

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedura Esecutiva Immobiliare n°75/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

promossa da

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

→ **1. Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio** ←

ASTE
GIUDIZIARIE®

→ **2. Documentazione Fotografica** ←

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. [REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

A seguito dell'ordinanza del Giudice dell'esecuzione Dott. [REDACTED] emessa il 23 Agosto 2024, il sottoscritto [REDACTED] veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare di cui in epigrafe, prendeva conoscenza del mandato e prestava giuramento telematico utilizzando apposito modello pubblicato sul sito internet del Tribunale di Caltanissetta, sottoscritto digitalmente. Tale giuramento telematico veniva depositato il 28 Agosto 2024, potendo altresì, nei giorni successivi, scaricare la documentazione dal fascicolo telematico depositato dagli avvocati Roberto Calabresi ed Elisa Gaboardi.

Il detto mandato conferiva l'incarico dedotto dall'ordinanza ricevuta, i cui punti vengono di seguito riportati in toto e singolarmente nelle successive deduzioni del sottoscritto:

- 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;

- operare una descrizione degli stessi, fornendo, a corredo, adeguata documentazione fotografica e planimetrica, specificando se vi sia conformità catastate tra situazione fattuale e situazione documentale, quantificando i costi per potere ricondurre la situazione fattuale a quella formale;

- specificare : - lo stato attuale di possesso dei beni (eventuali occupazioni di fatto o basate su contratti, chiarendo se trattasi di contratti registrati anteriormente o posteriormente al pignoramento); - l'esistenza : - di formalità ,vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli sull'attitudine edificatoria dei beni e di natura storico-artistica ; - di vincoli condominiali cancellabili e non opponibili all'acquirente; - di eventuali debiti condominiali pregressi, di spese fisse di gestione o di manutenzione, di spese straordinarie già deliberate che rimarranno a carico dell'acquirente ;

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

-verificare se gli immobili, ove in tutto o in parte abusivi, siano sanabili, 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;

-quantificare, nell'ipotesi di vendita di proprietà superficiaria immobili costruiti con edilizia agevolata ex l. 22/10/1971, n. 865 l'ammontare della somma necessaria per lo svincolo della stessa nonché l'ammontare della somma necessaria a convertire, successivamente, la proprietà superficiaria in proprietà piena ed esclusiva;

-Dedicare in apposito spazio finale della relazione da evidenziare sempre in diverso e maggiore carattere e denominato "CRITICITA'" se sussistano cause che ostino alla vendita ;

-Interloquire con riferimento all' udienza ex art. 569 cpc sopra fissata allo scopo di rendere i chiarimenti che gli siano stati sollecitati dalle parti, con specifica nota scritta.

ANALISI DELLE NOTE SCRITTE ACQUISITE

Dopo aver analizzato i documenti contenuti nel fascicolo telematico, il sottoscritto CTU individuava l'immobile pignorato dalla **[REDACTED]** S.R.L. con sede in Conegliano (TV) **[REDACTED]**, C.F. e P. I.V.A. **[REDACTED]**, per effetto della seguente Nota di Trascrizione:

-Pignoramento trascritto con Nota di Trascrizione n°5 del 17-10-2023, Reg. Gen. n. 11408, Reg. Part. n. 9488 (allegato **Sister nota trascritta**);

La suddetta trascrizione grava sul debitore **[REDACTED]**, **[REDACTED]** **[REDACTED]** (CL) **[REDACTED]**, **[REDACTED]**

L'immobile urbano pignorato con la suddetta nota di trascrizione del 17-10-2023 è il seguente:

CTU Dott. Ing. **[REDACTED]** Proc. Es. Imm. 75/2023 promossa da **[REDACTED]** -Pag. 3

-Immobile sito nel Comune di SAN CATALDO (CL), (H792), Via Carlo Cattaneo n°16 Piano 3, distinto al N.C.E.U. al Foglio 41 Particella 407 Subalterno 16, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5 vani.

Di conseguenza, dopo aver analizzato il fascicolo telematico, il sottoscritto stabiliva di procedere al sopralluogo dell'immobile per i necessari controlli, al fine di una corretta valutazione dello stesso.

SOPRALLUOGHI EFFETTUATI E VERBALI REDATTI

Al fine di poter effettuare il sopralluogo nell'immobile da stimare, il sottoscritto CTU, in collaborazione con il custode giudiziario Dott. [REDACTED] fissava il giorno nel quale doveva effettuarsi il 1° sopralluogo che avveniva in data 25-09-2024 nel Comune di San Cataldo alla presenza del [REDACTED] odierno debitore.

Il sopralluogo si concludeva con la redazione del Verbale di accesso (vedere l'allegato **Verbale accesso tecnico**).

DOCUMENTI ACQUISITI DAL C.T.U.

Per una corretta stima da effettuare, il sottoscritto CTU si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cataldo al fine di acquisire le necessarie informazioni relative all'immobile da valutare, con particolare riguardo alla liceità urbanistica ed al contratto di cessione dell'immobile stipulato tra il Comune di San Cataldo tramite il suo Segretario Generale e l'assegnatario iniziale, effettuando altresì anche ricerche e visure telematiche tramite il portale Sister dell'Agenzia delle Entrate ed il portale OMI, nonché presso l'Archivio Notarile di Caltanissetta.

Tutta la documentazione acquisita viene allegata in formato PDF.

DEDUZIONI DEL C.T.U.

In riferimento ai quesiti posti, il sottoscritto redige le seguenti deduzioni:

1)-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

CTU Dott. Ing. [REDACTED] -Proc. Es. Imm. 75/2023 promossa da [REDACTED] L-Pag. 4

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

comparative di mercato e tenendo conto dello stato di conservazione e di

ogni altra circostanza ritenuta utile.

Il bene pignorato è il seguente e viene descritto in riferimento al sopralluogo effettuato il 25-09-2024.

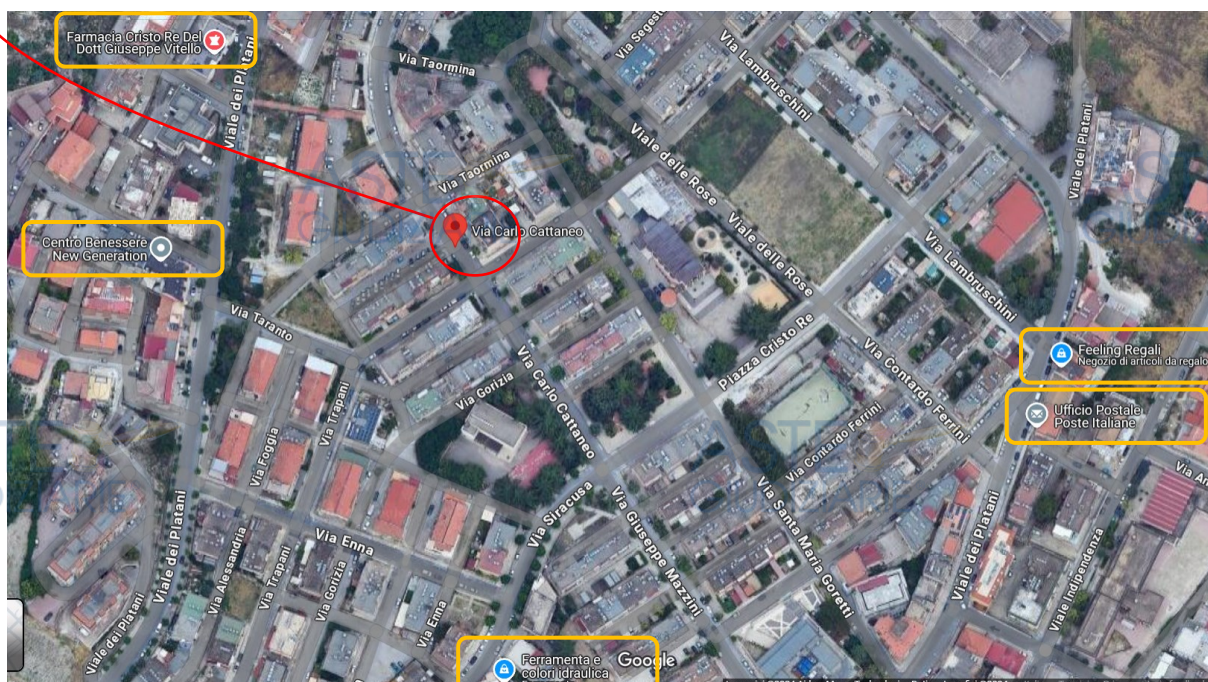
Immobile sito in Via Carlo Cattaneo n°16 San Cataldo (CL)

Immobile sito nel Comune di SAN CATALDO (CL), (H792), Via Carlo Cattaneo n°16 Piano 3, distinto al N.C.E.U. al Foglio 41 Particella 407 Subalterno 16, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5 vani, superficie Totale 84 m², superficie Totale escluse aree scoperte 82 m² (vedere gli allegati visura **DOC_1767999455** e planimetria **PLN_211633259_1**).

Inoltre l'immobile è confinante a Nord-Est con la Particella n°1265 del Foglio 41, a Sud-Est con Via Cesare Balbo, a Sud-Ovest con Via Carlo Cattaneo, a Nord-Ovest con scala condominiale ed altra ditta censita al Foglio 41 Particella 407 subalterno 15.

Il suddetto bene pignorato è intestato a [REDACTED], nato a [REDACTED] (CL) il [REDACTED], [REDACTED], proprietà per 1/1.

L'immobile pignorato è una abitazione posta al 3° piano di un edificio in condominio inserito nel Quartiere Cristo Re, zona con edifici in prevalenza costruiti dal Demanio dello Stato poi ceduti all'IACP e di seguito al Comune di San Cataldo (vedere l'allegato **atto Demanio-IACP-Comune San Cataldo 26-10-2000**).



Tale quartiere ha subito comunque nel tempo alcune trasformazioni con inserimento di edifici più moderni e comunque risulta dotato di ampie strade con posteggi connesse con la viabilità principale a valle dello stesso quartiere comunque dotato dei principali servizi ed attrezzature quali farmacie, spazi verdi con piazzetta, la Chiesa Cristo Re, Ufficio Postale, centro benessere, risultando così integrato nel tessuto urbano principale di San Cataldo.

L'edificio è dotato di scala condominiale senza ascensore e gradini in marmo botticino e pianerottoli piastrellati, con tetto di copertura a terrazza piana, portone di accesso al civico n°16 in alluminio anodizzato, prospetto esterno con intonaco di finitura tipo Li Vigni in mediocri condizioni.

L'abitazione, con ingresso a destra salendo le scale, ha un accesso costituito da una porta non blindata che consente di accedere ad un grande vano adibito a cucina-soggiorno dotato di aperture sul balcone prospiciente su Via Cattaneo. Tale vano è collegato senza porta con un disimpegno che consente l'accesso ad una stanza da letto (L1), al w.c., e ad un'altra stanza da letto matrimoniale (L2). Altezza interna pari a h=2,90m.

L'abitazione ha le seguenti dotazioni e rifiniture in buone condizioni cioè: infissi esterni in alluminio anodizzato dotati di telaio in lamiera a doppio imbotte, porte interne in legno tamburato, riscaldamento autonomo con caldaia con funzione di riscaldamento interno ed acqua calda sanitaria posta all'esterno nel balcone dotato di parapetto con ringhiera in ferro, impianti idrico ed elettrico e tv sottotraccia, impianto telefonico dotato di linea internet, pareti e soffitti interni tinteggiati con idropittura lavabile, w.c. piastrellato fino ad h=1,70m.

Inoltre l'abitazione è dotata di riserva idrica autonoma di 1500 litri collocata sul tetto di copertura, avendo altresì la disponibilità sul tetto di un piccolo locale ripostiglio di circa 5 m² censito al sub 19 del Foglio 41 che risulta però intestato al Comune di San Cataldo.

Il sottoscritto CTU ha effettuato le necessarie ricerche dei valori OMI (vedere l'allegato **valori OMI 1° sem 2024 zona D1 San Cataldo**) e dei valori attuali nel mercato delle vendite e degli affitti (vedere l'allegato CTU Dott. Ing. [redacted] Proc. Es. Imm. 75/2023 promossa da [redacted] S.L.-Pag. 6

ricerche di mercato San Cataldo).

I valori di mercato OMI per vendite di abitazioni del tipo economico relative alla zona D/1 Periferica/Viale dei Tigli, Viale dei Platani, Quartiere Cristo Re, variano da un minimo di 430 €/m² ad un massimo di 640 €/m², mentre gli affitti variano da un minimo di 1,8 €/m² ad un massimo di 2,7 €/m², avendo come parametro di riferimento la superficie lorda.

Dalle ricerche effettuate negli attuali annunci economici, del sito www.idealista.it per il Comune di San Cataldo, si ottiene che:

-le vendite di abitazioni del tipo economico nello stesso quartiere variano da un minimo di 470 €/m² ad un massimo di 591 €/m², quest'ultimo riferito proprio ad un immobile più piccolo ed adiacente quello pignorato e posto in vendita ad un prezzo di 39.000 €;

-gli affitti di abitazioni con caratteristiche simili variano da un minimo di 300 €/mese ad un massimo di 430 €/mese, avendo in particolare ricavato il prezzo di affitto proposto per un immobile simile posto a 300 €/mese.

Dai suddetti valori è stato possibile elaborare gli allegati S1 e S2 con le dimensioni dell'immobile e la sua valutazione del valore di mercato.

Dai calcoli effettuati, tenendo anche conto che l'edificio è senza ascensore, si evince un valore venale in cifra tonda pari a **48.000,00 €**.

2)-operare una descrizione degli stessi, fornendo, a corredo, adeguata documentazione fotografica e planimetrica, specificando se vi sia conformità catastale tra situazione fattuale e situazione documentale, quantificando i costi per potere ricondurre la situazione fattuale a quella formale.

Immobile sito in Via Carlo Cattaneo n°16 San Cataldo (CL)

L'immobile pignorato è sito nel Comune di SAN CATALDO (CL), (H792), Via Carlo Cattaneo n°16 Piano 3, distinto al N.C.E.U. al Foglio 41 Particella 407 Subalterno 16, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5 vani.

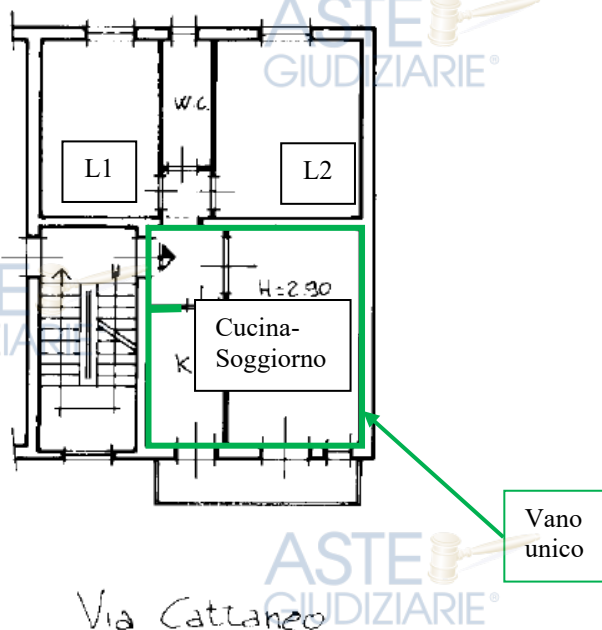
L'immobile è una abitazione posta al 3° piano di un edificio in condominio dotato di scala condominiale senza ascensore e gradini in marmo botticino e pianerottoli piastrellati, con tetto di copertura a terrazza piana, portone di accesso al civico n°16 in alluminio anodizzato, prospetto

esterno con intonaco di finitura tipo Li Vigni in mediocri condizioni.

L'abitazione, con ingresso a destra salendo le scale, ha un accesso costituito da una porta non blindata che consente di accedere ad un grande vano adibito a cucina-soggiorno dotato di aperture sul balcone prospiciente su Via Cattaneo. Tale vano è collegato senza porta con un disimpegno che consente l'accesso ad una stanza da letto (L1), al w.c., e ad un'altra stanza da letto matrimoniale (L2). L'altezza interna è pari a $h=2,90m$.

L'abitazione ha le seguenti dotazioni e rifiniture in buone condizioni cioè: infissi esterni in alluminio anodizzato dotati di telaio in lamiera a doppio imbotte, porte interne in legno tamburato, riscaldamento autonomo con caldaia con funzione di riscaldamento interno ed acqua calda sanitaria posta all'esterno nel balcone dotato di parapetto con ringhiera in ferro, impianti idrico ed elettrico e tv sottotraccia, impianto telefonico dotato di linea internet, pareti e soffitti interni tinteggiate con idropittura lavabile, bagno piastrellato fino ad $h=1,70m$.

Inoltre l'abitazione è dotata di riserva idrica autonoma di 1500 litri collocata sul tetto di copertura, avendo altresì la disponibilità sul tetto di un piccolo locale ripostiglio-cantina di circa $5,00 m^2$ censito al sub 19 del Foglio 41 che risulta però intestato al Comune di San Cataldo.



L'immobile non necessita di opere di ripristino dello stato fattuale rispetto a quello formale dell'accatastamento in quanto le opere difformi possono essere sanate con una CILA in sanatoria avente una sanzione pari a

€ 1.000,00 e diritti di segreteria di € 10,00 e diritti tecnici di € 25,00.

Le opere da sanare riguardano la creazione di un unico vano ingresso-cucina-soggiorno per fusione dei rispettivi vani esistenti, effettuata con la demolizione dei tramezzi divisorii interni, lasciando solo un piccolo tramezzo di circa 1,00m di separazione tra la zona cucina e la zona ingresso (in verde indicate in pianta le modifiche effettuate).

L'immobile pignorato è rappresentato negli elaborati grafici relativi alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°963 del 30-04-1999, insieme al piccolo locale ripostiglio-cantina di circa 5,00 m² censito al sub 19 del Foglio 41 che risulta però intestato al Comune di San Cataldo (vedere l'Allegato **Concessione in Sanatoria n°963 del 30-04-1999**), ed ha subito le modifiche prima descritte indicate nello stralcio della planimetria catastale, il cui stato di fatto si esplica nelle seguenti fotografie:



1-Balcone su Via Cattaneo.JPG



2-Balcone su Via Cattaneo.JPG



3-Balcone su Via Cattaneo.JPG



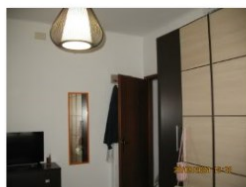
4-Stanza da letto 1.JPG



5-Stanza da letto 1.JPG



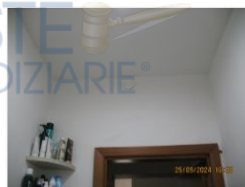
6-Stanza da letto 2.JPG



7-Stanza da letto 1.JPG



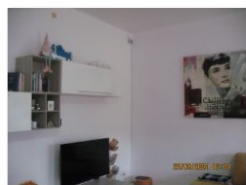
8-W.C.JPG



9-W.C.JPG



10-Disimpegno.JPG



11-Pranzo-Soggiorno.JPG



12-Pranzo-Soggiorno.JPG



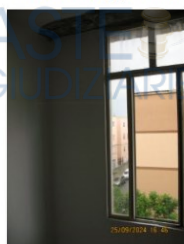
13-Pranzo-Soggiorno.JPG



14-Caldaia esterna.JPG



15-Caldaia esterna.JPG



16-Scala condominiale.JPG



17-Scala condominiale.JPG



18-Portone condominiale.JPG



19-Balcone con rete protettiva su Via Cattaneo.JPG



20-Balcone con rete protettiva su Via Cattaneo.JPG

3)specificare : - lo stato attuale di possesso dei beni (eventuali occupazioni di fatto o basate su contratti, chiarendo se trattasi di contratti registrati anteriormente o posteriormente al pignoramento); - l'esistenza : - di formalità ,vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli sull'attitudine edificatoria dei beni e di natura storico-artistica ; - di vincoli condominiali cancellabili e non opponibili all'acquirente; - di eventuali debiti condominiali pregressi, di spese fisse di gestione o di manutenzione, di spese straordinarie già deliberate che rimarranno a carico dell'acquirente.

Lo stato attuale di possesso del bene pignorato è del debitore

Inoltre non vi è l'esistenza:

-di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli sull'attitudine edificatoria dei beni e di natura storico-artistica, in quanto il bene pignorato non può essere ulteriormente ampliato;

-di vincoli condominiali cancellabili e non opponibili all'acquirente;

-di eventuali debiti condominiali pregressi, di spese fisse di gestione o di manutenzione, di spese straordinarie già deliberate che rimarranno a carico dell'acquirente, in quanto il condominio non è stato giuridicamente costituito, così come riferito dal debitore.

Inoltre la rete di protezione collocata nella parte sottostante del balcone dell'immobile pignorato di fatto, come riferito dal debitore, è stata collocata dallo stesso debitore su sollecitazione del proprietario dell'immobile sottostante e pertanto non vi è ordinanza del Comune in riferimento alla rimozione del pericolo.

4)-verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità; acquisire, ove non in atti, il certificato di destinazione urbanistica dei singoli immobili (terreni) e quello di attestazione energetica APE solo in prossimità

dell'aggiudicazione (per i fabbricati).

L'immobile pignorato è rappresentato negli elaborati grafici relativi alla già citata Concessione Edilizia in Sanatoria n°963 del 30-04-1999 (vedere l'Allegato **Concessione in Sanatoria n°963 del 30-04-1999**) ed ha subito le modifiche prima descritte indicate in verde nello stralcio della planimetria catastale.

Inoltre l'immobile ha subito le modifiche prima descritte in risposta al quesito 2, le cui opere difformi possono essere sanate con una CILA in sanatoria.

La redazione dell'APE per l'immobile pignorato sarà effettuata in prossimità dell'aggiudicazione.

5)-verificare se gli immobili, ove in tutto o in parte abusivi, siano sanabili, 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;

L'immobile pignorato è rappresentato negli elaborati grafici relativi alla già citata Concessione Edilizia in Sanatoria n°963 del 30-04-1999 (vedere l'Allegato **Concessione in Sanatoria n°963 del 30-04-1999**) ed ha subito le modifiche prima descritte indicate nello stralcio della planimetria catastale.

Inoltre l'immobile ha subito le modifiche prima descritte in risposta al quesito 2, le cui opere difformi possono essere sanate con una CILA in sanatoria avente una sanzione pari a € 1.000,00 e diritti di segreteria pari a € 10,00 e diritti tecnici pari a € 25,00.

Infine, per completare la pratica di sanatoria sono necessari, in riferimento alle dimensioni dell'immobile, le seguenti spese per il tecnico incaricato che dovrà redigere:

- la nuova planimetria catastale, del costo di € 500,00 + i.v.a. e cassa di previdenza;

- la presentazione degli elaborati grafici della CILA, del costo di € 700,00 + i.v.a. e cassa di previdenza;

-la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, del costo di € 300,00 + i.v.a. e cassa di previdenza;
-la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), del costo di € 300,00 + i.v.a. e cassa di previdenza.

Pertanto, **il costo totale delle spese tecniche** necessarie al fine di completare la pratica di sanatoria da presentare per l'immobile suddetto è **pari € 2.000,00 + i.v.a. e cassa di previdenza.**

6)-quantificare, nell'ipotesi di vendita di proprietà superficiaria immobili costruiti con edilizia agevolata ex l. 22/10/1971, n. 865 l'ammontare della somma necessaria per lo svincolo della stessa nonché l'ammontare della somma necessaria a convertire, successivamente, la proprietà superficiaria in proprietà piena ed esclusiva;

Nella presente procedura gli immobili non rientrano nella vendita di proprietà superficiaria di immobili costruiti con edilizia agevolata ex Legge 22/10/1971 n°865, di fatto verificata anche nella visura catastale attuale in quanto trattasi di edilizia sovvenzionata.

7)-Dedicare in apposito spazio finale della relazione da evidenziare sempre in diverso e maggiore carattere e denominato " CRITICITA' " se sussistano cause che ostino alla vendita.

Non sono presenti criticità che ostacolano la vendita dell'immobile pignorato, in quanto potrà essere sanato con la CILA descritta nei punti precedenti.

Inoltre non costituisce criticità alla vendita il mancato inserimento in perizia dell'immobile censito al **Foglio 41 Particella 407 sub 19** che risulta attualmente nella disponibilità del debitore e con destinazione d'uso a ripostiglio-cantina come da Concessione Edilizia in Sanatoria n°963 del 30-04-1999.

Ciò in quanto il suddetto immobile **non è stato inserito negli atti di vendita** stipulati tra il Comune di San Cataldo e l'assegnataria del sub 16 (vedere l'allegato ~~atto di concessione edilizia n° 23-05-2003~~) e tra gli eredi della S. ~~del 1991~~, cioè i ~~del 1991~~, e l'odierno debitore CTU Dott. Ing. ~~del 1991~~ - Proc. Es. Imm. 75/2023 promossa da ~~del 1991~~ L-Pag. 12

(vedere l'allegato [redacted]), nonostante l'immobile sia stato regolarmente menzionato nell'atto stipulato tra il Ministero delle Finanze, collocato presso l'Ufficio del Territorio di Caltanissetta, e l'IACP di Caltanissetta ed anche il Comune di San Cataldo (vedere pag. 4 dell'allegato **atto Demanio-IACP-Comune San Cataldo 26-10-2000**), nonostante altresì sia stato indicato nella Concessione Edilizia in Sanatoria n°963 del 30-04-1999 allegata all'atto del 23-05-2003 ed intestata proprio alla [redacted].

Pertanto il suddetto immobile non è stato inserito nella valutazione totale del compendio pignorato in quanto appartenente al Comune di San Cataldo e mai trasferito ad altri soggetti privati.

Pertanto l'unica CRITICITÀ è quella relativa alla possibile diminuzione dell'appetibilità del bene pignorato nella successiva vendita all'asta per effetto dell'indisponibilità del ripostiglio-cantina posto sul tetto di copertura del fabbricato, regolarmente sanato e censito al Foglio 41 Particella 407 sub 19, di fatto attualmente utile per l'immobile pignorato che non possiede un ripostiglio al suo interno.

CONCLUSIONI DEL C.T.U.

Il sottoscritto [redacted] nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella presente procedura esecutiva immobiliare iscritta al n°75/2023, R.G. Tribunale di Caltanissetta, per effetto del mandato prima esplicitato, redige le seguenti conclusioni iniziali riassunte nel seguente punto:

1) l'immobile inserito nella presente procedura potrà essere posto in vendita con il seguente lotto unico:

LOTTO UNICO DELL'IMPORTO A BASE D'ASTA DI 48.000,00 €
Immobile sito nel Comune di SAN CATALDO (CL), (H792), Via Carlo Cattaneo n°16 Piano 3, distinto al N.C.E.U. al Foglio 41 Particella 407 Subalterno 16, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5 vani.

Il sottoscritto CTU rassegna la presente relazione iniziale, avendo
CTU Dott. Ing. [redacted] Doc. Es. Imm. 75/2023 promossa da [redacted]-Pag. 13

espletato il mandato conferito con i quesiti posti in udienza, allegando su

files separati la documentazione indicata nella presente relazione.

Caltanissetta, 10-12-2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

F.to Dott. [REDACTED]