TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Maira Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 86/2025 del R.G.E.

promossa da

UNICREDIT S.p.A.
Codice fiscale: 00348170101
Partita IVA: 00348170101
Piazza Gae Aulenti 3
20152 - Milano (MI)

contro

[redacted]
Via Gabara n°82/B
93017 - San Cataldo [redacted]
[redacted]

Firmato Da: MAIRA MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5337ae

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

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Precisazioni 5
Patti 5
Stato conservativo 5
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 8
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 9
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 11
Stima / Formazione lotti 12
Riepilogo bando d'asta 18
Lotto Unico 18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 86/2025 del R.G.E. 20
Lotto Unico 20

Firmato Da: MAIRA MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5337ae

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

INCARICO

Con provvedimento del 12.01.2026, il sottoscritto Arch. Maira Michele, con studio in Via C. G. Petrantoni, 7 - 93017 - San Cataldo (CL), email michele.maira@tiscali.it, PEC michele.maira@archiworldpec.it, Tel. 338 1779684, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19.01.2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Cataldo (CL) - Via Gabara n°82/b, 93017, scala B, piano T (Coord. Geografiche: 37.48962776508195, 13.981262657803313)

DESCRIZIONE

L'immobile si trova nel Comune di San Cataldo, precisamente in Via Gabara, all'interno di una zona situata a Nord -Est rispetto al centro storico. L'accesso all'appartamento avviene attraverso un'area condominiale parzialmente delimitata, riservata all'uso esclusivo dei residenti. L'alloggio gode di un ingresso indipendente posto al piano terra rispetto alla quota stradale; tuttavia, assecondando il naturale declivio del terreno, gli affacci e le finestre degli altri lati si elevano all'altezza di un primo piano terra, garantendo così una maggiore luminosità e riservatezza.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Cataldo (CL) - Via Gabara n°82/b, 93017, scala B, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

[redacted]

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

Firmato Da: MAIRA MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5337ae

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [redacted] 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina a sud, est e ovest con la corte comune, identificata catastalmente dalla particella 1163 del foglio di mappa 40; a nord con il corpo scala di accesso al fabbricato, identificato quest'ultimo dalla particella 1164 sub 1 del medesimo foglio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,00 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	2,70 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	115,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	115,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/10/2011 al 02/11/2020	EDILTECNICA COSTRUZIONI S.R.L., sede in San Cataldo, cod. fisc. 01438980854.	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 1164, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 149,13 Piano T
Dal 02/11/2020 al 23/11/2020	EDILTECNICA COSTRUZIONI S.R.L., sede in San Cataldo, cod. fisc. 01438980854.	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 1164, Sub. 25 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 115,00 mq Rendita € 213,04 Piano T
Dal 23/11/2020 al 07/08/2026	[redacted] H7	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 1164, Sub. 25 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 115,00 mq Rendita € 213,04 Piano T

I titolati catastali corrispondono a quelli reali.

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

Firmato Da: MAIRA MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5337ae

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	1164	25		A2	1	5,5 vani	112,00 mq	213,04 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo e la planimetria catastale in atti, sono emerse difformità riguardanti la distribuzione degli spazi interni. La configurazione attuale rilevata durante la visita di sopralluogo effettuata in data 24.02.2026, se pur difforme a quanto riportato nella planimetria catastale in atti, è risultata, tuttavia, conforme agli elaborati grafici allegati alla C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) n. 476, presentata presso il Comune di San Cataldo in data 25 maggio 2021.

Vista la perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi riscontrato al momento della visita di sopralluogo e gli elaborati grafici di cui alla C.I.L.A., il C.T.U., giusta autorizzazione del signor Giudice, provvederà all'aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

Ai sensi dell'articolo ex 567 c.p.c. comma secondo, gli atti relativi al presente procedimento risultano completi.
Al momento del pignoramento non sono state rilevate incongruenze tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.
Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di San Cataldo il certificato di nascita, il certificato di residenza e l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali.
Dai certificati è emerso che il [redacted] risulta residente nel Comune di San Cataldo, in Via Gabara n°82 scala B; dal certificato anagrafico di stato civile si rileva inoltre che l'esecutato risulta in stato libero.

PATTI

L'immobile oggetto del presente procedimento, alla data del sopralluogo 24.02.2026 risultava destinato a civile abitazione, nonché residenza dell'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto della presente relazione, posto al piano terra di un edificio costituito da sei elevazioni fuori terra, destinati a civile abitazione, al momento del sopralluogo del 24.02.2026 palesava uno stato di

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

Firmato Da: MAIRA MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5337ae

conservazione buono.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta inserito in un contesto condominiale, avente parti comuni con altre unità edilizie. Come descritto al paragrafo "*Caratteristiche costruttive prevalenti*", percorrendo la Via Gabara del Comune di San Cataldo, dal centro città in direzione campagna, una diramazione a destra rispetto al senso di marcia prima indicato, consentiva di raggiungere un complesso immobiliare costituito da due fabbricati gemelli, posti quasi parallelamente al tracciato della Via Gabara. Lasciata la Via Gabara ed imboccata la predetta diramazione, un'area esterna condominiale a servizio dei due corpi di fabbrica. Tale area esterna, delimitata nei suoi lati (tranne nel fronte prospiciente la Via Gabara) da un muretto in conglomerato cementizio armato su di cui era applicata una rete metallica, mostrava una finitura con pavimento in cemento stampato per esterni. All'interno di tale pertinenza esterna condominiale erano indicati alcuni posti auto scoperti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per il bene oggetto della presente procedura non si rivela l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato né dai titoli di proprietà, né dall'ispezione ipotecaria mediante l'elenco sintetico delle formalità richiesto presso la Direzione Provinciale di Caltanissetta, Ufficio provinciale Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, parte integrante di un edificio, risultava ubicata nel territorio del Comune di San Cataldo, in Via Gabara, con ingresso da civico n°82/B.
Il bene immobile in oggetto era ubicato al piano terra di un fabbricato costituito da sei piani fuori terra ed un piano seminterrato. I sei livelli fuori terra erano destinati a civile abitazione, mentre il piano seminterrato era adibito a box/garage.
Sulla scorta della ubicazione del fabbricato all'interno del lotto di pertinenza, l'unità immobiliare in descrizione, godeva di una doppia esposizione: sui lati est ed ovest. Ciò garantiva una buona illuminazione e aerazione naturale.
La struttura portante del fabbricato, di cui era parte integrante l'unità in corso di descrizione, era stata realizzata verosimilmente con struttura intelaiata; i solai erano presumibilmente in struttura mista. La copertura del fabbricato risultava essere a falde, del tipo "tetto a padiglione classico", il cui manto mostrava una finitura con tegole canadesi.



L'accesso all'unità edilizia oggetto della presente relazione, come prima annotato ubicata a piano terra, risultava essere direttamente prospiciente l'area di pertinenza condominiale. Nello specifico, l'abitazione in argomento mostrava un ingresso esclusivo: una porta d'ingresso blindata consentiva di accedere direttamente in un ingresso. Afferenti all'ingresso, uno studio, la cucina, due

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

Firmato Da: MAIRA MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5337ae











camere da letto ed un servizio igienico. Ed ancora, passando dalla cucina era possibile accedere in un ripostiglio e in un piccolo disimpegno. Il disimpegno consentiva l'accesso in un secondo servizio igienico.
Circa le pertinenze esclusive di ornamento, un balcone a servizio della cucina, prospiciente l'aera esterna di pertinenza condominiale.
Tutti gli ambienti caratterizzanti l'abitazione in descrizione mostravano un'altezza interna utile pari a ml. 2,70.
La pavimentazione degli ambienti interni al momento della visita di sopralluogo, risultava finita con piastrelle in gres porcellanato. Le pareti degli ambienti interni risultavano finite con l'ultimo strato di gesso scagliola, sulle quali era stato applicato uno strato di tinteggiatura con pittura lavabile. La zona cottura della cucina e le pareti dei servizi igienici, palesavano un rivestimento in elementi di ceramica.
I soffitti erano stati finiti con gesso scagliola, anch'essi tinteggiati con pittura lavabile.
Le porte interne cieche, realizzate con struttura tamburata in legno, aventi spessore finito di circa 45–50 mm., erano rivestite su entrambe le facce con un rivestimento in legno e bordature perimetrali in legno duro. Gli infissi interni risultavano completi di telaio, coprifili e ferramenta di ordinaria tipologia.
Gli infissi esterni erano costituiti da serramenti in alluminio a taglio termico, completi di vetrocamera isolante, idonei a garantire un adeguato livello di isolamento termoacustico. Le chiusure oscuranti erano realizzate mediante avvolgibili in materiale plastico (PVC), installati su tutti i vani finestra e portafinestra, completi di accessori e meccanismi di manovra.
Le pareti esterne del fabbricato risultavano finite con un intonaco civile per esterni.
L'unità immobiliare alla data della visita risultava essere dotata di impianto elettrico sottotraccia, completo di quadro elettrico, punti luce, prese e dispositivi di comando, idoneo a soddisfare le ordinarie esigenze abitative.
L'appartamento risultava servito da impianto idrico-sanitario anch'esso sottotraccia, collegato alla rete idrica e fognaria, a servizio della cucina e dei locali bagno, completo delle normali dotazioni.
Il riscaldamento era garantito da impianto autonomo, alimentato a gas metano, costituito

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

Firmato Da: MAIRA MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5337ae

da caldaia murale esterna e corpi scaldanti in alluminio installati nei vari ambienti. La produzione di acqua calda sanitaria era affidata alla medesima caldaia.
Ed ancora, come prima annotato, percorrendo la Via Gabara, dal centro città in direzione campagna, una diramazione a destra rispetto al senso di marcia prima indicato, consentiva di raggiungere un complesso immobiliare costituito da due fabbricati gemelli, posti quasi parallelamente al tracciato della Via Gabara. Imboccata la predetta diramazione, passando per un'area condominiale a servizio dei due corpi di fabbrica, è stato possibile raggiungere l'ingresso all'abitazione in corso di descrizione. L'area esterna mostrava una finitura con pavimento in cemento stampato per esterni. All'interno di tale pertinenza esterna condominiale erano ricavati alcuni posti auto scoperti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 24.02.2026, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/2005 al 23/11/2020	[redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.ssa Giuseppa Palazzolo	28/10/2005	23323	5426
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria del RR.II. di Caltanissetta	14/11/2005	17777	11885
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/11/2020 al 07/08/2026	[redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Gaspare Mazzara	23/11/2020	29842	14489
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria del RR.II. di Caltanissetta	24/11/2020	11688	8086
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff. Reg. Caltanissetta	24/11/2020	2973	

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

Firmato Da: MAIRA MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5337ae

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caltanissetta aggiornate al 07/08/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Caltanissetta il 24/11/2020
  Reg. gen. 11689 - Reg. part. 737
  Quota: 1/1
  Importo: € 135.000,00
  A favore di UNICREDIT S.p.A.
  Contro [redacted]
  Capitale: € 90.000,00

Trascrizioni

- **Compravendita**
  Trascritto a Caltanissetta il 24/11/2020
  Reg. gen. 11688 - Reg. part. 8086
  Quota: 1/1
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Caltanissetta il 10/11/2025
  Reg. gen. 12945 - Reg. part. 10798
  Quota: 1/1
  [redacted]

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso immobiliare di cui è parte integrante il bene oggetto della presente procedura, è ubicato a Nord-Est rispetto al centro storico del Comune di San Cataldo. Il corpo di fabbrica di cui è parte integrante l'unità edilizia in corso di descrizione, secondo il P.R.G., ricade nella zona territoriale omogenea "B2: Saturazione – Edilizia privata nel centro abitato.". La Zona Territoriale Omogenea di cui sopra è normata dall'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di San Cataldo, dalle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio nonché dalle indicazioni contenute nelle tavole del Piano Regolatore Generale del Comune di San Cataldo. La Zona Territoriale Omogenea "B2" comprende le aree di recente edificazione e parzialmente

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

Firmato Da: MAIRA MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5337ae

edificate.
Sono consentite trasformazioni per singoli edifici mediante interventi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento, nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale che abbiano una superficie non superiore a mq 1.000. In questi casi, le suddette opere, vengono autorizzate e/o concesse senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione e la densità edilizia fondiaria massima è pari a mc/mq 5,00.
Per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a m^2 120, la densità edilizia fondiaria massima è di m^3/m^2 9,00 e l'altezza massima di m 11,00 alla linea di gronda.
Per lotti di terreno aventi una superficie superiore a m^2 120 e non superiore a m^2 200, il volume massimo consentito è di m^3 1000 e l'altezza massima di m 11,00 alla linea di gronda. In questi casi l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2 dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
Nelle aree non urbanizzate l'attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione degli strumenti attuativi redatti nel rispetto degli indici e dei parametri edilizi sotto indicati:
-densità edilizia fondiaria: m^3/m2 5,00;
-distanza minima fra fabbricati: secondo il criterio di visuale libera di cui al precedente art. 5 e in ogni caso non inferiore a m 10,00;
-le costruzioni possono essere realizzate a confine del lotto oppure a una distanza minima dai confini secondo il criterio di visuale libera di cui al precedente art. 5 ed in ogni caso non inferiore a m 5.00;
-le costruzioni possono essere realizzate senza alcun arretramento dal confine stradale;
-altezza massima assoluta consentita: HMAX m 20,00;
-rapporto di copertura: 4/10 dell'area del lotto edificabile;
-le costruzioni possono essere del tipo isolato o realizzate in aderenza;
-numero dei piani consentiti: 5 piani fuori terra fino alla linea di gronda oltre eventuali piani mansarda o arretrati e seminterrati o interrati.
E' consentito coprire 1/10 dell'area del lotto edificabile con costruzioni accessorie, destinate esclusivamente a posto macchina al servizio delle abitazioni da realizzare, disposte in batteria a condizione che dette costruzioni non siano ubicate in prospicienza delle strade pubbliche e non superino i m 3,00 al colmo della copertura e i m 2,40 di altezza netta interna. Tali costruzioni devono essere decorose sia dal punto di vista architettonico sia per la qualità dei materiali. Esse sono consentite in deroga agli indici e parametri fissati per la zona e possono sorgere sul confine del lotto a distanza di almeno m 6,00 dell'erigendo fabbricato. E' in ogni caso applicabile l'art. 9 della legge 24.3.1989 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni per gli edifici preesistenti all'entrata in vigore della medesima legge. Qualora esistano le opere di urbanizzazione primaria, poiché risultano previste dallo strumento urbanistico generale quelle di urbanizzazione secondaria, si può procedere al rilascio di singole concessioni edilizie, anche senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione, nel rispetto dei limiti di densità previsti.
"EDILIZIA ESISTENTE"
a) Nell'ambito del patrimonio edilizio esistente regolarmente assentito i volumi degli ampliamenti edilizi e sopraelevazioni sono soggetti al rispetto dei parametri previsti per le nuove edificazioni facendo salve le norme agevolative se e in quanto applicabili. Sono consentite le sopraelevazioni nell'ambito della sagoma esistente purché vengano rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati limitrofi.
b) La distanza tra un fabbricato preesistente ed il nuovo fabbricato da realizzare dovrà essere non inferiore a m 10,00. In tale ipotesi, il fabbricato dovrà comunque rispettare la distanza dal confine del lotto di proprietà secondo il criterio di visuale libera di cui all'art. 5 ed in ogni caso non inferiore a m 5,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Premesso che con nota protocollo n°5702 del 26.02.2026 è stato effettuato un accesso agli atti del Comune di San Cataldo al fine di visionare gli atti del fascicolo del fabbricato di cui è parte integrante il bene oggetto della presente procedura. Dalla lettura degli atti ne consegue che il complesso edilizio, di cui è parte integrante l'unità edilizia pignorata, è caratterizzato da due fabbricati (denominati Corpo A e Corpo B) con annessi corpi

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

Firmato Da: MAIRA MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5337ae

accessori, il tutto ubicato all'interno del territorio amministrativo e censuario del Comune di San Cataldo, in Via Gabara n°82/A e 82/B.
Il complesso edilizio, ricadente in zona "B2", è stato edificato in ottemperanza alla Concessione Edilizia n°04668 del 07.06.2007 e successive Varianti.
Successivamente, in data 04.12.2013, il Comune di San Cataldo, per il complesso edilizio in argomento, ha rilasciato il Certificato di Agibilità n°15/2013.
L'unità edilizia oggetto del presente procedimento è divenuta di proprietà dell'esecutato in data 23.11.2020 a seguito di "Atto di Vendita" rogato dal Notaio Gaspare Mazzara.
Formalizzato l'acquisto, l'esecutato in data 25.05.2021, ha inoltrato al Comune di San Cataldo, una C.I.L.A. per "Manutenzione straordinaria di opere edilizie interne e apertura di una nuova finestra sul prospetto", comunicando che i lavori sarebbero iniziati in data 27.05.2021.
Agli atti non risulta alcuna Comunicazione di Fine Lavori, né alcun aggiornamento catastale a seguito dell'esecuzione delle opere di cui alla C.I.L.A.. Pertanto, il sottoscritto CTU provvederà alla redazione dell'aggiornamento catastale sulla scorta del rilievo metrico effettuato, data la sua perfetta rispondenza ai titoli abilitativi sopra citati, come autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 18.05.2026.

Giova precisare che con la medesima C.I.L.A., l'esecutato ha realizzato, oltre che una diversa distribuzione dello spazio interno (regolarmente coperta da C.I.L.A.), la creazione ex novo di un'apertura (finestra) su una parete perimetrale esterna. Si evidenzia che la C.I.L.A. presentata ai sensi della Legge Regionale 10 agosto 2016, n. 16, non è il titolo abilitativo idoneo a legittimare modifiche sui prospetti. L'apertura di nuovi vani finestra o porta finestra costituisce una modifica del prospetto che esula dall'edilizia libera e dalla C.I.L.A, necessitando di S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità). Si configura un errore formale nell'individuazione del titolo abilitativo (CILA in luogo di SCIA). Si dà atto che il Comune non ha formulato alcuna osservazione o rilievo, confermando l'assenza di procedimenti sanzionatori pendenti. L'irregolarità amministrativa è pienamente sanabile mediante una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis / 37 del D.P.R. 380/2001 per la quale è prevista per legge una sanzione pecuniaria, oltre oneri professionali per la pratica di sanatoria. Trattandosi di adempimento di natura amministrativo-asseverativa che esula dalle funzioni peritali, la stessa non può essere depositata dallo scrivente e graverà sulla parte onerata (o sul futuro aggiudicatario), per un costo stimato di € 2.000,00 (sanzione + onorari) che viene detratto dal valore del bene.

Tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nello stato futuro di cui all'elaborato grafico allegato alla C.I.L.A. del 25.05.2021 esiste corrispondenza. Relativamente agli impianti, agli atti non è stata ritrovata alcuna dichiarazione di conformità, necessaria in conseguenza delle opere eseguite per ottenere una nuova distribuzione dello spazio interno. Allo stato attuale, per l'unità edilizia oggetto del presente procedimento, non è stata inoltrata al Comune di San Cataldo alcuna Segnalazione Certificata di Agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Note su Spese Condominiali e Contenziosi Pendenti

L'immobile censito al NCEU del Comune di San Cataldo al Foglio 40, Particella 1164, Subalterno 25, fa parte del Condominio di Via Gabbara n. 82/B (C.F. 92058280857), amministrato pro tempore dal Sig. Fabio Raimondi (con studio in Via Belvedere n. 59/B, San Cataldo).
Vista la formale richiesta del CTU inviata all'Amministrazione Condominiale; preso atto riscontro fornito in data 01/04/2026, relativo alla procedura esecutiva n. 86/2025 R.G.ES, la situazione contabile e giuridica riferita al condomino esecutato [redacted] risulta la seguente:

1) <u>Situazione Contabile Complessiva (alla data del 01/04/2026)</u>
   Come attestato dalla dichiarazione dell'Amministratore, l'esposizione debitoria totale del condomino alla data del 1° Aprile 2026 ammonta a complessivi € 657,64, così suddivisi:

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

Firmato Da: MAIRA MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5337ae

- Conguaglio e saldo esercizio consuntivo 2025: € 42,93 (a fronte di un saldo finale dell'esercizio 2025 pari a € -563,61 al netto dei versamenti dovuti).

- Rate ordinarie esercizio 2026 (preventivo ordinario): € 344,71 suddivise in 12 rate mensili (n. 1 rata da € 14,51 e n. 11 rate da € 28,72/cad.).

- Quota Fuori Preventivo per Polizza Assicurativa (scadenza 01/04/2026): € 55,15.

- Quota Spese Straordinarie Messa in Sicurezza (anno 2026): € 214,85.

  Nota: I bilanci consuntivo 2025 e preventivo 2026, pur già elaborati e comunicati dall'amministratore, alla data del riscontro (01/04/2026) risultano in attesa della formale approvazione da parte dell'assemblea ordinaria condominiale.

2) Oneri Straordinari e Lavori Deliberati

Nell'assemblea ordinaria del 15/10/2025 (verbale allegato agli atti), sono state approvate all'unanimità le seguenti delibere straordinarie:

- Lavori di messa in sicurezza del cornicione e dei balconi: Lavori deliberati ed affidati alla ditta GFG Costruzioni per un importo complessivo di € 2.650,00 + IVA, con esecuzione completata in data 18/03/2026. La quota millesimale imputabile alla proprietà del debitore risulta integrata nell'importo preventivato per il 2026.

- Lavori di ripristino guaina area sopra stante garage: Approvati ed affidati alla ditta Archedil S.r.l. per l'importo complessivo di € 3.200,00 + IVA.

3) Contenziosi Pendenti

L'Amministratore del Condominio ha formalmente dichiarato che, allo stato attuale, non risultano procedure giudiziarie o contenziosi in corso che vedano coinvolto il Condominio di Via Gabbara n. 82/B.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Cataldo (CL) - Via Gabara n°82/b, 93017, scala B, piano T
  L'immobile si trova nel Comune di San Cataldo, precisamente in Via Gabara, all'interno di una zona situata a Nord – Est rispetto al centro storico. L'accesso all'appartamento avviene attraverso un'area condominiale delimitata, riservata all'uso esclusivo dei residenti. L'alloggio gode di un ingresso indipendente posto al piano terra rispetto alla quota stradale; tuttavia, assecondando il naturale declivio del terreno, gli affacci e le finestre degli altri lati si elevano all'altezza di un primo piano terra, garantendo così una maggiore luminosità e riservatezza.

  Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 40, Part. 1164, Sub. 25, Categoria A2**
  L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di Proprietà (1/1)**
  Valore di stima del bene: **€ 78.000,00.**

  STIMA DEL VALORE DI MERCATO
  Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità. Le indagini sono state articolate su due distinte ricerche: una incentrata su alcune pubblicazioni nel settore immobiliare, l'altra su una disamina dei prezzi e valori d'immobili similari a quello in esame.

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

Firmato Da: MAIRA MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5337ae

Fonte Osservatorio dei Valori Immobiliari
Dalle indagini circa le quotazioni di mercato relative unità edilizie aventi destinazione residenziale, quali risultano nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, nella microzona più vicina a quella in cui ricade l'immobile in oggetto, attribuiscono i seguenti valori unitari per superficie lorda:

Comune: Caltanissetta

Fascia/zona: Periferica/VIALE TIGLI, VIALE DEI PLATANI, QUARTIERE CRISTO RE

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Minimo €/mq	Massimo €/mq
Abitazioni civili	NORMALE	580,00	780,00
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	460,00	580,00

Dati relativi al 2° semestre 2025

VALUTAZIONE

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, considerando l'immobile destinato a civile abitazione.

PROCEDIMENTO DI STIMA PER PUNTI DI MERITO.
Il presente metodo di stima consiste nel trovare, attraverso una indagine di mercato, il valore di mercato del bene analogo al bene oggetto della presente relazione, che abbia le migliori caratteristiche. Attraverso una serie di paragoni viene parametrizzato di quanto il valore di mercato del bene oggetto di stima sia inferiore al valore di mercato del bene analogo che abbia le migliori caratteristiche. Nella fattispecie, il valore di mercato del bene simile più alto riscontrato sul mercato per un bene analogo al bene oggetto della presente relazione ad oggi è pari ad €/mq 963,90. Al fine di determinare il valore di mercato dei beni oggetto di stima, viene parametrizzato di quanto il nostro bene oggetto di stima sia di prezzo inferiore al valore di mercato del bene analogo appena riportato. Le caratteristiche prese in considerazione sono le seguenti:

a) Caratteristiche posizionali estrinseche
Caratteristiche legate alla posizione del bene nel territorio ed in particolare nella città. Si assegna un coefficiente compreso tra il 35% ed il 10% del prezzo noto.

b) Caratteristiche posizionali intrinseche
Caratteristiche proprie di ogni immobile, quali: la panoramicità, la luminosità, il soleggiamento, la prospicienza e l'orientamento, l'altezza sulla quota stradale, il grado di finitura, la fruibilità dovuta alla distribuzione interna, qualità dei materiali usati nella costruzione. Si assegna un coefficiente compreso tra il 25% ed il 5% del prezzo noto.

c) Caratteristiche tecnologiche
Caratteristiche che si attengono specificatamente alla tipologia costruttiva dell'immobile ed alla dotazione di servizi più o meno avanzati tecnologicamente. Si assegna un coefficiente compreso tra il 30% ed il 10% del prezzo noto.

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

Firmato Da: MAIRA MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5337ae

d) Caratteristiche produttive
Caratteristiche insite nell'immobile; incidono positivamente o negativamente sui costi gestionali a lui afferenti: immobile su di cui grava un pesante mutuo indicizzato, vetustà dell'immobile, caratteristiche dimensionali difficilmente appetibili, particolari destinazioni d'uso, immobili di grande valore storico-artistico. Si assegna un coefficiente compreso tra il 10% ed il 5% del prezzo noto.

Al bene analogo il cui valore di mercato è stato riscontrato sul mercato, si assegnano coefficienti la cui somma risulta pari ad uno: Caratteristiche posizionali estrinseche 0,35 Caratteristiche posizionali intrinseche 0,25, Caratteristiche tecnologiche 0,30, Caratteristiche produttive 0,10. Al bene oggetto di stima, fatte le opportune valutazioni, sono stati assegnati coefficienti la cui somma risulta pari a 0,78 (Ki). Il valore di mercato del bene da stimare (Vm) espresso in €/mq, sarà pari al prodotto del valore del bene analogo ai beni oggetto di stima (Vma) moltiplicato per la somma dei coefficienti assegnati ai beni oggetto di stima; cioè Vm = Vma x Ki. Sostituendo i numeri alle lettere si otterrà €/mq 751,84 (Vm).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Cataldo (CL) - Via Gabara n°82/b, 93017, scala B, piano T	115,00 mq	751,84 €/mq	€ 86.461,83	100,00%	€ 86.461,83
				Valore di stima:	€ 86.461,83

Valore di stima: € 86.000,00 in c.t.

DETERMINAZIONE DEL VALORE OMI DI RIFERIMENTO

Dall'analisi delle quotazioni dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento (Abitazioni civili - Stato conservativo Normale), si rileva un range di valori compreso tra un **minimo di 580,00 €/mq** e un **massimo di 780,00 €/mq** (valore medio aritmetico teorico: 680,00 €/mq).

Tuttavia, tenuto conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile in esame, ed in particolare:

- **Ubicazione al Piano Terra (Piano T):** che, pur godendo di una buona luminosità sul declivio, sconta sul mercato una minore appetibilità commerciale in termini di riservatezza e sicurezza rispetto ai piani superiori;

si ritiene opportuno e congruo attestare il valore unitario OMI di riferimento ad una quota **inferiore alla media di zona**, individuandolo in:

$$V_{OMI} = 640{,}00 \text{ €/mq}$$

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

Firmato Da: MAIRA MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5337ae

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO MEDIO FINALE

Si procede quindi al calcolo del valore di mercato unitario attraverso la media ponderata/aritmetica tra il **Valore OMI riparametrato** e il valore ottenuto dal **Procedimento per Punti di Merito**:

1. **Valore OMI (adeguato al piano terra):** 640,00 €/mq
2. **Valore per Punti di Merito (V_{PM}):** 751,84 €/mq

3. Calcolo del Valore Unitario Medio (V_{medio})

$V_{medio} = (V_{OMI} + V_{PM})/2 = (640{,}00\ €/mq + 751{,}84\ €/mq)/2 =$ **695,92 €/mq**

TABELLA DI CALCOLO DELLA STIMA FINALE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Cataldo (CL) - Via Gabara n°82/b, scala B, piano T	115,00 mq	695,92 €/mq	€ 80.030,80	100,00%	€ 80.030,80

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO: € 80.030,80

SINTESI E CALCOLO DELLA STIMA

In conclusione, considerando la superficie convenzionale dell'immobile pari 115,00 mq e applicando il valore unitario medio definitivo pari a €/mq. 695,92, si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile:

Valore Finale = 115,00 mq X 695,92 €/mq = **€ 80.030,80**

(Valore finale arrotondato: ***€ 80.000,00****)*

Deprezzamento

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis / 37 del D.P.R. 380/2001	2.000,00	€

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

Firmato Da: MAIRA MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5337ae

Sulla scorta delle considerazioni a cui lo scrivente deve giungere nell'ambito della presente relazione, in merito alla specifica esigenza di calcolare il valore dell'unità edilizia, si ritiene utile l'applicazione di una detrazione dell'importo sopra determinato, per poter definire i costi necessari delle seguenti operazioni:

- **Sanatoria edilizia (artt. 36-bis / 37 D.P.R. 380/2001)** - Per la regolarizzazione dell'immobile si rende necessario il deposito di una SCIA in sanatoria, con conseguente pagamento della sanzione di legge e dei relativi onorari professionali. Trattandosi di adempimento d'ufficio non rientrante nei compiti del presente incarico peritale, la pratica dovrà essere eseguita a cura e spese della parte onerata o dell'aggiudicatario. Per tali ragioni, il costo complessivo stimato in **€ 2.000,00** (sanzione + competenze tecniche) viene portato in detrazione dal valore finale dell'unità edilizia.

Valore finale di stima: **€ 78.000,00 in c.t.**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

San Cataldo, li 19/08/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Maira Michele

Firmato Da: MAIRA MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5337ae

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

ELENCO ALLEGATI: DA FARE

1. Visura catastale.
2. Planimetria catastale
3. Stralcio P.R.G.
4. C.I.L.A. n°476 del 25 maggio 2021
5. Ispezioni ipotecaria.
6. Fascicolo fotografico.
7. Atto di compravendita.
8. Altri allegati - Certificati di residenza ed Estratto degli atti di matrimonio.
9. Altri allegati - Attestazione trasmissione relazione di consulenza al Creditore.
10. Altri allegati - Attestazione trasmissione relazione di consulenza al Debitore.

Firmato Da: MAIRA MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5337ae

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Cataldo (CL) - Via Gabara n°82/b, 93017, scala B, piano T
  L'immobile si trova nel comune di San Cataldo, precisamente in Via Gabara, in una zona situata a Nord - Est rispetto al centro storico. L'accesso all'appartamento avviene attraverso un'area condominiale delimitata, riservata all'uso esclusivo dei residenti. L'alloggio gode di un ingresso indipendente posto al piano terra rispetto alla quota stradale; tuttavia, assecondando il naturale declivio del terreno, gli affacci e le finestre degli altri lati si elevano all'altezza di un primo piano terra, garantendo così una maggiore luminosità e riservatezza.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 1164, Sub. 25, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare di cui è parte integrante il bene oggetto della presente procedura, è ubicato a Nord-Est rispetto al centro storico del Comune di San Cataldo. Il corpo di fabbrica di cui è parte integrante l'unità edilizia in corso di descrizione, secondo il P.R.G., ricade nella zona territoriale omogenea "B2: Saturazione – Edilizia privata nel centro abitato.". La Zona Territoriale Omogenea di cui sopra è normata dall'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di San Cataldo, dalle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio nonché dalle indicazioni contenute nelle tavole del Piano Regolatore Generale del Comune di San Cataldo. La Zona Territoriale Omogenea "B2" comprende le aree di recente edificazione e parzialmente edificate. Sono consentite trasformazioni per singoli edifici mediante interventi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento, nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale che abbiano una superficie non superiore a mq 1.000. In questi casi, le suddette opere, vengono autorizzate e/o concesse senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione e la densità edilizia fondiaria massima è pari a mc/mq 5,00. Per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a m2. 120, la densità edilizia fondiaria massima è di m3/m2 9,00 e l'altezza massima di m 11,00 alla linea di gronda. Per lotti di terreno aventi una superficie superiore a m2 120 e non superiore a m2 200, il volume massimo consentito è di m3 1000 e l'altezza massima di m 11,00 alla linea di gronda. In questi casi l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2 dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444. Nelle aree non urbanizzate l'attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione degli strumenti attuativi redatti nel rispetto degli indici e dei parametri edilizi sotto indicati: -densità edilizia fondiaria: m3/m2 5,00; -distanza minima fra fabbricati: secondo il criterio di visuale libera di cui al precedente art. 5 e in ogni caso non inferiore a m 10,00; -le costruzioni possono essere realizzate a confine del lotto oppure a una distanza minima dai confini secondo il criterio di visuale libera di cui al precedente art. 5 ed in ogni caso non inferiore a m 5.00; -le costruzioni possono essere realizzate senza alcun arretramento dal confine stradale; -altezza massima assoluta consentita: HMAX m 20,00; -rapporto di copertura: 4/10 dell'area del lotto edificabile; -le costruzioni possono essere del tipo isolato o realizzate in aderenza; -numero dei piani consentiti: 5 piani fuori terra fino alla linea di gronda oltre eventuali piani mansarda o arretrati e seminterrati o interrati. E' consentito coprire 1/10 dell'area del lotto edificabile con costruzioni accessorie, destinate esclusivamente a posto macchina al servizio delle abitazioni da realizzare, disposte in batteria a condizione che dette costruzioni non siano ubicate in prospicienza delle strade pubbliche e non superino i m 3,00 al colmo della copertura e i m 2,40 di altezza netta interna. Tali costruzioni devono essere decorose sia dal punto di vista architettonico sia per la qualità dei materiali. Esse sono consentite in deroga agli indici e parametri fissati per la zona e possono sorgere sul confine del lotto a distanza di almeno m 6,00 dell'erigendo fabbricato. E' in ogni caso applicabile l'art. 9 della legge 24.3.1989 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni per gli edifici preesistenti all'entrata in vigore della medesima legge. Qualora esistano le opere di urbanizzazione primaria, poiché risultano previste dallo strumento urbanistico generale quelle di urbanizzazione secondaria, si può procedere al rilascio di singole concessioni edilizie, anche senza la preventiva

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

Firmato Da: MAIRA MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5337ae

approvazione di un piano di lottizzazione, nel rispetto dei limiti di densità previsti. "EDILIZIA ESISTENTE" a) Nell'ambito del patrimonio edilizio esistente regolarmente assentito i volumi degli ampliamenti edilizi e sopraelevazioni sono soggetti al rispetto dei parametri previsti per le nuove edificazioni facendo salve le norme agevolative se e in quanto applicabili. Sono consentite le sopraelevazioni nell'ambito della sagoma esistente purché vengano rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati limitrofi. b) La distanza tra un fabbricato preesistente ed il nuovo fabbricato da realizzare dovrà essere non inferiore a m 10,00. In tale ipotesi, il fabbricato dovrà comunque rispettare la distanza dal confine del lotto di proprietà secondo il criterio di visuale libera di cui all'art. 5 ed in ogni caso non inferiore a m 5,00.

Prezzo base d'asta: **€ 78.000,00**

Firmato Da: MAIRA MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5337ae

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

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 86/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 78.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Cataldo (CL) - Via Gabara n°82/b, 93017, scala B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 1164, Sub. 25, Categoria A2	**Superficie**	115,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente, posto al piano terra di un edificio costituito da sei elevazioni fuori terra, destinati a civile abitazione, al momento del sopralluogo del 24.02.2026 palesava uno stato di conservazione buono.		
Descrizione:	L'immobile si trova nel Comune di San Cataldo, precisamente in Via Gabara, in una zona situata a Nord – Est rispetto al centro storico. L'accesso all'appartamento avviene attraverso un'area condominiale delimitata, riservata all'uso esclusivo dei residenti. L'alloggio gode di un ingresso indipendente posto al piano terra rispetto alla quota stradale; tuttavia, assecondando il naturale declivio del terreno, gli affacci e le finestre degli altri lati si elevano all'altezza di un primo piano terra, garantendo così una maggiore luminosità e riservatezza.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare (senza titolo opponibile alla procedura).		

Firmato Da: MAIRA MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5337ae

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