

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Sezione esecuzioni immobiliari

Procedimento n. 40/2004 R. G. delle esecuzioni civili

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Procedura di esecuzione promossa da
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Contro

[REDACTED]

Giudice Dott. Alfio Gabriele Fragalà

Tecnico Incaricato: Arch. Raffaella R. Riggi

Iscritto all'Albo del Tribunale di Caltanissetta

Studio Tecnico in Caltanissetta, Viale Trieste n° 308

Tel. 0934 591674 Cell. 339 6835015

E-mail: raffaellarosa.riggi@archiworldpec.it



Arch. Raffaella Riggi, Viale Trieste n° 308 - 93100 Caltanissetta
Tel. 339 6835015 E-mail: raffaellarosa.riggi@archinordpec.it



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 40/2004 R.G. Es.

G.E. Dott. A. G. Fragalà

Promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. contro [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Ill.mo Sig. G.E. Dott. Fragalà della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Caltanissetta

I. Premessa

Con ordinanza del 20/04/2011 la S.V.I. nominava me sottoscritta arch. Raffaella Riggi, con studio tecnico in Caltanissetta, Viale Trieste n° 308, iscritta al N. 604 dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caltanissetta, Esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. contro [REDACTED], convocandomi per il giorno 25/05/2011 per il conferimento dell'incarico e la formulazione del seguente quesito:

“L'esperto letti gli atti e compiuti gli opportuni accertamenti:

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
- c) accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

-Arch. Raffaella Riggi, Viale Trieste n° 308 - 93100 Caltanissetta
Tel. 339 6835015 E-mail: ruffaellarosa.riggi@archiaworldpec.it



- e) accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- f) accerti se sui beni gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi: elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco, etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.);
- k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
- l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita



Arch. Raffaella Riggi. Viale Trieste n° 308 - 93100 Caltanissetta
Tel. 339 6835015 E-mail: raffaellarosa.riggi@arcbimworldpec.it



dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

- m) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso informativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazione di lusso;
- p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- q) dica l'esperto se l'immobile sia dotato di attestato di certificazione energetica e lo alleghi alla relazione. Ove non esista compia una valutazione energetica dell'immobile e quantifichi le spese necessarie per ottenere un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile."



OPERAZIONI PERITALI

Prestato il giuramento di rito all'udienza del 25.05.2011 e dichiarato di accettare l'incarico di stima in relazione alla procedura citata in oggetto, ho preliminarmente analizzato la documentazione ai sensi dell'art. 567 C.P.C. sostituita da un Certificato Notarile della Dott.ssa Giulia Seminatore, notaio in Caltanissetta, del 03.11.2004 con nota integrativa del 15.11.2004 riguardante i beni descritti nell'atto di pignoramento del 10.04.2004 trascritto in data 10.08.2004 ai nn. 11981/8873 presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare, Ufficio provinciale di Caltanissetta. Contestualmente mi sono recata presso i sotto elencati uffici allo scopo di assumere i dati e le informazioni utili a rispondere in maniera dettagliata e puntuale ai quesiti del mandato ricevuto, inoltrando, ove necessario, apposite richieste di documentazioni e certificazioni:

Arch. Raffaella Riggi, Viale Trieste n° 308 - 93100 Caltanissetta
Tel. 339 6835015 E-mail: raffaellarosa.riggi@archinordper.it

- Ufficio tecnico del Comune di Serradifalco – settore urbanistica
- Agenzia del territorio – conservatoria dei registri immobiliari
- Agenzia del territorio – ufficio del catasto
- Archivio notarile di Caltanissetta



È stato altresì fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 16.07.2011 alle ore 10.30 presso l'abitazione del [redacted] in Serradifalco, Via Crucilla n° 15, inviandone comunicazione a ciascuno dei creditori precedenti e intervenuti oltre che ai debitori a mezzo raccomandata a.r.

Al giorno e all'ora stabiliti, mi sono recata presso il luogo convenuto da dove, insieme al [redacted] ho raggiunto gli immobili oggetto della procedura siti in C/da Paolorti. Nessuno era presente per parte dei creditori precedenti.

Sui luoghi ho eseguito un sopralluogo dettagliato che ha avuto per oggetto i terreni identificati alle particelle 266 e 327 del foglio 10 del catasto terreni del Comune di Serradifalco. L'adiacente particella 348 con il fabbricato composto da un piano seminterrato ed un piano terra/rialzato che su di essa insiste, non è stata oggetto delle operazioni peritali poiché, come dichiarato dallo stesso [redacted] in loco e come riportato nella certificazione notarile, essa è stata oggetto di acquisizione gratuita al patrimonio comunale a seguito dei provvedimenti sindacali n. 240 del 1.1.1992 e n. 39 del 18.5.1993.

Lo stesso sig. Butera mi informava verbalmente che il fabbricato di cui sopra non era più di sua proprietà da diversi anni perché acquisito dal Comune ma che ne usufruiva nella stagione estiva in quanto era stato garantito il diritto di abitazione.

È stato eseguito un rilievo fotografico del terreno e dei suoi confini e sono state assunte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto.

Al termine delle operazioni mi sono riservata di eseguire tutti gli accertamenti necessari presso gli enti competenti e ho chiuso il verbale di sopralluogo alle ore 11.30.

A seguito delle richieste di accertamento inoltrate presso l'ufficio tecnico del Comune di Serradifalco in merito alle due ordinanze sindacali sopra riportate, in data 26.08.2011, sono venuta a conoscenza del fatto che i provvedimenti di acquisizione gratuita a patrimonio comunale, sia del fabbricato che dell'area di pertinenza, sono stati annullati ai sensi del comma 19 dell'art. 39 della Legge n. 724 del 23/12/1994 con Determinazione del Responsabile dell' U.T.C. prot. N. 1 del 23.02.2001, poiché i [redacted] e

Arch. Raffaella Riggi, Viale Trieste n° 308 - 93100 Caltanissetta
Tel. 339 6835015 E-mail: raffaellarosa.riggi@archinworldpec.it



██████████ in data 1.03.1995 prot. N. 1856 hanno presentato istanza di concessione

edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94.

Alla luce di quanto sopra si è reso necessario eseguire nuove operazioni peritali aventi per oggetto il fabbricato ricadente nella particella 348, subaltemi 1 e 2, e la relativa area pertinenziale. Pertanto, ho tempestivamente contattato telefonicamente ██████████ il quale in prima istanza ha accordato il secondo accesso per il giorno 06/09/2011 ma il giorno successivo mi ha ricontattata per informarmi dell'impossibilità ad effettuare il sopralluogo a causa di motivi di salute che lo costringevano ad una visita medica e forse ad un ricovero ospedaliero.

Per queste motivazioni, la sottoscritta in data 15.09.2011 ha avanzato richiesta di proroga per la consegna della consulenza tecnica di ulteriori giorni 30 dal termine fissato in udienza di giuramento.

Trascorso qualche giorno, la sottoscritta ha ritenuto opportuno convocare ufficialmente un secondo accesso sui luoghi a mezzo raccomandata a.r., dandone comunicazione via mail anche ai legali rappresentanti dei creditori precedenti, e fissando le seconde operazioni peritali sui luoghi per il giorno 01.10.2011.

In tale data mi sono recata presso l'immobile di C/da Paolotti all'ora stabilita (10.30), trovando ██████████ che hanno acconsentito ad effettuare il sopralluogo. Nessuno era presente per parte dei creditori precedenti.

Si è effettuato un dettagliato rilievo fotografico dei luoghi, sia del piano terra/rialzato che del piano seminterrato, ed è stata contestualmente verificata la conformità dello stato di fatto dei luoghi con la restituzione planimetrica catastale acquisita presso l'Agenzia del territorio Ufficio provinciale di Caltanissetta. Nel dettaglio si relaziona che sono state riscontrate delle difformità nella destinazione d'uso del piano seminterrato, catastalmente indicato come locale deposito (C/2) e nello stato di fatto adibito a destinazione residenziale, anche se attualmente non utilizzato. Inoltre si è accertata la presenza di alcune differenze nelle aperture sul fronte sud e nella distribuzione della tramezzatura, sempre al piano seminterrato. Tali difformità sono visibili in dettaglio dalle fotografie che si allegano alla presente, oltre che nella restituzione del rilievo planimetrico reso dalla sottoscritta e, anch'esso, allegato alla presente.

Contestualmente si è verificato lo stato manutentivo e conservativo del fabbricato in ordine alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, fondamentali ai fini della stima del più

Arch. Raffaella Riggi, Viale Trieste n° 308 - 93100 Caltanissetta
Tel. 339 6835015 E-mail: raffaella.rosaraggi@archiveworldpec.it



probabile valore di mercato ad esso attribuibile. Attenzione particolare è stata riposta sulle
caratteristiche degli impianti al fine di poter compiere anche la valutazione energetica.
Effettuati tutti gli accertamenti necessari, ritenendo di essere in possesso di tutti gli
elementi utili allo svolgimento dell'incarico affidatomi, ho chiuso le operazioni peritali e ho
dato lettura del verbale ai signori [redacted]. Al termine ho apposto la mia firma al
verbale sopra detto e ho invitato i signori [redacted] ad apporre
anche la loro firma, ma questi si sono rifiutati di farlo dichiarando che hanno acconsentito
all'accesso per effettuare il sopralluogo ma di volersi astenere dal firmare il verbale.
Hanno anche dichiarato che acconsentono all'utilizzo delle fotografie effettuate e delle
informazioni assunte per la redazione della presente relazione di stima. [Cfr. Allegato -1:
Verbale di sopralluogo]

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

La sottoscritta, consultati i fascicoli in suo possesso, effettuati gli opportuni accertamenti
presso gli uffici competenti e verificato personalmente lo stato dei luoghi, risponde punto
per punto ai quesiti del mandato ricevuto dal G. E. esponendo quanto segue:

QUESITO a) (il C.T.U. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i
dati catastali ed i confini quelli emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la
conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti).

Oggetto della presente procedura esecutiva sono i seguenti beni immobili di proprietà degli
esecutati, in quota di 1/2 per ciascuno, siti nel Comune di Serradifalco in C./da Paolotti:

1. **Fabbricato per civile abitazione** composto da un piano seminterrato e soprastante
piano terra/rialzato, con relativa area pertinenziale, registrato presso il catasto edilizio
urbano del Comune di Serradifalco con i seguenti identificativi:

- **Piano seminterrato:** foglio 10, particella 348, subalterno 1, categoria C/2, classe 2,
consistenza 50 mq, rendita € 77,47.

Costituito in atti dal 27/04/1993, ad oggi risulta così intestato:

[redacted]
proprietà per 500/1000;
[redacted] proprietà
per 500/1000;

[redacted] diritto del concedente.

Arch. Raffaello Riggi. Viale Trieste n° 308 - 93100 Caltanissetta
Tel. 339 6835015 E-mail: ruffellarosa.riggi@arcbio-worldpe.it



- Piano terra: foglio 10, particella 348, subalterno 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 207,87.

Costituito in atti dal 27/04/1993, ad oggi risulta così intestato:

- [redacted]
proprietà per 500/1000;

- [redacted] proprietà per 500/1000;

- [redacted] diritto del concedente.

Il lotto confina: a nord con la Strada Provinciale n° 49, a sud, est ed ovest con la particella 266 di proprietà degli stessi esecutati, da cui deriva giusto frazionamento n. 14883 del 10.12.1974.

2. **Terreno agricolo** di qualità seminativo, registrato presso il catasto terreni del Comune di Serradifalco con i seguenti identificativi:

- Foglio 10, particella 266, qualità seminativo, classe 3, ha are ca 1824, reddito dominicale € 5,18, reddito agrario € 2,36.

Costituito in atti dall'impianto meccanografico del 10/08/1971, ha subito variazioni ed un frazionamento e ad oggi risulta così intestato:

- [redacted]
livellario per 1/2;

- [redacted] livellario per 1/2;

- [redacted] diritto del concedente.

Il lotto di terreno, al cui interno si trova la particella 348 sopra menzionata, confina: a nord con la Strada Provinciale n° 49, a sud, est ed ovest con particelle di proprietà di terzi.

3. **Terreno agricolo** di qualità seminativo arboreo, registrato presso il catasto terreni del Comune di Serradifalco con i seguenti identificativi:

- Foglio 10, particella 327 (ex 267/b), qualità seminativo arboreo, classe 1, ha are ca 0060, reddito dominicale € 0,42, reddito agrario € 0,09.

Costituito in atti dall'impianto meccanografico del 10/08/1971 a seguito del frazionamento n. 14883 del 10.12.1974, ad oggi risulta così intestato:

- [redacted]
livellario per 1/2;

Arch. Raffaella Riggi, Viale Trieste n° 308 - 93100 Caltanissetta
Tel. 339 6835015 E-mail: raffaellarosa.riggi@archibimoripaec.it



[REDACTED] livellario per

1/2;

[REDACTED] diritto del concedente.

Il lotto di terreno confina: a nord con la Strada Provinciale n° 49, a sud, est ed ovest con particelle di proprietà di terzi.

(Cfr. Allegato B: Documentazione catastale)

Descrizione dei beni oggetto della procedura:

Fabbricato per civile abitazione: si raggiunge percorrendo la Strada Provinciale n° 49 in direzione Mussomeli, e dista circa Km 1,7 dal centro abitato di Serradifaleo. L'accesso al lotto avviene tramite un cancello in ferro posto sulla sinistra della Strada Provinciale. (Cfr. Allegato C: Documentazione fotografica foto n. 1-24)

Da una stradella in forte pendenza si giunge al piano di sedime del fabbricato, che seguendo il naturale andamento del terreno si sviluppa su due livelli, uno interrato sul lato nord-est ed uno totalmente fuori terra.

I due livelli costituiscono unità immobiliari indipendenti. Il piano seminterrato - sub 1- si trova ad una quota inferiore di mt 2,85 rispetto al piano terra ed è raggiungibile dalla stradella di accesso o dalla rampa di scala esterna posta sul lato ovest del fabbricato. Identificato al catasto edilizio urbano con la categoria C/2 (depositi e magazzini), esso è nello stato di fatto adibito a destinazione residenziale, anche se al momento del sopralluogo è risultato non abitato. L'ingresso si ha direttamente su un vano adibito a cucina/soggiorno di mq 30,14, da cui, attraverso un varco ed un piccolo disimpegno (mq 3,97), si raggiungono il wc (mq 2,76), un vano letto di mq 8,48 ed un secondo vano letto di mq 12,48. Esternamente vi è un portico e l'accesso ad un ripostiglio di mq 10,56.

Lo stato di conservazione è apparso mediocre a causa del fatto che l'unità immobiliare non è abitata. Tutti gli ambienti godono di illuminazione ed aerazione diretta e, ad eccezione del vano di ingresso, tutti gli altri ambienti sono dotati di finestra.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica. Le pareti sono intonacate. Gli infissi sono in alluminio anodizzato con avvolgibili e con persiane esterne, in buono stato di conservazione. L'unità immobiliare è dotata dei necessari impianti di luce e gas, una caldaia esterna provvede a garantire il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria.

Il piano terra -sub 2- costituisce la residenza del [REDACTED] E' composto da cinque vani più accessori così distribuiti: dall'ingresso principale sul vano soggiorno (mq 18,15)

Arch. Raffaella Rizzo, Viale Trieste n° 308 - 93100 Caltanissetta
Tel. 339 6835015 E-mail: raffaellarosa.rizzo@archivordpec.it



con angolo cucina (mq 10.92) e adiacente ripostiglio (mq 2.52), attraverso tre gradini, si accede alla zona notte composta da un vano letto matrimoniale (mq 15.84), da un vano letto singolo (mq 9.22), dal bagno (mq 3.30) e da un secondo ripostiglio (mq 7.20). Antistante alla zona giorno si articola un portico sui fronti est e nord che costituisce superficie non residenziale pari a mq 28.20.

Le caratteristiche funzionali e distributive sono buone e tutti gli ambienti godono di illuminazione ed aereazione diretta. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica. Le pareti sono intonacate e integgiate, anche con motivi ornamentali "a greca", mentre quelle del bagno e dell'angolo cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica. Gli infissi sono in alluminio anodizzato con avvolgibili o con persiane. Le porte interne sono in legno. Anche questa unità immobiliare è dotata dei impianti di luce e gas, mentre il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono garantiti dalla caldaia prima menzionata. In generale si è riscontrato un livello medio di conservazione e manutenzione.

Esternamente il fabbricato si presenta un discreto stato di manutenzione; i prospetti non sono intonacati e l'unico elemento di rifinitura consiste in un basamento in pietra irregolare che sottolinea il prospetto principale e l'accesso alla scala che conduce al livello seminterrato. La copertura è a doppia falda con tegole in cotto e sottotetto non accessibile. La cortee antistante il piano terra è pavimentata, mentre il resto dell'area perimetrale è lasciata al grezzo.

Sulla particella 348, oltre al fabbricato insiste anche un vano garage di piccole dimensioni, distaccato dal complesso principale ed allocato nel confine sud-ovest del lotto ma non rappresentato nelle planimetrie catastali dell'immobile. Esso è composto da un solo vano e presenta una struttura in muratura portante con copertura in lamiera ondulata.

Terreni agricoli: I terreni sono identificati al catasto dalle particelle 266 e 327 non confinanti tra di loro. Le caratteristiche che ne consentono la descrizione sono coincidenti sia dal punto di vista ambientale che da quello conservativo e manutentivo. Entrambi, infatti, sono caratterizzati da una pendenza regolare in direzione nord-sud e sono, attualmente, allo stato incolto nonostante le qualità catastali prevedano la coltura a seminativo (particella 266) e seminativo arboreo (particella 327). Il cattivo livello di manutenzione non consente la visione diretta di opere che ne delimitino i confini (quali paletti, reti metalliche o altro), pertanto per la valutazione della loro estensione ci si basa su quella riportata in catasto pari a mq 1.824 per la particella 266 e mq 60 per la particella 327.

Arch. Raffaella Riggi, Viale Trieste n° 308 - 93100 Caltanissetta
Tel. 339 6835015 E-mail: raffaellarosa.riggi@archiworldpec.it



QUESITO b) (il CTU verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale coniugale, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti).

La sottoscritta ha verificato la proprietà dei beni oggetto della presente in capo al debitore evidenziando quanto segue:

I beni immobili oggetto della procedura esecutiva sono in comproprietà per 1/2 ciascuno degli esecutati [redacted], coniugi in regime di comunione legale dei beni.

QUESITO c) (il CTU accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento).

La sottoscritta, dall'esame delle certificazioni archiviate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia di Caltanissetta, ha ricostruito la provenienza dei beni oggetto del procedimento, ed ha verificato la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 10.08.2004, come segue:

Alla data del pignoramento tutti i beni risultavano di proprietà di [redacted] nato [redacted] la nata a [redacted] pervenuti con atto di compravendita dell' 11 febbraio 1985 rogato dal dr. Salvatore Di Benedetto, Notaio in Caltanissetta, Rep. n. 3336, Racc. n. 1222, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Caltanissetta il 13 febbraio 1985 ai nn.ri 1556/1753, da potere dei coniugi [redacted] e [redacted] nata [redacted], quanto alla nuda proprietà, per successione in morte di [redacted] nato a [redacted] [redacted] e deceduto [redacted] devoluta in virtù di testamento olografo pubblicato con verbale del 04 luglio 1975 in notar Salvatore Stella di Serradifalco e trascritto il 16.7.1975 ai nn. 6708/5834, denuncia di successione n. 528 vol. 261 trascritta il 16.6.1978 ai nn. 6085/5233; quanto all'usufrutto, da potere di [redacted] nata [redacted] [redacted] questo contratto di rendita vitalizia autenticato nelle firme in data 25 novembre 1981 dal dr. Cordaro Gaetano, notaio in Caltanissetta, trascritto il 18.12.1981 ai nn. 14047/12013.

QUESITO d) (il CTU precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante).

ASIE
GIUDIZIARIE.IT

Arch. Raffaella Riggi, Viale Trieste n° 308 - 93100 Caltanissetta
Tel. 339 6835015 E-mail: ruffaellarosa.riggi@archivioordpec.it



Elenco delle trascrizioni gravanti sui beni:

- **Trascrizione a favore** del 13/02/1985 registrata ai nn. ri 1556/1753 risultante dall'atto di vendita dell' 11/02/1985, Rep. n. 3336/1222, rogato dal Dott. Salvatore Di Benedetto Notaio in Caltanissetta, a favore dei coniugi [redacted] Carlo e [redacted] la contro i coniugi [redacted] ria.
- **Trascrizione a favore e contro** del 28/08/1985 registrata ai nn. ri 7706/8916 risultante dal provvedimento di concessione edilizia n. 5585 del 29/07/1985 per l'esecuzione di un fabbricato rurale in C/da Paolotti al fg. 10, part. 266/a e 266/b del catasto del Comune di Serradifalco. Soggetti a favore e contro dell'atto amministrativo: Comune di Serradifalco e coniugi [redacted] [redacted].
- **Trascrizione a favore e contro** del 26/02/1993 registrata ai nn. ri 1779/2030 risultante dal provvedimento sindacale n. 240 dell' 01/07/1992 di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune. Soggetti a favore e contro dell'atto amministrativo: Comune di Serradifalco e coniugi [redacted] [redacted].
- **Trascrizione a favore e contro** del 23/06/1993 registrata ai nn. ri 5276/6315 risultante dal provvedimento sindacale n. 39 del 18/05/1993 di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune. Soggetti a favore e contro dell'atto amministrativo: Comune di Serradifalco e coniugi [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted].



Elenco delle iscrizioni gravanti sui beni:

- **Iscrizione contro** del 26/08/1989 registrata ai nn. ri 662/10021 risultante dall'ipoteca giudiziale derivante dal decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Caltanissetta il 25/08/1989 a favore della Cassa Rurale ed Artigiana S. Leonardo di Serradifalco contro i coniugi [redacted].
- **Iscrizione contro** del 18/07/1994 registrata ai nn. ri 610/7516 risultante dall'ipoteca giudiziale derivante dal decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palermo il 19/02/1994 a favore della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. contro i coniugi [redacted].
- **Iscrizione contro** del 08/06/1996 registrata ai nn. ri 406/6037 risultante dall'ipoteca giudiziale derivante dal decreto ingiuntivo emesso dal sig. [redacted] Caltanissetta il 08/05/1996, registrato in Caltanissetta il 15/05/1996 al n. 567 Serie



Arch. Raffaella Riggi, Viale Trieste n° 308 - 93100 Caltanissetta
Tel. 339 6835015 E-mail: ruffaellarosa.riggi@univisworldpec.it



A/4 Giudiziale a favore del Banco di Credito Siciliano s.p.a. contro [redacted]

Trascrizioni di pignoramenti gravanti sui beni:

- Verbale di pignoramento immobili, trascritto il 10/08/2004 ai nn. 11981/8873.

QUESITO g) (il CTU indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente).

A seguito di richiesta, inoltrata presso il Comune di Serradifalco, del certificato di destinazione urbanistica con le prescrizioni dei regolamenti per l'area in cui ricadono i beni oggetto della procedura, si relaziona quanto segue:

I beni immobili catastati al foglio 10 del Comune di Serradifalco, particelle nn. 266, 348 (fabbricato) e 327, ricadono in zona territoriale omogenea "E" -verde agricolo- del vigente Piano Regolatore Generale, adottato dal Commissario *ad acta* con provvedimento n. 86 del 14/12/1993 ed approvato, ai sensi dell'art. 10 della L.N. 1150 del 17/08/1942 e succ. mod. e int., nonché della L. R. n. 71 del 27/12/1978 e succ. mod., dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con D.A. n. 164 (D.R.U) del 18/03/1996.

Gli interventi consentiti ed i parametri edilizi previsti sono integralmente riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente. (Cfr. Allegato D: CDU del Comune di Serradifalco)

QUESITO h) (il CTU accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori -oneri di urbanizzazione e costo di costruzione-, indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie).

A seguito degli accertamenti condotti dalla sottoscritta presso l'U.T.C. di Serradifalco si espone quanto segue:

Il fabbricato oggetto del procedimento è stato edificato sul lotto identificato dalla particella catastale n. 348 del foglio 10 del Comune di Serradifalco a seguito di Concessione Edilizia n. 5585 rilasciata in data 29.07.1985 dal Comune di Serradifalco a favore del sig.

[redacted], trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta in data 28/08/1985 ai nn. 8916/7706. Tale provvedimento concedeva la facoltà di eseguire sull'area identificata con le particelle ex 266a e 266b (oggi 348), fg. 10, site in C./da Paolotti, un fabbricato rurale destinato a magazzino ed abitazione.

Arch. Raffaella Riggi, Viale Trieste n° 308 - 93100 Caltanissetta
Tel. 339 6835015 E-mail: raffaellurosaroggi@archivioritaper.it



In difformità a tale C.E. è stato realizzato l'intero piano seminterrato nonché un ampliamento di superficie utile al piano terra. Per le opere eseguite in assenza di legittima autorizzazione è stato emesso dal Comune di Serradifalco il provvedimento di **ingiunzione di demolizione** n. 9549 del 31/12/1985, notificato il [redacted] 02/01/1986.

Dato atto che i coniugi [redacted] non hanno ottemperato entro i termini di legge alla demolizione delle opere costruite abusivamente, sono state emanate due **Determinazioni Sindacali**, la n. 240 del 01/07/1992 e la n. 39 del 18/05/1993, con le quali il Comune di Serradifalco ha provveduto all'acquisizione del fabbricato abusivo e dell'area di sua pertinenza al patrimonio comunale. Tali provvedimenti di acquisizione, *allegati alla presente sotto la lettera E*, sono stati trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta con i seguenti estremi:

- determinazione sindacale n. 240 del 01/07/1992, trascritta in data 26/02/1993 ai nn. 2030/1779;
- determinazione sindacale n. 39 del 18/05/1993, trascritta in data 23/06/1993 ai nn. 6315/5276.



Dagli accertamenti condotti è emerso che i coniugi [redacted] per le opere eseguite abusivamente hanno presentato in data 28/02/1995 istanza di **Concessione Edilizia in Sanatoria** ai sensi dell'art. 39 della legge 724/94, assunta al protocollo del Comune di Serradifalco al n. 1856. Acquisiti i nulla-osta degli enti preposti alla tutela dei vincoli esistenti nella zona, la predetta istanza di sanatoria è stata esaminata dall'U.T.C. con parere favorevole reso in data 24/12/2000 ed il fabbricato abusivo in questione è risultato sanabile, ma l'iter per il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria non è ad oggi ancora definito poiché, come si legge nell'Attestazione urbanistica rilasciata alla sottoscritta dal Comune di Serradifalco in data 06/09/2011 prot. n. 7275, la ditta deve provvedere al versamento delle seguenti somme:

- € 232,40 per congruaggio oneri concessori;
- € 100,00 per diritti S.U.E;
- € 38,95 per diritti di segreteria;
- € 262,00 per la trascrizione dell'atto di concessione presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta;

oltre i bolli dovuti (n. 04 marche da € 14,62 cad.). [Cfr. Allegato F: Attestazione urbanistica del Comune di Serradifalco]



Arch. Raffuella Riggio, Viale Trieste n° 308 - 93100 Caltanissetta
Tel. 339 6835015 E-mail: raffuellarosa.riggio@architworldpec.it



A seguito della presentazione della predetta istanza di sanatoria e ai sensi del comma 1° dell'art. 39 della Legge 724/94 (che consente ai proprietari di opere abusive sanabili, che abbiano ottemperato agli oneri previsti per il rilascio della concessione in sanatoria, di ottenere l'annullamento delle acquisizioni al patrimonio comunale e la cancellazione delle relative trascrizioni dai pubblici registri dietro esibizione di certificazione comunale attestante l'avvenuta presentazione dell'istanza di sanatoria), il Responsabile dell'U.T.C. in data 23/02/2001 prot. n. 1 ha emesso una disposizione con la quale sono state annullate le Determinazioni Sindacali n. 240 del 01/07/1992 e la n. 39 del 18/05/1993, emesse ai sensi dell'art. 7 della L. n. 47/85, per l'acquisizione al patrimonio comunale del fabbricato abusivo sito in C/da Paolotti che, di fatto, è rimasto di proprietà dei coniugi esecutati. [Cfr. Allegato G: Disposizione del responsabile dell'U.T.C.]

Tale disposizione è stata notificata ai [redacted] ed è stata anche inviata alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Caltanissetta.

Si precisa infine che le difformità rilevate in sede di sopralluogo e descritte nella risposta al precedente quesito e), non rientrano negli elaborati grafici allegati all'istanza di sanatoria e pertanto si presume che restino esclusi dalla finale concessione edilizia.

QUESITO i) (il CTU avverti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio).

Si relaziona che il fabbricato oggetto del procedimento al momento del sopralluogo è risultato così occupato:

- il piano seminterrato attualmente non è abitato;
- il piano terra è abitato dai [redacted] per i quali costituisce residenza primaria.

I terreni non sono affittati o locati.

QUESITO j) (il CTU evidenzia gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni -ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco, etc.- e le località in cui si trovano; fornisce i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto -es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.)

Fabbricato per civile abitazione sito in C/da Paolotti, costruito tra il 1985 ed il 1990, sulla strada provinciale n° 49 in direzione Mussomeli, in una zona periferica rispetto al centro abitato di Serradifalco -da cui dista circa Km 1,70- caratterizzata prevalentemente da rada edilizia residenziale. E' distinto al NCEU del Comune di Serradifalco al foglio n° 10,

Arch. Raffaella Riggi, Viale Trieste n° 308 - 93100 Caltanissetta
Tel. 339 6835015 E-mail: ruffaellarosa.riggi@archiworldper.it



particella n° 348, ed è composto da due unità immobiliari distinte e censite al subalterno 1 categoria C/2 ed al subalterno 2 categoria A/3. Il piano seminterrato si articola in: cucina/soggiorno, due vani letto, bagno, ripostiglio, portico esterno, per una consistenza di superficie commerciale di mq 91,84; il piano terra si articola in: in cucina/soggiorno, due vani letto, bagno, due ripostigli, portico esterno, per una consistenza di superficie commerciale di mq 102,09. Il fabbricato in generale versa in uno stato discreto di conservazione e manutenzione, soprattutto per quanto riguarda il piano terra in cui vi è maggiore cura nelle rifiniture. Esternamente lo stato conservativo è mediocre sia nei prospetti che nella sistemazione dell'area pertinenziale. Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico; il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono garantiti da una caldaia a metano.

Si da atto che l'area su cui sorge il fabbricato è sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. n° 3267/1923 - I zona.

Terreni agricoli siti nel Comune di Serradifalco, in C/da Paolotti, sulla strada provinciale n° 49 in direzione Mussomeli, identificati al catasto terreni dello stesso Comune al foglio 10, particella 266 estesa are 18.24 (mq 1.824) di qualità seminativo e particella 327 estesa are 00.60 (mq 60) di qualità seminativo-arboreo, entrambi ricadenti in zona territoriale omogenea "E" (verde agricolo) del vigente P.R.G. del Comune di Serradifalco. Caratterizzati da pendenza regolare in direzione nord-sud, essi ricadono in zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. n° 3267/1923 - I zona.

QUESITO k) (il CTU determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene -asta giudiziaria- e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria).

L'aspetto economico da considerare nelle valutazioni che scaturiscono dalle procedure esecutive, è quello del più probabile valore di mercato che gli immobili avrebbero in una libera contrattazione di compravendita.

Per potere determinare quest'ultimo nella maniera più aderente possibile alla realtà, si è utilizzato il criterio della comparazione diretta con i valori medi di mercato di beni immobili assimilabili a quelli oggetto del rapporto di stima.

Ciò, ovviamente, tenendo conto dell'insieme dei parametri incrementali o decrementali utili a riportare le quotazioni medie di riferimento alle reali caratteristiche dei beni da valutare.

In sintesi, le fasi operative della stima sono di seguito riportate:



Arch. Raffaella Riggi, Viale Trieste n° 308 - 93100 Caltanissetta
Tel. 339 6835015 E-mail: ruffaellarosa.riggi@archiworldpec.it



- definizione preliminare di un "valore medio ideale" desunto dalla comparazione di immobili surrogabili a quelli da valutare;
- definizione dei "coefficienti correttivi", ossia numeri moltiplicatori che consentono di riportare le quotazioni medie di riferimento alle reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da valutare;
- definizione della consistenza in mq di superficie lorda commerciabile dei beni oggetto di valutazione;
- determinazione del più probabile valore di mercato attraverso la trasposizione delle differenze dedotte a mezzo dei coefficienti correttivi al valore medio ideale;
- applicazione al valore determinato di eventuali abbattimenti per presenze di oneri o pesi gravanti sugli immobili, prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica siano assunti dalla procedura, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

Fonti utilizzate per la stima e definizione del "valore medio ideale"

Il CTU al fine di individuare il valore medio ideale applicabile con il metodo della comparazione diretta a quello dei beni oggetto della procedura, ha effettuato delle indagini dirette di mercato presso operatori accreditati del settore (agenzie immobiliari) ed ha condotto un'indagine indiretta presso l'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Comune di Serradifalco. Tale metodologia di stima è stata applicata sia per la valutazione del fabbricato (con relativa area pertinenziale) che per la valutazione dei terreni agricoli, e di seguito si riporta:

A) Fabbricato sito in Serradifalco, C/da Paolotti:

Le indagini dirette ed indirette hanno rivelato che per immobili ricadenti nella zona in cui si trova il fabbricato in oggetto, aventi caratteristiche tipologiche, costruttive ed architettoniche similari a quello in esame, il mercato all'attualità oscilla tra il valore minimo di €/mq 950,00 e il valore massimo di €/mq 1.350,00.

Pertanto si è assunto un valore di mercato medio pari ad €/mq 1.150,00.

Determinazione dei coefficienti correttivi

I fattori di disonnanza considerati al fine della classificazione degli immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto della presente relazione sono i seguenti:

caratteristiche posizionali: zona periferica	1,00
caratteristiche ambientali intrinseche: medie	1,00

Arch. Raffaella Riggi, Viale Trieste n° 308 - 93100 Calanissetta
Tel. 339 6835015 E-mail: ruffaellarosa.riggi@urbisworldpec.it



caratteristiche tecniche e funzionali: sufficienti	0,90
caratteristiche tipologiche: A/3, abitazioni di tipo economico	1,05
stato di conservazione e manutenzione: medio	0,95
età: 1985	0,95
caratteristiche ambientali estrinseche: medie	1,00
coefficiente correttivo generale: 0,85	

Definizione della consistenza del fabbricato

Quale unità di misura cui riferire il valore di mercato, si è assunto il metro quadro di superficie lorda commerciale, ossia la consistenza in mq di superficie comprensiva di tutti i muri interni compresi i pilastri portanti ed i vani delle condutture, dell'intero spessore dei muri perimetrali esterni, nonché della metà dello spessore dei muri comuni con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali. Tale superficie è così articolata:

[Cfr. Allegato H: Rilievo planimetrico del fabbricato]

Fabbricato	Superficie utile lorda	Superficie non residenziale	Superficie lorda commerciale
Piano Seminterrato	Mq 83,67	Mq $13,62 \times 0,60 = 8,17$	Mq 91,84
Piano Terra	Mq 85,17	Mq $28,20 \times 0,60 = 16,92$	Mq 102,09
TOTALE	Mq 168,84	Mq 25,09	Mq 193,93

Determinazione del più probabile valore di mercato

Attraverso i dati ottenuti nelle fasi precedenti, si può procedere alla stima secondo il criterio individuato, moltiplicando il valore medio ideale per la superficie commerciale ragguagliata per il coefficiente correttivo generale:

$$V_m = € 1.150,00 \times \text{mq } 193,93 \times 0,85 = € 189.566,57 \approx € 190.000,00 \text{ (€ centonovantamila/00 euro)}$$

Un incremento al valore sopra stimato è dato dall'area pertinenziale che si estende per circa mq 400,00 e che non avendo caratteristiche di edificabilità è stata stimato in un forfettario di € 5.000,00.

Si è stimato, inoltre, che gli oneri per regolarizzazione urbanistica del fabbricato, consistenti nella definizione del procedimento di rilascio della concessione edilizia in sanatoria, ammontano a circa € 700,00. Pertanto, se tale onere sarà a carico dell'acquirente, il valore di mercato stimato dovrà essere decurtato della cifra sopra riportata.

Sommando il valore di mercato del fabbricato, il valore forfettario dell'area di pertinenza e detraendo gli oneri per la conclusione della sanatoria si ha il definitivo valore di mercato:

Arch. Raffaella Riggi, Viale Trieste n° 308 - 93100 Caltanissetta
Tel. 339 6835015 E-mail: raffaellurosariggi@unibivorldpec.it



VALORE DI MERCATO FINALE € 194.000,00 (€ centonovantaquattromila/00 euro)

B) Terreno sito in Serradifalco, C/da Paolotti, particella 266:

Trattandosi di terreno agricolo ricadente in zona "E" del P.R.G. vigente e non avendo, dunque, requisiti di edificabilità residenziale, il valore di mercato è poco elevato. Considerando la posizione, l'esposizione e la coltura (seminativo), nonché lo stato di conservazione e manutenzione, si è assunto un valore agricolo medio pari a € 10,00/mq e la stima è la seguente:

Vm terreno = € 10,00 × mq 1.824 = **€ 18.240,00 (€ diciottomiliduecentoquaranta/00 euro)**

C) Terreno sito in Serradifalco, C/da Paolotti, particella 327:

Trattandosi di terreno agricolo ricadente in zona "E" del P.R.G. vigente e non avendo, dunque, requisiti di edificabilità residenziale, il valore di mercato è poco elevato. Considerando la posizione, l'esposizione e la coltura (seminativo arboreo), nonché lo stato di conservazione e manutenzione, si è assunto un valore agricolo medio pari a € 10,00/mq e la stima è la seguente:

Vm terreno = € 10,00 × mq 60 = **€ 600,00 (€ seicento/00 euro)**

Si fa presente che il giudizio di stima espresso ha carattere puramente previsionale.

Il prezzo di vendita degli immobili può essere, infatti, il risultato di una trattativa tra le parti che tiene conto di diversi fattori, non ultimo il contingente momento economico in cui essa viene effettuata.

QUESITO I) (il C.T.U. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati - spiegandone le ragioni -, predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frangimento, previa autorizzazione del Giudice).

Trattandosi di beni non formanti pertinenza gli uni degli altri e con differenti destinazioni d'uso, si può procedere alla loro vendita anche in due lotti separati così identificati:

Primo lotto: Fabbricato per civile abitazione sito in C/da Paolotti, Comune di Serradifalco, sulla strada provinciale n° 49 in direzione Mussomeli, distante al NCEU del Comune di Serradifalco al foglio n° 10, particella n° 348, subalterno 1 categoria C/2 e subalterno 2 categoria A/3, composto da: piano seminterrato articolato in cucina/soggiorno, due vani letto, bagno, ripostiglio, portico esterno, per una consistenza di superficie commerciale di mq 91,84; piano terra articolato in cucina/soggiorno, due vani

Avv. Raffaella Riggi, Viale Trieste n° 308 - 93100 Caltanissetta
Tel. 339 6835015 F. mail: raffaellarusa.riggs@arbitworldpec.it



letto, bagno, due ripostigli, portico esterno, per una consistenza di superficie commerciale di mq 102,09. **Prezzo base: € 194.000,00.**

Secondo lotto: Due appezzamenti di terreno siti nel Comune di Serradifalco, in C/da Paolotti, sulla strada provinciale n° 49 in direzione Mussomeli, identificati al catasto terreni dello stesso Comune al foglio 10, particella 266 estesa are 18,24 (mq 1.824) di qualità seminativo e particella 327 estesa are 00,60 (mq 60) di qualità seminativo-arboreo, entrambi ricadenti in zona territoriale omogenea "E" (verde agricolo) del vigente P.R.G. del Comune di Serradifalco. **Prezzo base: € 19.000,00.**

QUESITO m) *(il CTU alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna -almeno una foto per vano- degli immobili pignorati ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati).*

La documentazione fotografica richiesta è allegata sotto la lettera "C" alla presente in numero di 24 fotografie del fabbricato e dei terreni. Le planimetrie catastali sono anch'esse allegata alla presente insieme al resto della documentazione catastale (Allegato "B").

QUESITO n) *(accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esentato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso informativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura).*

La procedura non ha per oggetto beni indivisi.

QUESITO o) *(il CTU accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazione di lusso).*

Si dà atto che il fabbricato oggetto della procedura non ha le caratteristiche di abitazione di lusso e non possiede le caratteristiche di cui all'art. 13 della L. 408/49 e successive modificazioni. Inoltre, il piano terra identificato con il subalterno 2 è abitazione primaria dei coniugi Butera.

QUESITO p) *(verifichi il CTU la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione -o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione-, in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota).*

Arch. Raffaella Riggi, Viale Trieste n° 308 - 93100 Caltanissetta
Tel. 339 6835015 E-mail: ruffaelkarosa.riggi@urcchiavordpec.it



Allegato E: Determinazioni Sindacali n. 240 del 01/07/1992 e n. 39 del 18/05/1993;

Allegato F: Attestazione urbanistica rilasciata dal Comune di Serradifalco;

Allegato G: Disposizione del Responsabile dell'U.T.C.;

Allegato H: Rilievo planimetrico del fabbricato;





ALLEGATO A: VERBALE DI SOPRALLUOGO



VERBALE DI SOPRALUOGO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lun, giorno 16 del mese di luglio dell'anno
2011, alle ore 10,30 si dà inizio alle opera-
zioni peritali relative al procedimento esecutivo
al R.G. Es n. 40/2004, Tribunale di Galtanissetta,
promosso da BNL credito in sig. [REDACTED]
T.L. già sottoscritte, avuta Raffaella Biggi, come
da autorizzazione avvenuta a mezzo di
procuranda a.r., si è recata presso
il Comune di Serracalunga in Via Cuccia
n. 15, abitazione del [REDACTED] cui
si è recati presso il luogo oggetto della
procedura esecutiva, il terreno individuato
allo stato terreni alle particelle
336, 348, sito in c/da Racetti. La parti-
cella 348 è quella su cui insiste un fabbricato
composto da un piano seminterrato e un piano
terra rialzato che, come dichiarato dal
[REDACTED] è stato acquisito al patrimonio
comunale perché eseguito abusivamente -
la sottoscritta ha eseguito quindi il sopralluogo
del terreno, eseguendo un rilievo fotografico
da luoghi e assumendo le informazioni
necessarie per l'espletamento dell'incarico

esecuto. La sottoscritta, petrucci, ha
chiuso le operazioni peritali alle ore
14.30 riservandosi di effettuare gli
accessi presso gli Enti comunali e auto-
strali per assumere ulteriori informazioni
[redacted] circa la situazione di prima -
d.c.s.

Luigi Raffattelli

[redacted]



Oggetto: ricorso al Tribunale di Palermo del 20/11/2014
n. 10000/14, con cui è stato respinto il ricorso
proposto dalla sig.ra Maria Maddalena
Bonomo ex Biondi, contro la
sentenza n. 10000/14 emessa dalla
Tribunale di Palermo. Per quanto
concernente l'accesso ha per oggetto le
particolari imponenti della porzione di
via Liguori n. 10, suddivisa in 2 e 3, cui oggi
corrisponde un'area edificata nella
quota di 1/3 per ciascuno. Al momento
ufficio della sottoscritta sono presenti i tecnici
[redacted] e [redacted] -

Le operazioni peritali si aprono alle ore 10.30

