



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. FRANCESCO LAURICELLA



Procedimento n. 77/2023 REG. ES. promosso

DA

Amco Asset Management Company S.p.a.

(Avv. Giovan Battista Salvo Lombardino)

CONTRO



Procedimento rinviato al 14/05/2025





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale di Caltanissetta - Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n. 77/2023 REG. ES. promosso



DA

Amco Asset Management Company S.p.a.

(Avv. Giovan Battista Salvo Lombardino)

CONTRO



=====

ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

DOTT. FRANCESCO LAURICELLA

1- PREMESSA



In data 20/08/2024 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 21/08/2024 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 23/08/2024 è stata trasmessa nota inerente l'accettazione dell'incarico e giuramento dell'esperto stimatore ex art. 569, co. 1, c.p.c.

In data 13/01/2025 è stata chiesta una proroga di giorni sessanta al termine già stabilito.

In data 14/04/2025 è stata autorizzata la proroga

2- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

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

In data 11/10/2024 è stato effettuato un sopralluogo, congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Rosalia Grande, per accedere nel compendio immobiliare pignorato sito in Caltanissetta, via San Calogero n. 15; nessuno era presente.

In data 06/11/2024 è stato possibile accedere nel compendio immobiliare ed il Custode Giudiziario Avv. Rosalia Grande ha redatto il Verbale di Immissione in Possesso.

Durante le operazioni di sopralluogo sono state effettuate: un'ispezione generale degli immobili in oggetto, 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."A").

3- MANDATO E RELATIVE RISPOSTE

Mandato.

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





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

C) controllare la completezza dei documenti ex art. 11 co. cpc, segnalando tempestivamente quelli mancanti o non regolari e verificando l'intestazione dei beni in capo ai debitori esecutati, avendo cura di specificare se vi siano cointestazioni dei beni con altri soggetti, nonché se gli stessi esecutati 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) Il bene pignorato di proprietà [REDACTED] è costituito da un appartamento di tipo civile facente parte dell'edificio sito a Caltanissetta in via San Calogero n. 15, posto al primo piano con accesso a destra entrando nel





pianerottolo, composto da un vano, cucina, bagno, disimpegno, piccolo terrazzo e un vano soppalcato servito da una scala a chiocciola in ferro interna, confinante con la via Cordova, con la via San Calogero e con proprietà Cartarasa.

Lo stesso appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio 297 particella 547, sub 9, graffato con foglio 297 particella 552, sub 4, piano primo, categoria A/3, classe 2^a, consistenza 4 vani e rendita euro 195,22, di proprietà esclusiva [REDACTED]

[REDACTED] Vedasi All."B").

Lo stesso edificio è stato realizzato con struttura in muratura.

Il portone d'ingresso dell'edificio è in alluminio anodizzato; l'androne e le rampe di scala sono rifinite con piastrelle in monocottura con superficie smaltata; il corpo scala è rifinito con intonaco civile; un portoncino in legno permette l'accesso al pianerottolo e tramite una piccola rampa di scala di quattro alzate all'appartamento.

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

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 blindata, 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 normale, (Vedasi All."D").

A fronte dei diversi criteri di valutazione che la tecnica estimativa pone a disposizione per determinare il valore dell'appartamento adibito a civile abitazione 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, la zona, la tipologia, ed infine, lo stato di conservazione e di manutenzione dell'edificio di cui fa parte l'appartamento. 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.

Appartamento di tipo civile facente parte dell'edificio sito a Caltanissetta in via San Calogero n. 15, posto al primo piano con accesso a destra entrando





nel pianerottolo, composto da un vano, cucina, bagno, disimpegno, piccolo terrazzo e un vano soppalcato, confinante con la via Cordova, con la via San Calogero e con proprietà Cartarasa.

Lo stesso appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio 297 particella 547, sub 9, graffato con foglio 297 particella 552, sub 4, piano primo, categoria A/3, classe 2^a, consistenza 4 vani e rendita euro 195,22, di proprietà esclusiva [REDACTED]

Dal rilievo effettuato si evince quanto segue:

- La superficie netta residenziale è pari a mq. 94,20;
- La superficie non residenziale è pari a mq. 31,20;

Superficie totale

Mq 94,20 + 25% di mq 31,20 = mq 102,00

Valore medio venale Euro 375,00/mq. (Rif. Luglio 2025).

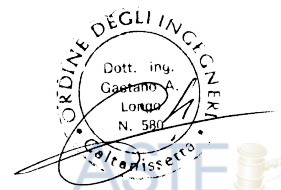
Il più probabile valore venale dell'appartamento oggetto di stima (giusto prezzo dello stesso appartamento in una libera contrattazione di compravendita) nel periodo Luglio 2025 è quindi:

mq. 102,00 x Euro 375,00/mq. = Euro 38.250,00

Ovvero in cifra tonda Euro 38.000,00.

C) Dalla disamina della relazione redatta in data 20/11/2023 dal Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, si evince la conformità dei dati inerente al bene pignorato.

Appartamento di tipo civile facente parte dell'edificio sito a Caltanissetta in via San Calogero n. 15, posto al primo piano con accesso a destra entrando nel pianerottolo, composto da un vano, cucina, bagno, disimpegno, piccolo





terrazzo e un vano soppalcato, confinante con la via Cordova, con la via San Calogero e con proprietà Cartarasa. Lo stesso appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio 297 particella 547, sub 9, graffato con foglio 297 particella 552, sub 4, piano primo, categoria A/3, classe 2^a, consistenza 4 vani e rendita euro 195,22 [REDACTED]

La planimetria catastale dell'appartamento di cui al punto 1) è conforme con lo stato di fatto dello stesso bene.

D) Appartamento di tipo civile facente parte dell'edificio sito a Caltanissetta in via San Calogero n. 15, posto al primo piano con accesso a destra entrando nel pianerottolo, composto da un vano, cucina, bagno, disimpegno, piccolo terrazzo e un vano soppalcato, confinante con la via Cordova, con la via San Calogero e con proprietà Cartarasa, di proprietà esclusiva [REDACTED]

[REDACTED] L'appartamento è abitato dalla stessa proprietaria [REDACTED]

L'appartamento non è costituito in condominio, pertanto non ci sono oneri di natura condominiale.

E) Appartamento di tipo civile facente parte dell'edificio sito a Caltanissetta in via San Calogero n. 15, posto al primo piano con accesso a destra entrando nel pianerottolo, composto da un vano, cucina, bagno, disimpegno, piccolo terrazzo e un vano soppalcato, confinante con la via Cordova, con la via San Calogero e con proprietà Cartarasa, di proprietà esclusiva [REDACTED]





L'appartamento è parte di un edificio a due elevazioni fuori terra.

Il menzionato edificio è stato realizzato in data anteriore allo 01/09/1967 nel rispetto della normativa urbanistica allora vigente.

Nell'appartamento in oggetto è stato realizzato un soppalco con Autorizzazione del Comune di Caltanissetta dello 03/12/2007. In data 31/01/2008 lo stesso Comune di Caltanissetta ha rilasciato per l'immobile il certificato di abitabilità, (Vedasi All."C").

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

F) L'appartamento in oggetto destinato a civile abitazione non è abusivo.

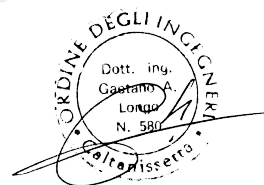
4- CONCLUSIONI

A e B) Il bene pignorato di proprietà [REDACTED] è costituito da un appartamento di tipo civile facente parte dell'edificio sito a Caltanissetta in via San Calogero n. 15, posto al primo piano con accesso a destra entrando nel pianerottolo, composto da un vano, cucina, bagno, disimpegno, piccolo terrazzo e un vano soppalcato, confinante con la via Cordova, con la via San Calogero e con proprietà Cartarasa.

Lo stesso appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio 297 particella 547, sub 9, graffato con foglio 297 particella 552, sub 4, piano primo, categoria A/3, classe 2^a, consistenza 4 vani e rendita euro 195,22, di proprietà esclusiva [REDACTED]

Lo stesso edificio è stato realizzato con struttura in muratura.

Il più probabile valore venale dell'appartamento oggetto di stima nel periodo Luglio 2025 è di Euro 38.000,00.





C) Dalla disamina della relazione redatta in data 20/11/2023 dal Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, si evince la conformità dei dati inerente al bene pignorato.

Appartamento di tipo civile facente parte dell'edificio sito a Caltanissetta in via San Calogero n. 15, posto al primo piano con accesso a destra entrando nel pianerottolo, di proprietà esclusiva della [REDACTED]

La planimetria catastale dell'appartamento è conforme con lo stato di fatto dello stesso bene.

D) Appartamento di tipo civile facente parte dell'edificio sito a Caltanissetta in via San Calogero n. 15, posto al primo piano con accesso a destra, di proprietà esclusiva della [REDACTED] L'appartamento è abitato dalla stessa proprietaria [REDACTED] e dai suoi tre figli [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

L'appartamento non è costituito in condominio, pertanto non ci sono oneri di natura condominiale.

E) Appartamento di tipo civile facente parte dell'edificio sito a Caltanissetta in via San Calogero n. 15, posto al primo piano con accesso a destra entrando nel pianerottolo, di proprietà esclusiva [REDACTED]

Lo stesso edificio è stato realizzato con struttura in muratura.

Il menzionato edificio è stato realizzato in data anteriore allo 01/09/1967 nel rispetto della normativa urbanistica allora vigente. Nell'appartamento in oggetto è stato realizzato un soppalco con Autorizzazione del Comune di





Caltanissetta dello 03/12/2007. In data 31/01/2008 lo stesso Comune di Caltanissetta ha rilasciato per l'immobile il certificato di abitabilità.

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

F) L'appartamento in oggetto destinato a civile abitazione non è abusivo.

Avendo espletato il mandato in data 08/07/2025 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.Ill.ma per la fiducia accordatagli.

ALLEGATI

- A) Verbali di sopralluogo;
- B) Planimetria Catastale;
- C) Autorizzazione del Comune di CL per la realizzazione del soppalco dello 03/12/2007 – Certificato di abitabilità del 31/01/2008;
- D) Documentazione fotografica, composta di n. 26 foto;

Caltanissetta, 08/07/2025

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

