 sub 1 C/6 e sub 2 A/2 fg. 25)

Si procede al rilievo dell'immobile n.6) immobile Terreno di quota 1/1XXXXXX, sito nel Comune di Valledlunga Pratameno alla Contrada Baronina censito nel Catasto Terreni al fg. 24 p.lla 93 are23 Cent.35, distante dal centro di Valledlunga 1 km circa in direzione Agrigento s.p. 242. Il terreno pianeggiante presenta una piantumazione rada ad uliveto e agrumi, dotato di pozzo per prelievo dell'acqua. Su tale appezzamento di terreno si erge un piccolo fabbricato realizzato in muratura intonacata, ma bisognevole di interventi di recupero. Il tramezzo divisorio interno risulta essere stato demolito, rispetto alla planimetria catastale. A memoria del Sign. XXXXXXXXXX il fabbricato è stato realizzato circa 40/45 anni fa dal Sign. [REDACTED] XXXXXL'immobile è servito da collegamento di energia elettrica, scarico fognario con fossa Himoff. I pochi infissi esistenti risultano fatiscenti e in lamiera sagomata con vetro da 3 mm. Per lo più rotti e avvolgibili in PVC. Non risulta essere presente l'impianto di riscaldamento e l'acqua sanitaria è garantita da un boiler elettrico. Il secondo immobile sito in vi a Pietro Mascagni 18 fg. 25 part. 2581, ora risulta essere soppresso ed ha generato dalla particella 3306. Qui in stato di fatto della particella di mq 310, risulta essere stato realizzato uno stabile a schiera di circa 130 mq per piano su tre elevazioni, realizzato negli anni 2000, in cemento armato e dotato di tutti i confort delle nuove tecnologie costruttive degli ultimi 20 anni. Per tale motivo il sottoscritto si recherà dal Sign. Giudice delle esecuzioni per poter avere chiarimenti su come procedere per questa nuova edificazione. Per mancanza delle chiavi di via Umbria 26, si concorda un ritorno sui luoghi per il giorno 24 ore 15:00. L'immobile (appezzamento di terreno fg. 24 part. 2581 ora 3306, risulta essere ricadente in nuova zona d'edificazione degli ultimi 20 anni, confinante con la circoscrizione Falcone - Borsellino E LA VIA Pietro Mascagni, caratterizzata da edilizia su 2/3 livelli a d uso esclusivo residenziale, n linea d'aria distante dal centro storico di Valledlunga di mt 200. Effettuati i rilievi fotografici e planimetrici dei primi immobili, chiudo le operazioni peritali alle ore 16:30. Su richiesta dei coniugi XXXXXXXX il sottoscritto chiederà, una volta presentato il quadro generale immobiliare di fatto della E.I. al sign. Giudice, la possibilità di poter risanare il disavanzo (con nuovo piano di riparto al fine di annullare l'espropriazione). *Fabio Fiorenza* XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il giorno 02 aprile 2022, dopo accordi presi con la sign.ra XXXXXXXXmi recavo nuovamente nei luoghi in via Umbria 26 in Valledlunga. Gli immobili identificati in Catasto urbano dalle particelle fg. 25 part. 3002 sub2 / c/6 di mq 45 ; sub 4 appartamento ; sub 5 appartamento; sub 6 appartamento e sub 3 garage in via Basilicata 9. Gli immobili realizzati in struttura portante in blocchi di Sabbucina arenaria e solaio in latero-cemento sono stati realizzati intorno agli anni 1965 con infissi in legno verniciato. L'appartamento sub 5 al piano secondo presenta le stesse caratteristiche costruttive e d'impianti dei tre livelli, con pareti intonacate e pavimenti in granigline di marmo, bagni rivestiti in gres ceramico. Attualmente l'appartamento risulta come residenza della XXXXXXXXXXconiuataXXXXXXX, ma prive di contratto anche a titolo gratuito. Non risultano anomalie catastali. Al sopralluogo è presente la Sign.ra XXXXXXXXXin sostituzione el padreXXXXXXX, non presente poiché fuoli sede, ma rende accessibili i locali e rende possibile le operazioni peritali. L'immobile fg. 25 part. 3002 sub. 3 p.t. garage, risulta privo di rifiniture interne e conforme alle planimetrie catastali ed è ubicata alle spalle dei precedenti immobili in via Basilicata. Finite le operazioni peritali dei sub 2-3-4-5-6 fg. 25 part. 3002, ci rechiamo per il secondo sopralluogo dell'immobile realizzato sulla ex particella 2581 fg. 24 ore 3306. Come indicato dal Giudice Dott.ssa Di Francesco a risposta del mio quesito per anomalie catastali, procedo alle operazioni peritali, per bene diverso da quello pignorato. Qui effettuavo le operazioni di rilievo fotografico e planimetrico di una costruzione in cemento armato e tompanamenti in foratoni portoro da cm 25, realizzato negli anni 2000. Una parziale differenza si

riscontrava nel locale garage del piano terra, a mt 3,52 dall'ingresso, per l'inserimento di un pannello divisorio in cartongesso ad un solo strato precario. (facilmente rimovibile e non costituisce una variazione catastale). L'impianto termico è garantito da una caldaia a gas metano Vaillant con potenza kw. Privo di libretto delle manutenzioni. Gli infissi son in alluminio color legno, e vetro camera. I rivestimenti interni in intonaco a tre strati con ultimo in gesso e pittura a ducotone. . Dat ala recente data di realizzazione, l'immobile è in ottimo stato di conservazione. Attualmente l'appartamento è adibito a residenza dalla Sign.raXXXXXXXXXXXX,XXXXXXXXXX. Completate le operazioni peritali iniziate alle ore 10:00 concludo alle

ore 12:30, completo dei rilievi fotografici e planimetrici. *Fabio Fiorenza* XXXXXXXXXXXXXXX

Caltanissetta 4 Maggio 2022

Il CTU Arch. *Fabio Fiorenza*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CTU Arch. F. Fiorenza Tribunale di Caltanissetta

Giudice Dott.ssa Ester Di Francesco E.I. 51/2021

pag. 37

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

Firmato Da: FIORENZA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3783bc9083a4d13f5a881f7450ea9f47