



Dott. Ing. Gaetano Alfio Longo
St. Via Ettore Romagnoli, 27 - tel.(0934-598594)
Cell. 3388982340 - ing.gaetanolongo@libero.it
PEC - gaetanoalfio.longo@ingpec.eu
93100 – CALTANISSETTA



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
DOTT.SSA DIFRANCESCO ESTER RITA**



Procedimento n. 52/2024 REG. ES. promosso

DA



BCC NPLS 2019 Srls

(Avv. Giovanni Tumino)

CONTRO



Procedimento rinviato al 25/06/2025





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale di Caltanissetta - Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n. 52/2024 REG. ES. promosso



DA



BCC NPLS 2019 Srls

(Avv. Giovanni Tumino)

CONTRO

[REDAZIONE]



=====



ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

DOTT.SSA DIFRANCESCO ESTER RITA

1- PREMESSA

In data 08/10/2024 la S.V. nominava Consulente tecnico d'ufficio, nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare di cui in oggetto, il sottoscritto Dott. Ing. Gaetano Alfio Longo, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n° 580.

In data 08/10/2024 la cancelleria comunicava allo scrivente C.T.U., con messaggio di posta elettronica certificata, la citata nomina e il relativo mandato disponendo entro 60 giorni dalla stessa data di avvenuta notifica la redazione d'apposita relazione da depositare in Cancelleria in forma telematica, unitamente agli allegati anche fotografici, nonché a notificarla alle Parti, con invito ai destinatari che trasmettano al sottoscritto le proprie eventuali osservazioni nei quindici giorni successivi, osservazioni alle quali lo scrivente dovrà rispondere per iscritto, con ulteriore deposito telematico.

In data 11/10/2024 è stata trasmessa nota inerente all'Accettazione dell'incarico e giuramento dell'esperto stimatore ex art. 569, co. 1, c.p.c.



In data 28/10/2024 è stato trasmesso il Rapporto Riepilogativo Iniziale Custode Giudiziario – CTU, (Vedasi All."A").

In data 13/01/2025 è stata chiesta una proroga di giorni sessanta al termine già stabilito. In data 12/03/2025 la S.V. ha concesso la proroga di giorni sessanta dalla comunicazione della stessa Ordinanza.

2- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

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

Le operazioni di sopralluogo sono state effettuate il giorno trentuno del mese di Ottobre 2024 nel comune di Caltanissetta, via Gabriele Amico Valenti n. 69; il giorno otto del mese di Novembre 2024 nel comune di Caltanissetta, via Gabriele Amico Valenti n. 14 e il giorno due del mese di maggio 2025 nel comune di Caltanissetta, via Gabriele Amico Valenti n. 69 per effettuare un'ispezione generale degli immobili in oggetto, eseguire un rilievo planimetrico, effettuare una documentazione fotografica e le operazioni necessarie per ricavare gli elementi che sono serviti per lo sviluppo delle indagini, prendendone nota a parte, (Vedasi All."B").

3- MANDATO E RELATIVE RISPOSTE

Mandato.

A) Identificare i singoli beni pignorati con specificazione dei confini e dei dati catastali ed operarne la stima ai valori di mercato correnti nel luogo in cui essi si trovano, servendosi di valutazioni comparative di mercato e tenendo conto dello stato di conservazione e di ogni altra circostanza ritenuta utile.

B) Operare una descrizione degli stessi, fornendo, a corredo, adeguata documentazione fotografica e planimetrica.





C) controllare la completezza dei documenti ex art. Il co. cpc, segnalando tempestivamente quelli mancanti o non regolari e verificando l'intestazione dei beni in capo ai debitori eseguiti, avendo cura di specificare se vi siano cointestazioni dei beni con altri soggetti, nonché se gli stessi eseguiti siano in regime di comunione o di separazione dei beni.

D) Specificare: - lo stato attuale di possesso dei beni (eventuali occupazioni di fatto o basate su contratti registrati anteriormente o posteriormente al pignoramento); - l'esistenza: - di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravante sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente; - di eventuali debiti condominiali pregressi; - di spese fisse di gestione o di manutenzione; - di spese straordinarie già deliberate:

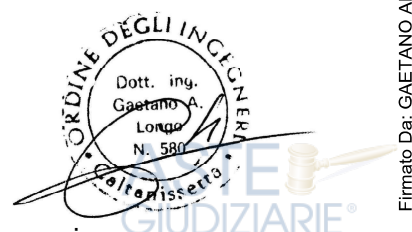
E) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene; acquisire, ove non in atti, il certificato di destinazione urbanistica dei singoli immobili (terreni) e quello di attestazione energetica APE solo in prossimità dell'aggiudicazione (per i fabbricati).

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

Risposte.

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

1) Appartamento di tipo civile sito a Caltanissetta in via Gabriele Amico Valenti n. 69, posto al quarto piano sottotetto, interno 19, composto da salone, un vano, cucina, bagno-wc, saletta, corridoio e terrazza circostante lo





stesso appartamento, in confine con vano scala, via G. A. Valenti e proprietà [redacted]. Lo stesso appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio 126 particella 613, sub 26, piano quarto, categoria A/3, classe 3^a, consistenza 4 vani e rendita euro 227,24, di proprietà esclusiva della S [redacted], (Vedasi All."C").

L'appartamento è parte di un edificio a sette elevazioni fuori terra di cui tre seminterrati. Lo stesso edificio è stato realizzato con struttura in cemento armato.

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

L'edificio ha usufruito del Superbonus 110%.

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

Il pavimento dell'appartamento pignorato è rifinito con piastrelle in monocottura con superficie smaltata. I soffitti e le pareti di tutti i vani sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con idropittura. Le pareti del bagno e del doppio servizio sono rivestite con piastrelle di ceramica maiolicate.

La porta d'ingresso è in legno, gli infissi esterni dotati di avvolgibili sono in alluminio preverniciato con vetrocamera, mentre, le porte interne sono in legno.

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

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento, oggetto di stima, è da considerarsi buono, (Vedasi All."F").





In data 02/05/2025 è stato fatto un nuovo sopralluogo al fine di constatare i danni nell'appartamento sottostante, (Vedasi All."G").

Necessita effettuare delle indagini al fine di eliminare la causa e successivamente quantificare i lavori di ripristino dei luoghi.

2) Locale magazzino a piano secondo sottostrada con annesso wc, sito a Caltanissetta in via Gabriele Amico Valenti n. 14. Il locale magazzino ha due ingressi dal retrostante cortile interno, in confine con locale autoclave e da due lati con terrapieno. Lo stesso locale è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio 126 particella 599, sub 7, piano S2, categoria C/2, classe 6^a, superficie catastale 221 m², e rendita euro 938,92, di proprietà esclusiva del [REDACTED] (Vedasi All."D").

Il locale magazzino è parte di un edificio a sette elevazioni fuori terra di cui due seminterrati. Lo stesso edificio è stato realizzato con struttura in cemento armato.

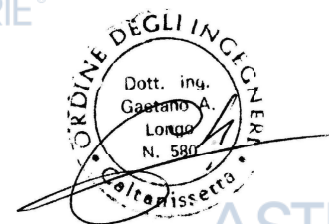
Il locale magazzino ha due ingressi dal retrostante cortile interno dotati di serrande avvolgibili in acciaio zincato.

La pavimentazione è stata realizzata con marmette pressate di cemento e scaglie di marmo.

I soffitti e le pareti del magazzino sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con idropittura

Il locale magazzino presenta due zone riservate ad uffici, due bagni wc e tre celle frigo di cui soltanto la n. 3 funzionante.

Il locale magazzino è dotato dei seguenti impianti: acqua, elettrico sottotraccia e fognario, sono presenti colonne di scarico condominiali.





Il locale magazzino presenta delle infiltrazioni d'acqua nella zona sovrastante la cella frigorifera n. 2 e macchie di umidità nei wc con presenza di intonaci scrostati; mentre nei muri perimetrali presenta macchie di umidità di risalita.

Lo stato di conservazione e di manutenzione del locale magazzino, oggetto di stima, è da considerarsi pessimo, (Vedasi All."F").foto

A fronte dei diversi criteri di valutazione che la tecnica estimativa pone a disposizione per determinare il valore dell'appartamento adibito a civile abitazione e del locale magazzino adibito alla vendita all'ingrosso di merce alimentare con riferimento agli attuali prezzi di mercato, la scelta del metodo non è influente sull'attendibilità del risultato, poiché esso dipende non tanto e non solo dalla bontà del metodo in senso assoluto (cioè tutti sono teoricamente validi ed attendibili) ma dalla migliore aderenza del metodo alle condizioni di mercato in quel momento. Dopo un'attenta valutazione dell'attuale situazione di mercato, caratterizzata da momenti di stasi e di relativa vivacità, il criterio estimativo più idoneo e che sarà di seguito assunto, appare il "METODO COMPARATIVO".

Consultati i valori minimi e massimi elaborati a cura dell'Agenzia del Territorio Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare, per il Comune, la destinazione urbanistica dell'appartamento adibito a civile abitazione e del locale magazzino adibito alla vendita all'ingrosso di merce alimentare, la zona, la tipologia, ed infine, lo stato di conservazione e di manutenzione degli edifici di cui fanno parte l'appartamento e il locale magazzino. Assunte inoltre le dovute informazioni presso operatori pubblici e privati sulla situazione attuale di mercato per la medesima zona, per immobili





simili e comunque paragonabili a quelli in esame, fatti gli opportuni raffronti, si valuta come segue.

1) Appartamento di tipo civile sito a Caltanissetta in via Gabriele Amico Valenti n. 69, posto al quarto piano sottotetto, interno 19, composto da salone, un vano, cucina, bagno-wc, saletta, corridoio e terrazza circostante lo stesso appartamento, in confine con vano scala, via G. A. Valenti e proprietà

Lo stesso appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio 126 particella 613, sub 26, piano quarto, categoria A/3, classe 3^a, consistenza 4 vani e rendita euro 227,24 di proprietà esclusiva della

Dal rilievo effettuato si evince quanto segue:

- La superficie netta residenziale è pari a mq. 73,55;
- La superficie non residenziale è pari a mq. 44,10;

Superficie totale

Mq 73,55 + 25% di mq 44,10 = mq 84,57

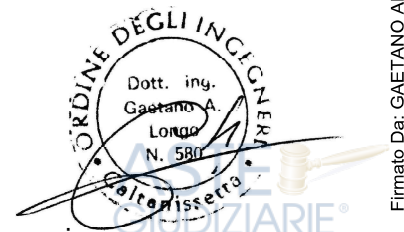
Valore medio venale Euro 650,00/mq. (Rif. Maggio 2025).

Il più probabile valore venale dell'appartamento oggetto di stima (giusto prezzo dello stesso appartamento in una libera contrattazione di compravendita) nel periodo Maggio 2025 è quindi:

mq. 84,57 x Euro 650,00/mq. = Euro 54.970,50

Ovvero in cifra tonda Euro 55.000,00.

2) Locale magazzino a piano secondo sottostrada con annesso wc, sito a Caltanissetta in via Gabriele Amico Valenti n. 14. Il locale magazzino ha due ingressi dal retrostante cortile interno, in confine con locale autoclave e da due lati con terrapieno. Lo stesso locale è censito al Catasto Fabbricati del





Comune di Caltanissetta al foglio 126 particella 599, sub 7, piano S2, categoria C/2, classe 6^a, superficie catastale 221 m², e rendita euro 938,92, di proprietà esclusiva del [REDACTED]

Dal rilievo effettuato si evince quanto segue:

- La superficie utile è pari a mq. 199,24;

Valore medio venale Euro 450,00/mq. (Rif. Maggio 2025).

Il più probabile valore venale del locale magazzino oggetto di stima (giusto prezzo dello stesso magazzino in una libera contrattazione di compravendita) nel periodo Maggio 2025 è quindi:

mq. 199,24 x Euro 450,00/mq. = Euro 89.658,00

Ovvero in cifra tonda Euro 89.500,00.

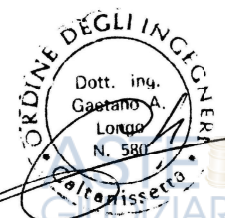
C) Dalla disamina della relazione redatta in data 18/06/2024 dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, si evince la conformità dei dati inerenti i beni pignorati.

1) Appartamento di tipo civile sito a Caltanissetta in via Gabriele Amico Valenti n. 69, posto al quarto piano sottotetto, interno 19, di proprietà esclusiva della [REDACTED]

2) Locale magazzino a piano secondo sottostrada con annesso wc, sito a Caltanissetta in via Gabriele Amico Valenti n. 14, di proprietà esclusiva del [REDACTED]

Le planimetrie catastali dell'appartamento di cui al punto 1) e del locale magazzino di cui al punto 2) sono conformi con lo stato di fatto degli stessi beni.

D) 1) Appartamento di civile abitazione sito a Caltanissetta in via Gabriele Amico Valenti n. 69, posto al quarto piano sottotetto, interno 19, di proprietà





esclusiva della [REDACTED] In data 31/10/2024 lo stesso appartamento era condotto in locazione dai [REDACTED] con regolare contratto registrato in data 07/07/2023.

L'anno 2025 il giorno dieci del mese di Aprile i conduttori dell'appartamento, [REDACTED] dopo aver rescisso il menzionato contratto di locazione, hanno consegnato le chiavi dello stesso immobile al Custode Giudiziario Dott. Cesare Calabrò.

Attualmente l'appartamento è libero ed in possesso del Custode Giudiziario Dott. Cesare Calabrò.

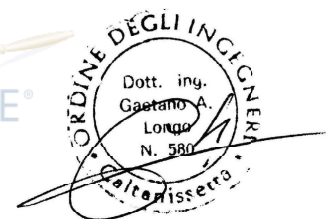
Dopo aver effettuato le opportune ricerche, in data 09/06/2025 è stato possibile inviare una mail all'amministratore del condominio [REDACTED] per avere i dati necessari al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

- esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravante sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente;
- di eventuali debiti condominiali pregressi;
- di spese fisse di gestione o di manutenzione;
- di spese straordinarie già deliberate;
- anno di inizio e fine del 110;

certificato di attestazione energetica APE dell'appartamento.

L'amministratore del condominio [REDACTED] non ha risposto alla mail.

In data 16/06/2025 lo scrivente C.T.U. ha richiamato lo stesso amministratore senza avere nessuna risposta.



Poco dopo ho ricevuto una chiamata dall'amministratore, appena mi sono qualificato ed ho chiesto il motivo per il quale non aveva risposto alla mia mail ha chiuso la telefonata.

Al fine di poter rispondere al quesito D) del mandato, lo scrivente C.T.U. ha atteso inutilmente una risposta dall'amministratore [REDACTED]. Avvicinandosi la data della prossima Udienza lo scrivente ha inviato la Relazione senza le ulteriori risposte al quesito D).

2) Locale magazzino a piano secondo sottostrada con annesso wc, sito a Caltanissetta in via Gabriele Amico Valenti n. 14. di proprietà esclusiva del [REDACTED].

Lo stesso locale è stato concesso in locazione dal [REDACTED] nella qualità di proprietario, alla Società [REDACTED] con contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo stipulato in data 01/10/2020 con scadenza il 30/09/2025.

Attualmente il locale magazzino è in possesso della [REDACTED] con socio unico nella persona del legale rappresentante protempore Signor [REDACTED].

In data 09/06/2025 avevo chiesto al Dott. Cesare Calabrò di contattare l'amministratore di condominio [REDACTED] per avere i dati necessari al fine di poter rispondere al quesito D).

In data 10/06/2025 mi ha comunicato che l'amministratore al cell. risulta irraggiungibile e al fisso non risponde.

Dopo aver effettuato le opportune ricerche, in data 15/06/2025 è stato possibile inviare una mail all'amministratore del condominio [REDACTED] per avere i dati necessari al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

ORDINE DEGLI INGEGNERI
Dott. ing.
Gaetano A.
Longo
N. 580
Caltanissetta



- esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravante sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente;
- di eventuali debiti condominiali pregressi;
- di spese fisse di gestione o di manutenzione;
- di spese straordinarie già deliberate.

In data 17/06/2025 l'amministratore [REDACTED] ha comunicato quanto segue, (Vedasi All."E").

1) *Esistenza di un ricorso per intervento nella procedura immobiliare n. 52/2024 per la quale lei è stato nominato nella qualità di CTU per un importo di euro 6.310,33.*

2) *Che ad oggi il [REDACTED] è altresì debitore della somma di euro 1.383,74 per gli anni 2019-2020-21-22-23-24. Di cui questo condominio si riserva di depositare decreto ingiuntivo.*

3) *Sono state deliberati lavori straordinari di rifacimento fognatura generale, lavori di messa in sicurezza prospetto edificio.*

E) 1) Appartamento di civile abitazione sito a Caltanissetta in via Gabriele Amico Valenti n. 69, posto al quarto piano, interno 19, di proprietà esclusiva della [REDACTED]

L'appartamento è parte di un edificio a sette elevazioni fuori terra di cui tre seminterrati.

Il menzionato edificio è stato realizzato in conformità alla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Caltanissetta in data 05/04/1979 n. 856 e successiva variante n. 23557/221 del 30/05/1980 intestata alla [REDACTED]



Per successivo ampliamento e mutamento di destinazione la ██████████ ██████████ ha presentato in data 30/06/1987, protocollo n. 23979, domanda per ottenere il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria nonché del Certificato di abitabilità del fabbricato esistente in via Gabriele Amico Valenti n. 69, ai sensi dell'art. 35 della Legge 28/02/1985, n. 37, in catasto al foglio di mappa n. 126 particella n. 613, sub 26.

La Concessione Edilizia in Sanatoria e il Certificato di abitabilità sono stati rilasciati in data 31/10/2007 protocollo n. 23979.

L'appartamento di civile abitazione non è dotato del certificato di attestazione energetica APE idoneo per la vendita.

2) Locale magazzino a piano secondo sottostrada con annesso wc, sito a Caltanissetta in via Gabriele Amico Valenti n. 14, di proprietà esclusiva del ██████████

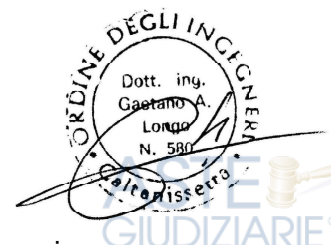
Il locale magazzino è parte di un edificio a sette elevazioni fuori terra di cui due seminterrati. Lo stesso edificio è stato realizzato in conformità alla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Caltanissetta in data 04/03/1978 n. 21918-V[^] e successiva variante n. 17205 del 22/06/1979 intesta alla ██████████

L'appartamento destinato a civile abitazione e il locale magazzino destinato alla vendita all'ingrosso non sono abusivi.

F) L'appartamento destinato a civile abitazione di cui al punto 1) e il locale magazzino destinato alla vendita all'ingrosso di cui al punto 2) non sono abusivi.

4- CONCLUSIONI

A e B) I beni pignorati di proprietà di ██████████





sono costituiti da:

1) Appartamento di tipo civile sito a Caltanissetta in via Gabriele Amico Valenti n. 69, posto al quarto piano sottotetto, interno 19, composto da salone, un vano, cucina, bagno-wc, saletta, corridoio e terrazza circostante lo stesso appartamento, in confine con vano scala, via G. A. Valenti e proprietà

Lo stesso appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio 126 particella 613, sub 26, piano quarto, categoria A/3, classe 3^a, consistenza 4 vani e rendita euro 227,24, di proprietà esclusiva della

In data 02/05/2025 è stato fatto un nuovo sopralluogo al fine di constatare i danni nell'appartamento sottostante.

Necessita effettuare delle indagini al fine di eliminare la causa e successivamente quantificare i lavori di ripristino dei luoghi.

L'appartamento è parte di un edificio a sette elevazioni fuori terra di cui tre seminterrati. L'edificio ha usufruito del Superbonus 110%.

2) Locale magazzino a piano secondo sottostrada con annesso wc, sito a Caltanissetta in via Gabriele Amico Valenti n. 14. Il locale magazzino ha due ingressi dal retrostante cortile interno, in confine con locale autoclave e da due lati con terrapieno. Lo stesso locale è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio 126 particella 599, sub 7, piano S2, categoria C/2, classe 6^a, superficie catastale 221 m², e rendita euro 938,92, di proprietà esclusiva del

Il locale magazzino è parte di un edificio a sette elevazioni fuori terra di cui due seminterrati.

I beni pignorati fanno parte di due edifici separati.





A parere dello scrivente C.T.U. è opportuno procedere alla vendita dei menzionati beni in due lotti separati.

Il più probabile valore venale dell'appartamento di cui al punto 1) oggetto di stima nel periodo Maggio 2025 è di Euro 55.000,00.

Il più probabile valore venale del locale magazzino di cui al punto 2) oggetto di stima nel periodo Maggio 2025 è di Euro 80.000,00.

C) Dalla disamina della relazione redatta in data 18/06/2024 dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, si evince la conformità dei dati inerenti i beni pignorati.

1) Appartamento di tipo civile sito a Caltanissetta in via Gabriele Amico Valenti n. 69, posto al quarto piano sottotetto, interno 19, di proprietà esclusiva della [REDACTED]

2) Locale magazzino a piano secondo sottostrada con annesso wc, sito a Caltanissetta in via Gabriele Amico Valenti n. 14, di proprietà esclusiva del [REDACTED]

Le planimetrie catastali dell'appartamento di cui al punto 1) e del locale magazzino di cui al punto 2) sono conformi con lo stato di fatto degli stessi beni.

D) 1) Appartamento di civile abitazione sito a Caltanissetta in via Gabriele Amico Valenti n. 69, posto al quarto piano sottotetto, interno 19, di proprietà esclusiva della [REDACTED]. In data 31/10/2024 lo stesso appartamento era condotto in locazione dai [REDACTED]

[REDACTED] con regolare contratto registrato in data 07/07/2023.





L'anno 2025 il giorno dieci del mese di Aprile i conduttori dell'appartamento, [REDACTED] dopo aver rescisso il menzionato contratto di locazione, hanno consegnato le chiavi dello stesso immobile al Custode Giudiziario Dott. Cesare Calabrò.

Attualmente l'appartamento è libero ed in possesso del Custode Giudiziario Dott. Cesare Calabrò.

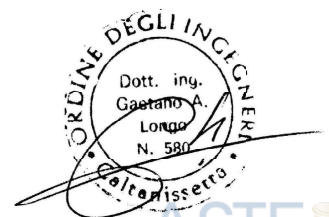
L'appartamento è parte di un edificio a sette elevazioni fuori terra di cui tre seminterrati. L'edificio ha usufruito del Superbonus 110%.

2) Locale magazzino a piano secondo sottostrada con annesso wc, sito a Caltanissetta in via Gabriele Amico Valenti n. 14. di proprietà esclusiva del [REDACTED]

Lo stesso locale è stato concesso in locazione dal [REDACTED] nella qualità di proprietario, alla [REDACTED] con contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo stipulato in data 01/10/2020 con scadenza il 30/09/2025.

Attualmente il locale magazzino è in possesso della [REDACTED] con socio unico nella persona del legale rappresentante protempore [REDACTED]

I debiti condominiali pregressi alla data 20/01/2025 ammontano ad euro (6.310,33 + 1.383,74) = euro 7.694,07; le spese fisse di gestione o di manutenzione non mi sono state comunicate; non ci sono spese straordinarie già deliberate; sono state deliberati lavori straordinari di rifacimento fognatura generale, lavori di messa in sicurezza prospetto edificio, non è stato comunicato la quota spettante al [REDACTED]



E) e F) 1) Appartamento di civile abitazione sito a Caltanissetta in via Gabriele Amico Valenti n. 69, posto al quarto piano, interno 19, di proprietà esclusiva della ██████████.

L'appartamento è parte di un edificio a sette elevazioni fuori terra di cui tre seminterrati.

Il menzionato edificio è stato realizzato in conformità alla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Caltanissetta in data 05/04/1979 n. 856 e successiva variante n. 23557/221 del 30/05/1980 intestata alla ██████████

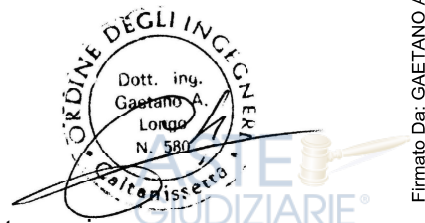
Per successivo ampliamento e mutamento di destinazione la ██████████ ██████████ ha presentato in data 30/06/1987, protocollo n. 23979, domanda per ottenere il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria nonché del Certificato di abitabilità del fabbricato esistente in via Gabriele Amico Valenti n. 69, ai sensi dell'art. 35 della Legge 28/02/1985, n. 37, in catasto al foglio di mappa n. 126 particella n. 613, sub 26.

La Concessione Edilizia in Sanatoria e il Certificato di abitabilità sono stati rilasciati in data 31/10/2007 protocollo n. 23979.

L'appartamento di civile abitazione non è dotato del certificato di attestazione energetica APE idoneo per la vendita.

2) Locale magazzino a piano secondo sottostrada con annesso wc, sito a Caltanissetta in via Gabriele Amico Valenti n. 14, di proprietà esclusiva del ██████████

Il locale magazzino è parte di un edificio a sette elevazioni fuori terra di cui due seminterrati. Lo stesso edificio è stato realizzato in conformità alla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Caltanissetta in data





04/03/1978 n. 21918-V^A e successiva variante n. 17205 del 22/06/1979
intesta alla ██████████

L'appartamento destinato a civile abitazione e il locale magazzino destinato alla vendita all'ingrosso non sono abusivi.

Al fine di poter rispondere al quesito D) del mandato, lo scrivente C.T.U. ha atteso inutilmente una risposta dall'amministratore ██████████

Avvicinandosi la data della prossima Udiienza lo scrivente ha inviato la Relazione senza le ulteriori risposte al quesito D).

Avendo espletato il mandato in data 18/06/2025 è stata depositata la relazione di consulenza che precede nella Cancelleria delle Esecuzioni Civili del Tribunale di Caltanissetta ed è stata trasmessa copia alla Parte esecutata.

Il sottoscritto, ritenendo di avere esaurito l'incarico ricevuto, rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V.III.ma per la fiducia accordatagli.

ALLEGATI

- A) Rapporto Riepilogativo Iniziale Custode Giudiziario-CTU del 28/10/2024;
- B) Verbali di sopralluogo;
- C) Planimetria quotata;
- D) Planimetria quotata con ubicazione delle celle frigorifere;
- E) Comunicazione dell'amministratore ME.CO;
- F) Documentazione fotografica, composta di n. 18 + 17 foto;
- G) Documentazione fotografica inerente i danni dell'appartamento sottostante, composta di n. 2 foto.

Caltanissetta, 23/06/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. Ing. Gaetano Alfio Longo)

