

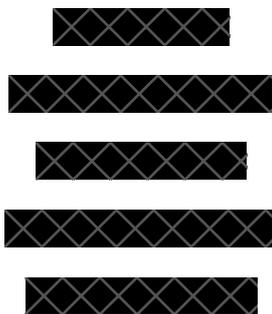
TRIBUNALE DI CALTANISSETTA



Procedura Esecutiva Immobiliare n°04/2002 (riunita con la procedura n°35/2003) promossa da

Italfondario S.p.a. ed altri

contro



- **Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio** ◀  
**Documentazione Fotografica**  
**Verbali redatti nei sopralluoghi**  
**Allegato 1: Certificazioni Urbanistiche**  
**Allegato A1-A2: Documenti** [redacted]  
**Allegato B: Documenti** [redacted]  
**Allegato C: Documenti** [redacted]  
**Allegato D: Documenti** [redacted]  
**Allegati Tecnici: Valori Unitari di Mercato e Tabele di Valutazione**

Consulente Tecnico d'Ufficio



**Dott. Ing. CLAUDIO MATRAXIA**

via N. Colajanni n°224/F Caltanissetta, tel. 0934-29677, 392-2947300





cancellare con il decreto di trasferimento;

- g)** indichi **previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i 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 costi 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 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 frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

- m)** allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" 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 affermativo, 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 1. 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 allegghi 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.

Il giudice dell'esecuzione, inoltre, autorizza il sottoscritto:

- ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti;
- ad effettuare accertamenti in loco;
- ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di

ausiliario il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e controllo della congruità degli importi richiesti;

- ad estrarre dal fascicolo copie della documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico;

Il giudice dell'esecuzione infine:

- invitava il sottoscritto a redigere la relazione di stima a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e ad adempiere puntualmente e tempestivamente ai compiti ivi indicati (compreso l'invio di una copia a ciascuno dei creditori precedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito), nonché a depositare in cancelleria, l'originale ed una copia su supporto cartaceo nonché due copie su supporto digitale al fine di consentire la pubblicazione su internet della relazione e degli allegati alla stregua dell'art. 490 c.p.c. come di recente novellato.

Pertanto il sottoscritto otteneva le fotocopie degli atti di pignoramento immobiliare degli avvocati Stella e Petitto e delle certificazioni ex art. 567 c.p.c. dei Notai Vancheri e Romano.

#### ANALISI DELLE NOTE SCRITTE ACQUISITE IN UDIENZA

Per effetto dell'incarico conferito e della documentazione ottenuta, in riferimento:

- all'atto di pignoramento del **17-12-2001** registrato con nota di trascrizione del 16-01-2002 ai nn. 403/379, effettuato su istanza della Sicilcassa S.p.A. rappresentata dall'Avvocato Rosalia Stella, che ha generato la procedura **n°04/2002** contro [REDACTED];
- all'atto di pignoramento del **03-07-2003** registrato con nota di trascrizione del 26-07-2003 ai nn. 11153/9661, effettuato su istanza della Banca di Credito Cooperativo del Nisseno di Sommatino e Serradifalco rappresentata dall'Avvocato Marcello Petitto, che ha generato la procedura **n°35/03** contro [REDACTED];

➤ all'ordinanza del Dott. Giovanbattista Tona del 21-01-2011, Cron. 44 Ord. 13, con la quale veniva dichiarata **l'inefficacia del pignoramento** della procedura n°35/03 limitatamente:

-ai terreni censiti nel Comune di Caltanissetta, **Foglio n°7 Particelle n°39 e n°73, Foglio n°10 Particella n°62;**

-alla casa censita nel Comune di Marianopoli, **Foglio n°10/A, particelle n°1757 sub 1 e sub 2;**

➤ ai chiarimenti ricevuti ed al controllo ulteriore delle particelle da includere ed escludere dalle suddette procedure esecutive epurate dagli errori nei dati catastali indicati nei pignoramenti, con particolare riguardo nella presente perizia:

-**all'esclusione della particella di terreno n°141 del Foglio n°7 del Comune di Caltanissetta** e dei relativi immobili insistenti su essa, in quanto derivante dalla particella n°73 del Foglio n°7 già stralciata dal Giudice Tona;

-**all'inserimento delle particelle di terreno n°50-47-52 del Foglio n°35 del Comune di Caltanissetta**, in quanto correttamente indicate nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione della procedura n°35/03, ed erroneamente indicate il 08-06-2011 dal sottoscritto al Foglio n°7 e pertanto mai stralciate dal provvedimento del Dott. Fragalà del 27-06-2011;

-**all'inserimento delle particelle di terreno n°3 sub 2, n°158 e n°159 del Foglio n°38 del Comune di Caltanissetta**, in quanto correttamente inserite nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione della procedura n°35/03;

-**all'inserimento delle particelle di terreno n°201-221-271 del Foglio n°4 del Comune di Marianopoli**, in quanto correttamente inserite nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione della procedura n°04/02;

in riferimento a tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto C.T.U. ha individuato i seguenti beni pignorati di cui effettuare la stima, di

proprietà dei seguenti debitori:

A1) - [REDACTED]

[REDACTED];

A2) - [REDACTED]

[REDACTED].

a) n°4 unità immobiliari urbane, inserite nel fabbricato ubicato nel Comune di Santa Caterina Villarmosa tra la via Vesuvio e la via Asiago (così come da stralcio di mappa catastale e da visure degli allegati [REDACTED]), censite al Catasto Urbano al:

- (Bene Pignorato n°1-a) Comune di Santa Caterina Villarmosa, via Vesuvio n°17 Piano 1°, Foglio n°33, Particella n°846, Sub 2, categoria A/2 di Classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 191,73;
- (Bene Pignorato n°2-a) Comune di Santa Caterina Villarmosa, via Vesuvio n°17 Piano 2°, Foglio n°33, Particella n°846, Sub. 3 categoria A/2 di Classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 191,73;
- (Bene Pignorato n°3-a) Comune di Santa Caterina Villarmosa, via Vesuvio n°17 Piano 3°, Foglio n°33, Particella n°846, Sub. 4 categoria C/2 di Classe 3, consistenza 62 mq, rendita catastale € 99,26;
- (Bene Pignorato n°4-a) Comune di Santa Caterina Villarmosa, Via Asiago n°26-28, Piano Terra, Foglio n°33, Particella n°846, Sub. 5 categoria C/6 di Classe 3, consistenza 123 mq, rendita catastale € 235,04;

B) - [REDACTED]

[REDACTED].

b) n°1 particella di terreno ubicata nel Comune di Caltanissetta, Contrada Grottarossa (così come da stralcio di mappa catastale e da visure degli allegati [REDACTED]) e censita al Catasto Terreni al:

- (Bene Pignorato n°1-b) Comune di Caltanissetta, Contrada Grottarossa, Foglio n°241, Particella n°24, seminativo di Classe 1, di 20.510 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 143,00 e Reddito Agrario € 37,07.

c) -

c) n°16 particelle di terreno, ubicate nei Comuni di Caltanissetta e Mazzarino (così come da stralcio di mappa catastale e da visure degli allegati ) , censite al Catasto Terreni al:

- **(Bene Pignorato n°1-c) Comune di Caltanissetta, Contrada Santa Rita-Pisciacane, Foglio n°258, Particella n°17, di complessivi 29.500 m<sup>2</sup>, con Porz. AA, seminativo di Classe 3, di 19.730 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 61,14 e Reddito Agrario € 25,47, con Porz. AB, pascolo di Classe 2, di 457 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 0,47 e Reddito Agrario € 0,14, e con Porz. AC, pascolo arb., di 9.313 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 24,05 e Reddito Agrario € 4,81;**
- **(Bene Pignorato n°2-c) Comune di Caltanissetta, Contrada Santa Rita-Pisciacane, Foglio n°257, Particella n°201, seminativo di Classe 3, di 10.500 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 32,54 e Reddito Agrario € 13,56;**
- **(Bene Pignorato n°3-c) Comune di Caltanissetta, Contrada San Martino, Foglio n°293, Particella n°244, seminativo di Classe 4, di 34.100 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 52,83 e Reddito Agrario € 14,09;**
- **(Bene Pignorato n°4-c) Comune di Mazzarino, Contrada Canalotto, Foglio n°1, Particella n°40, seminativo di Classe 3, di 24.200 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 74,99 e Reddito Agrario € 22,50;**
- **(Bene Pignorato n°5-c) Comune di Mazzarino, Contrada Canalotto, Foglio n°1, Particella n°43, seminativo di Classe 3, di 13.000 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 40,28 e Reddito Agrario € 12,09;**
- **(Bene Pignorato n°6-c) Comune di Mazzarino, Contrada Canalotto, Foglio n°1, Particella n°49, seminativo di Classe 3, di 14.300 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 44,31 e Reddito Agrario € 13,29;**
- **(Bene Pignorato n°7-c) Comune di Mazzarino, Contrada Canalotto, Foglio n°1, Particella n°82, seminativo di Classe 3, di 7.490 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 23,21 e Reddito Agrario € 6,96;**

- **(Bene Pignorato n°8-c) Comune di Mazzarino, Contrada Canalotto, Foglio n°1, Particella n°97, seminativo di Classe 3, di 17.100 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 52,99 e Reddito Agrario € 15,90;**
- **(Bene Pignorato n°9-c) Comune di Mazzarino, Contrada Canalotto, Foglio n°1, Particella n°99, seminativo di Classe 3, di 29.900 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 92,65 e Reddito Agrario € 27,80;**
- **(Bene Pignorato n°10-c) Comune di Mazzarino, Contrada Canalotto, Foglio n°1, Particella n°100, seminativo di Classe 3, di 4.160 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 12,89 e Reddito Agrario € 3,87;**
- **(Bene Pignorato n°11-c) Comune di Mazzarino, Contrada Gallitano, Foglio n°2, Particella n°1, seminativo di Classe 3, di 92.360 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 286,20 e Reddito Agrario € 85,86;**
- **(Bene Pignorato n°12-c) Comune di Mazzarino, Contrada Gallitano, Foglio n°2, Particella n°43, seminativo di Classe 3, di 10.250 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 31,76 e Reddito Agrario € 9,53;**
- **(Bene Pignorato n°13-c) Comune di Mazzarino, Contrada Gallitano, Foglio n°2, Particella n°45, mandorleto di Classe 2, di 300 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 1,86 e Reddito Agrario € 1,16;**
- **(Bene non Pignorato n°14-c) Comune di Mazzarino, Contrada Gallitano, Foglio n°3, Particella n°49, seminativo di Classe 3, di 10.810 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 33,50 e Reddito Agrario € 10,05;**
- **(Bene non Pignorato n°15-c) Comune di Mazzarino, Contrada Gallitano, Foglio n°3, Particella n°109, seminativo di Classe 2, di 8.325 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 53,74 e Reddito Agrario € 10,75;**
- **(Bene Pignorato n°16-c) Comune di Mazzarino, Contrada Gallitano, Foglio n°2, Particella n°25, seminativo di Classe 3, di 42.860 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 132,81 e Reddito Agrario € 39,84;**

D)

d) n°21 particelle di terreno, ubicate nei Comuni di Caltanissetta e Marianopoli, censite al Catasto Terreni al:

- **(Bene Pignorato n°1-d) Comune di Marianopoli, Contrada Noce, Foglio n°4, Particella n°201, seminativo di Classe 2, di 600 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 2,48 e Reddito Agrario € 0,93;**
- **(Bene Pignorato n°2-d) Comune di Marianopoli, Contrada Noce, Foglio n°4, Particella n°221, seminativo di Classe 3, di 1.040 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 2,69 e Reddito Agrario € 1,34;**
- **(Bene Pignorato n°3-d) Comune di Marianopoli, Contrada Noce, Foglio n°4, Particella n°271, mandorleto di Classe 2, di 1.310 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 6,09 e Reddito Agrario € 3,72;**
- **(Bene Pignorato n°4-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°35, Particella n°48, di complessivi 2.810 m<sup>2</sup>, con Porz. AA, seminativo di Classe 4, di 2.609 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 4,04 e Reddito Agrario € 1,08, e con Porz. AB, seminativo arboreo di Classe 2, di 201 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 1,09 e Reddito Agrario € 0,31;**
- **(Bene Pignorato n°5-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°35, Particella n°49, di complessivi 49.250 m<sup>2</sup>, con Porz. AA, seminativo di Classe 4, di 47.248 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 73,20 e Reddito Agrario € 19,52, e con Porz. AB, seminativo arboreo di Classe 2, di 2.002 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 10,86 e Reddito Agrario € 3,10;**
- **(Bene Pignorato n°6-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°35, Particella n°53, di complessivi 48.100 m<sup>2</sup>, con Porz. AA, seminativo di Classe 4, di 43.000 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 66,62 e Reddito Agrario € 17,77, e con Porz. AB, pascolo, di 5.100 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 13,17 e Reddito Agrario € 2,63;**
- **(Bene Pignorato n°7-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°35, Particella n°51, di complessivi 46.500 m<sup>2</sup>, con Porz. AA, seminativo di Classe 4, di 40.000 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 61,97 e Reddito Agrario € 16,53, e con Porz. AB, seminativo arboreo di Classe 2, di 6.500 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 35,25 e Reddito Agrario € 10,07;**

- **(Bene Pignorato n°8-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°35, Particella n°52, di complessivi 46.800 m<sup>2</sup>, con Porz. AA, seminativo di Classe 4, di 43.700 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 67,71 e Reddito Agrario € 18,06, e con Porz. AB, pascolo, di 3.100 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 8,01 e Reddito Agrario € 1,60;**
- **(Bene Pignorato n°9-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°35, Particella n°42, di complessivi 49.760 m<sup>2</sup>, con Porz. AA, seminativo di Classe 4, di 33.740 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 52,28 e Reddito Agrario € 13,94, con Porz. AB, seminativo arboreo di Classe 2, di 4.606 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 24,98 e Reddito Agrario € 7,14, e con Porz. AC, pascolo arboreo, di 11.414 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 29,47 e Reddito Agrario € 5.89;**
- **(Bene Pignorato n°10-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°35, Particella n°45, di complessivi 49.600 m<sup>2</sup>, con Porz. AA, seminativo di Classe 4, di 49.000 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 75,92 e Reddito Agrario € 20,25, e con Porz. AB, seminativo arboreo di classe 2, di 600 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 3,25 e Reddito Agrario € 0,93;**
- **(Bene Pignorato n°11-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°35, Particella n°47, seminativo di Classe 4, di 3.100 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 4,80 e Reddito Agrario € 1,28;**
- **(Bene Pignorato n°12-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°35, Particella n°44, di complessivi 49.340 m<sup>2</sup>, con Porz. AA, seminativo di Classe 4, di 49.140 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 76,14 e Reddito Agrario € 20,30, e con Porz. AB, seminativo arboreo di classe 2, di 200 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 1,08 e Reddito Agrario € 0,31;**
- **(Bene Pignorato n°13-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°35, Particella n°43, di complessivi 49.540 m<sup>2</sup>, con Porz. AA, seminativo di Classe 4, di 48.639 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 75,36 e Reddito Agrario € 20,10, e con Porz. AB, seminativo arboreo di classe 2, di 901 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 4,89 e Reddito Agrario € 1,40;**

- **(Bene Pignorato n°14-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°35, Particella n°50, di complessivi 48.700 m<sup>2</sup>, con Porz. AA, seminativo di Classe 4, di 47.000 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 72,82 e Reddito Agrario € 19,42, e con Porz. AB, seminativo arboreo di classe 2, di 1.700 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 9,22 e Reddito Agrario € 2,63;**
- **(Bene Pignorato n°15-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°35, Particella n°46, seminativo di Classe 4, di 2.160 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 3,35 e Reddito Agrario € 0,89;**
- **(Bene Pignorato n°16-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°37, Particella n°13, seminativo di classe 3, di 5.750 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 17,82 e Reddito Agrario € 7,42;**
- **(Bene Pignorato n°17-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°38, Particella n°3, sub. 2, Porzione di Fabbricato Rurale, senza superficie e senza rendita catastale, insistente su superficie catastale di 230 m<sup>2</sup>;**
- **(Bene Pignorato n°18-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°38, Particella n°158, seminativo di classe 3, di 41.430 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 128,38 e Reddito Agrario € 53,49;**
- **(Bene Pignorato n°19-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°38, Particella n°159, seminativo di Classe 4, di 94.050 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 145,72 e Reddito Agrario € 38,86;**
- **(Bene Pignorato n°20-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Mimiani, Foglio n°7, Particella n°30, di complessivi 45.400 m<sup>2</sup>, con Porz. AA, seminativo di Classe 5, di 26.700 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 27,58 e Reddito Agrario € 8,27, e con Porz. AB, seminativo arboreo di classe 4, di 18.700 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 28,97 e Reddito Agrario € 7,73;**
- **(Bene Pignorato n°21-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Mimiani, Foglio n°7, Particella n°224, seminativo di Classe 5, di 6.671 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 6,89 e Reddito Agrario € 2,07;**

e n°3 unità immobiliari urbane, ubicate nel Comune di Caltanissetta (così come da allegati XXXXXXXXXX), censite al Catasto Urbano al:



[REDACTED]

[REDACTED]   
[REDACTED] GIUDIZIARIE.it  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

XXXXXXXXXX

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

XXXXXX

XXXXXX

[REDACTED]  
[REDACTED]

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

XXXXXXXXXX



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



**DOCUMENTI ACQUISITI DAL C.T.U.**

Per una corretta stima da effettuare, il sottoscritto C.T.U. si è recato presso l'agenzia del Territorio di Caltanissetta, presso la Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Caltanissetta, presso l'Ufficio Tecnico dei Comuni di Caltanissetta, Santa Caterina Villarmosa, Mazzarino e Marianopoli, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta, nonché collegandosi al sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).



Dalle ricerche e dalle richieste effettuate sono stati ottenuti i seguenti documenti:

-inseriti negli allegati denominati **Allegato 1:**

➤ Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di  
Dott. Ing. Claudio Matraxia

Caltanissetta il 17-06-2011;

- Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Marianopoli il 13-09-2011 prot. n°2985;
- Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Mazzarino il 08-09-2011, prot. n°541;
- Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di S. Caterina Villarmosa il 10-06-2011 prot. n°4364;

-inseriti negli allegati denominati **Allegato A1-A2:**

- Estratto dell'atto di Matrimonio [REDACTED];
- Estratto dell'atto di Matrimonio [REDACTED];
- Certificato di Residenza [REDACTED];
- Estratto di Mappa del Comune di Santa Caterina Villarmosa, Foglio n°33, particella 846;
- Elaborato Planimetrico del Comune di Santa Caterina Villarmosa, Foglio n°33, particella 846 sub. 2,3,4,5.
- Visura Catastale del Comune di Santa Caterina Villarmosa, Foglio n°33, particella 846 sub. 2,3,4,5.
- Pianta Catastale del Comune di Santa Caterina Villarmosa, Foglio n°33, particella 846 sub. 2,3,4,5.
- Concessione Edilizia n. 86/82 del 26/03/1982;
- Concessione Edilizia n. 48/85 del 11/10/1985;
- Domanda di Sanatoria n. 47/85-A prot. 7624 del 02/12/1986;
- Attestazione Comune di Santa Caterina Villarmosa prot. 7590 del 08/11/2011;
- Ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici del 22-08-2011.

-inseriti negli allegati denominati **Allegato B:**

- Estratto dell'atto di Matrimonio [REDACTED];
- Certificato di Residenza [REDACTED];
- Estratto di Mappa del Comune di Caltanissetta, Foglio n°241 particella 24;
- Visura Catastale del Comune di Caltanissetta, Foglio n°241 particella 24;
- Ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici del 22-08-2011;

- Ispezione ipotecaria ordinaria: Nota di Trascrizione registro generale n° 13026 registro particolare n° 9362 presentazione n° 25 del 10/08/2007;
- Ispezione ipotecaria ordinaria: domanda di annotazione registro generale n° 13271 registro particolare n° 1243 presentazione n° 68 del 22/08/2007.

-inseriti negli allegati denominati **Allegato C:**

- Estratto dell'atto di Matrimonio XXXXXXXXXX;
- Estratti di Mappa del Comune di Caltanissetta, Foglio n° 257 Particella n° 201; Foglio n° 258 Particella n° 17 attuale e storica; Foglio n° 293 Particella n° 244;
- Estratti di Mappa del Comune di Mazzarino, Foglio n° 1 Particelle n° 40-43-49-82-97-99-100; Foglio n° 2 Particelle n° 1-25-43-45; Foglio n° 3 Particella n° 109-49;
- Visure Catastali del Comune di Caltanissetta, Foglio n° 257 Particella n° 201; Foglio n° 258 Particella n° 17 attuale; Foglio n° 293 Particella n° 244;
- Visure Catastali del Comune di Mazzarino, Foglio n° 1 Particelle n° 40-43-49-82-97-99-100; Foglio n° 2 Particelle n° 1-25-43-45; Foglio n° 3 Particella n° 109-49;
- Ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici del 22-08-2011;
- Ispezione ipotecaria ordinaria: Nota di Iscrizione registro generale n° 13890 registro particolare n° 1103 presentata il 29/12/1994;
- Ispezione ipotecaria ordinaria: Nota di Trascrizione registro generale n° 13891 registro particolare n° 11850 presentata il 29/12/1994;
- Ispezione ipotecaria ordinaria: Nota di Trascrizione registro generale n° 403 registro particolare n° 379 presentazione n° 30 del 16/01/2002.

-inseriti negli allegati denominati **Allegato D:**

- Estratto dell'atto di Matrimonio XXXXXXXXXX;
- Estratto di Mappa del Comune di Caltanissetta, Foglio n° 7 Particelle n° 30-223-224; Foglio n° 35 Particelle n° 42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53 attuale e storica; Foglio n° 37 Particella n° 13; Foglio n° 38 Particelle n° 3-158-159.

- Estratto di Mappa del Comune di Marianopoli, Foglio n° 4 Particelle n° 201-221-271;
- Elaborato Planimetrico del comune di Caltanissetta foglio n° 7 particella n° 223 sub. 1-2-3;
- Visure Catastali del Comune di Caltanissetta, Foglio n° 7 Particelle n° 30-223-224; Foglio n° 35 Particelle n° 42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53 attuale; Foglio n° 37 Particella n° 13; Foglio n° 38 Particelle n° 3-158-159;
- Visure Catastali del Comune di Marianopoli, Foglio n° 4 Particelle n° 201-221-271;
- Pianta Catastale del Comune di Caltanissetta foglio n° 7 particella n° 223 sub. 1-2-3;
- Documentazione art.13.
- Ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici del 22-08-2011;
- Ispezione ipotecaria ordinaria: Nota di Iscrizione registro generale n° 5479 registro particolare n° 412 presentata il 01/06/1993;
- Ispezione ipotecaria ordinaria Nota di Iscrizione registro generale n° 64 registro particolare n° 5 presentazione n° 5 del 05/01/1999;
- Ispezione ipotecaria ordinaria: Nota di Iscrizione registro generale n° 11873 registro particolare n° 1155 presentazione n° 28 del 23/11/2002;
- Ispezione ipotecaria ordinaria: Nota di Iscrizione registro generale n° 11874 registro particolare n° 1156 presentazione n° 29 del 23/11/2002;
- Ispezione ipotecaria ordinaria: Nota di Trascrizione registro generale n° 11153 registro particolare n° 9661 presentazione n° 19 del 26/07/2003.

-inseriti negli allegati denominati **Allegati Tecnici**:

- Valori Unitari degli Immobili Urbani forniti dall'Agenzia del Territorio per il Comune di Santa Caterina Villarmosa;
- Valori Unitari degli Immobili in Zona Rurale forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Caltanissetta;
- Valori Unitari dei terreni agricoli forniti dall'Agenzia del Territorio per il Comune di Marianopoli;

- Valori Unitari degli Immobili in Zona Rurale forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Caltanissetta;
- Valori Unitari dei terreni agricoli forniti dall'Agenzia del Territorio per il Comune di Mazzarino;
- Valori Unitari dei terreni edificabili del Comune di Marianopoli forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Marianopoli;

**RISPOSTE AI QUESITI POSTI ALL'UDIENZA DEL 09-02-2011**

Il giudice dell'esecuzione ha sottoposto al sottoscritto C.T.U. Dott. Ing. Claudio Matraxia i quesiti elencati in premessa che di seguito sono riproposti con le relative risposte:

**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.

**Beni Pignorati di:**

A1) [REDACTED];

A2) [REDACTED].

(Bene Pignorato n°1-a) Comune di Santa Caterina Villarmosa, via Vesuvio n°17 Piano 1°, Foglio n°33, Particella n°846, Sub. 2 categoria A/2 di Classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 191,73. Dalla mappa catastale si evince che la particella n°846 sub 2 confina a Nord con la Particella n°1107 del Foglio n°33 (ora via Asiago), ad Est con la Particella n°845 del Foglio n°33, a Sud con la Particella n°1108 del Foglio n°33 (ora via Vesuvio), a Ovest con la Particella n°1020 del Foglio n°33 e con la particella n°846 sub 1 (scala Bene Comune Non Censibile ai sub 2-3-4-5).

(Bene Pignorato n°2-a) Comune di Santa Caterina Villarmosa, via Vesuvio n°17 Piano 2°, Foglio n°33, Particella n°846, Sub. 3 categoria A/2 di Classe

**2, consistenza 5,5 vani**, rendita catastale € 191,73. Dalla mappa catastale si evince che la particella n°846 sub 3 confina a Nord con la Particella n°1107 del Foglio n°33 (ora via Asiago), ad Est con la Particella n°845 del Foglio n°33, a Sud con la Particella n°1108 del Foglio n°33 (ora via Vesuvio), a Ovest con la Particella n°1020 del Foglio n°33 e con la particella n°846 sub 1 (scala Bene Comune Non Censibile ai sub 2-3-4-5).

**(Bene Pignorato n°3-a) Comune di Santa Caterina Villarmosa, via Vesuvio n°17 Piano 3°, Foglio n°33, Particella n°846, Sub. 4 categoria C/2 di Classe 3, consistenza 62 mq**, rendita catastale € 99,26. Dalla mappa catastale si evince che la particella n°846 sub 4 confina a Nord con la Particella n°1107 del Foglio n°33 (ora via Asiago), ad Est con la Particella n°845 del Foglio n°33, a Sud con la Particella n°1108 del Foglio n°33 (ora via Vesuvio), a Ovest con la Particella n°1020 del Foglio n°33 e con la particella n°846 sub 1 (scala Bene Comune Non Censibile ai sub 2-3-4-5).

**(Bene Pignorato n°4-a) Comune di Santa Caterina Villarmosa, Via Asiago n°26-28, Piano Terra, Foglio n°33, Particella n°846, Sub. 5 categoria C/6 di Classe 3, consistenza 123 mq**, rendita catastale € 235,04. Dalla mappa catastale si evince che la particella n°846 sub 5 confina a Nord con la Particella n°1107 del Foglio n°33 (ora via Asiago), ad Est con la Particella n°845 del Foglio n°33, a Sud con la Particella n°1108 del Foglio n°33 (ora via Vesuvio), a Ovest con la Particella n°1020 del Foglio n°33 e con la particella n°846 sub 1 (scala Bene Comune Non Censibile ai sub 2-3-4-5).

**Beni Pignorati di:**

B) -

**(Bene Pignorato n°1-b) Comune di Caltanissetta, Contrada Grottarossa, Foglio n°241, Particella n°24, seminativo di Classe 1, di 20.510 m<sup>2</sup>**, Reddito Dominicale € 143,00 e Reddito Agrario € 37,07. Dalla mappa catastale si evince che la particella n°24 confina a Nord e ad Est con la Particella n°23 del Foglio n°241, a Sud con le Particelle n°117-118-215 del Foglio n°241, ad Ovest con le Particelle n°1-94-100 del Foglio n°240.

Non è possibile affermare la conformità dei dati della particella in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, in quanto non tutti i confini sono materializzati con recinzioni fisse o altri manufatti.

**Beni Pignorati di:**

**C) -**

**(Bene Pignorato n°1-c) Comune di Caltanissetta, Contrada Santa Rita-Pisciacane, Foglio n°258, Particella n°17, di complessivi 29.500 m<sup>2</sup>, con Porz. AA, seminativo di Classe 3, di 19.730 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 61,14 e Reddito Agrario € 25,47, con Porz. AB, pascolo di Classe 2, di 457 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 0,47 e Reddito Agrario € 0,14, e con Porz. AC, pascolo arb., di 9.313 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 24,05 e Reddito Agrario € 4,81. Dalla mappa catastale si evince che la particella n°17 confina a Nord-Est con Torrente Furiana, ad Sud-Est la Particella n°13 del Foglio n°258, ad Nord-Ovest con la Particella n°13 del Foglio n°258, a Sud con la Particella n°28 del Foglio n°258.**

Non è possibile affermare la conformità dei dati della particella in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, in quanto non tutti i confini sono materializzati con recinzioni fisse o altri manufatti.

**(Bene Pignorato n°2-c) Comune di Caltanissetta, Contrada Santa Rita-Pisciacane, Foglio n°257, Particella n°201, seminativo di Classe 3, di 10.500 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 32,54 e Reddito Agrario € 13,56. Dalla mappa catastale si evince che la particella n°201 confina a Nord-Est con la Particella n°89 del Foglio n°257, ad Sud-Est con Particella n°84 del Foglio 257, a Sud-Ovest con le Particelle n°90-202 del Foglio n°257, a Nord-Ovest con la Particella n°200 del Foglio n°257.**

Non è possibile affermare la conformità dei dati della particella in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, in quanto non tutti i confini sono materializzati con recinzioni fisse o altri manufatti.

**(Bene Pignorato n°3-c) Comune di Caltanissetta, Contrada San Martino, Foglio n°293, Particella n°244, seminativo di Classe 4, di 34.100 m<sup>2</sup>, Reddito**

Dominicale € 52,83 e Reddito Agrario € 14,09. Dalla mappa catastale si evince che la particella n°244 confina a Nord con Torrente San Martino Cicuta e con Foglio n°284, ad Est con la Particella n°245 del Foglio n°293, a Sud con le Particelle n°249-250 del foglio 293, ad Ovest con la Particella n°243 del Foglio n°293.

Non è possibile affermare la conformità dei dati della particella in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, in quanto non tutti i confini sono materializzati con recinzioni fisse o altri manufatti.

**(Bene Pignorato n°4-c) Comune di Mazzarino, Contrada Canalotto, Foglio n°1, Particella n°40, seminativo di Classe 3, di 24.200 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 74,99 e Reddito Agrario € 22,50.** Dalla mappa catastale si evince che la particella n°40 confina a Nord con le Particelle n°29-30 del Foglio n°1, ad Est con la Particella n°41 del Foglio n°1, a Sud con le Particelle n°56-57-58 del Foglio n°1, ad Ovest con la Particella n°39 del Foglio n°1.

Non è possibile affermare la conformità dei dati della particella in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, in quanto non tutti i confini sono materializzati con recinzioni fisse o altri manufatti.

**(Bene Pignorato n°5-c) Comune di Mazzarino, Contrada Canalotto, Foglio n°1, Particella n°43, seminativo di Classe 3, di 13.000 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 40,28 e Reddito Agrario € 12,09.** Dalla mappa catastale si evince che la particella n°43 confina a Nord con le Particelle n°32-33 del Foglio n°1, ad Est con la Particella n°44 del Foglio n°1, a Sud con la Particella n°59 del Foglio n°1, ad Ovest con la Particella n°42 del Foglio n°1.

Non è possibile affermare la conformità dei dati della particella in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, in quanto non tutti i confini sono materializzati con recinzioni fisse o altri manufatti.

**(Bene Pignorato n°6-c) Comune di Mazzarino, Contrada Canalotto, Foglio n°1, Particella n°49, seminativo di Classe 3, di 14.300 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 44,31 e Reddito Agrario € 13,29.** Dalla mappa catastale si evince che la particella n°49 confina a Nord con Torrente Cicuta e Foglio n°284 Comune di Caltanissetta, ad Est con la Particella n°87 del Foglio n°1, a Sud con la

Particella n°63 del Foglio n°1, ad Ovest con la Particella n°48 del Foglio n°1.

Non è possibile affermare la conformità dei dati della particella in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, in quanto non tutti i confini sono materializzati con recinzioni fisse o altri manufatti.

**(Bene Pignorato n°7-c) Comune di Mazzarino, Contrada Canalotto, Foglio n°1, Particella n°82, seminativo di Classe 3, di 7.490 m<sup>2</sup>,** Reddito Dominicale € 23,21 e Reddito Agrario € 6,96. Dalla mappa catastale si evince che la particella n°82 confina a Nord con la Particella n°81 del Foglio 1, ad Est con la Particella n°71 del Foglio n°1, a Sud con Strada Vicinale Gallitano-Arciere, ad Ovest con la Particella n°79 del Foglio n°1.

Non è possibile affermare la conformità dei dati della particella in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, in quanto non tutti i confini sono materializzati con recinzioni fisse o altri manufatti.

**(Bene Pignorato n°8-c) Comune di Mazzarino, Contrada Canalotto, Foglio n°1, Particella n°97, seminativo di Classe 3, di 17.100 m<sup>2</sup>,** Reddito Dominicale € 52,99 e Reddito Agrario € 15,90. Dalla mappa catastale si evince che la particella n°97 confina a Nord e ad Est con la Particella n°104 del Foglio 1, a Sud con la Particella n°106 del Foglio 1, ad Ovest con la Particella n°96 del Foglio n°1.

Non è possibile affermare la conformità dei dati della particella in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, in quanto non tutti i confini sono materializzati con recinzioni fisse o altri manufatti.

**(Bene Pignorato n°9-c) Comune di Mazzarino, Contrada Canalotto, Foglio n°1, Particella n°99, seminativo di Classe 3, di 29.900 m<sup>2</sup>,** Reddito Dominicale € 92,65 e Reddito Agrario € 27,80. Dalla mappa catastale si evince che la particella n°99 confina a Nord con Strada Vicinale Gallitano-Arciere e con le Particelle n°10-103 del Foglio n°1, ad Est con la Particella n°14 del Foglio 91 del Comune di Pietraperzia, a Sud con la Particella n°105 del Foglio 1, ad Ovest con la Particella n°98 del Foglio n°1.

Non è possibile affermare la conformità dei dati della particella in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, in quanto non tutti i confini sono materializzati con recinzioni fisse o altri manufatti.

**(Bene Pignorato n°10-c) Comune di Mazzarino, Contrada Canalotto, Foglio n°1, Particella n°100, seminativo di Classe 3, di 4.160 m<sup>2</sup>,** Reddito Dominicale € 12,89 e Reddito Agrario € 3,87. Dalla mappa catastale si evince che la particella n°100 confina a Nord con Strada Vicinale Gallitano-Arciere, ad Est con la Particella n°101 del Foglio 1, a Sud con la Particella n°103 del Foglio 1, ad Ovest con la Particella n°99 del Foglio n°1.

Non è possibile affermare la conformità dei dati della particella in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, in quanto non tutti i confini sono materializzati con recinzioni fisse o altri manufatti.

**(Bene Pignorato n°11-c) Comune di Mazzarino, Contrada Gallitano, Foglio n°2, Particella n°1, seminativo di Classe 3, di 92.360 m<sup>2</sup>,** Reddito Dominicale € 286,20 e Reddito Agrario € 85,86. Dalla mappa catastale si evince che la particella n°1 confina a Nord-Ovest con le Particelle n°23-24-25-29 del Foglio n°2, ad Est con la Particella n°332 del Foglio n°3, a Sud con Strada Vicinale Gallitano-Arciere e con la Particella n°49 del Foglio n°3 e con la Particella n°43 del Foglio n°2.

Non è possibile affermare la conformità dei dati della particella in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, in quanto non tutti i confini sono materializzati con recinzioni fisse o altri manufatti.

**(Bene Pignorato n°12-c) Comune di Mazzarino, Contrada Gallitano, Foglio n°2, Particella n°43, seminativo di Classe 3, di 10.250 m<sup>2</sup>,** Reddito Dominicale € 31,76 e Reddito Agrario € 9,53. Dalla mappa catastale si evince che la particella n°43 confina a Nord con la Particella n°1 del Foglio n°2, ad Est con la Particella n°109 del Foglio n°3 e con Strada Vicinale Gallitano-Arciere e Particella n°45 del Foglio n°2, a Sud-Ovest con la Particella n°42 del Foglio n°2.

Non è possibile affermare la conformità dei dati della particella in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, in quanto non tutti i confini sono materializzati con recinzioni fisse o altri manufatti.

**(Bene Pignorato n°13-c) Comune di Mazzarino, Contrada Gallitano, Foglio n°2, Particella n°45, mandorleto di Classe 2, di 300 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 1,86 e Reddito Agrario € 1,16.** Dalla mappa catastale si evince che la particella n°45 confina a Nord con la Particella n°43 del Foglio n°2 e con Strada Vicinale Gallitano-Arciere, ad Est con la Particella n°109 del Foglio n°3, a Sud con la Particella n°44 del Foglio n°2.

Non è possibile affermare la conformità dei dati della particella in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, in quanto non tutti i confini sono materializzati con recinzioni fisse o altri manufatti.

**(Bene non Pignorato n°14-c) Comune di Mazzarino, Contrada Gallitano, Foglio n°3, Particella n°49, seminativo di Classe 3, di 10.810 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 33,50 e Reddito Agrario € 10,05.** Dalla mappa catastale si evince che la particella n°49 confina a Nord-Ovest con la Particella n°1 del Foglio n°2 e con Strada Vicinale Gallitano-Arciere, a Nord-Est con la Particella n°87 del Foglio n°3 e con Strada Provinciale SP32, a Sud con la Particella n°109 del Foglio n°3.

Non è possibile affermare la conformità dei dati della particella in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, in quanto non tutti i confini sono materializzati con recinzioni fisse o altri manufatti.

**(Bene non Pignorato n°15-c) Comune di Mazzarino, Contrada Gallitano, Foglio n°3, Particella n°109, seminativo di Classe 2, di 8.325 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 53,74 e Reddito Agrario € 10,75;.** Dalla mappa catastale si evince che la particella n°109 confina a Nord con la Particella n°49 del Foglio n°3, a Nord-Ovest con Strada Vicinale Gallitano-Arciere e con le Particelle n°43-45 del Foglio n°2, a Sud-Est con Strada Provinciale, a Sud con la Particella n°110 del Foglio n°3.

Non è possibile affermare la conformità dei dati della particella in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, in quanto non tutti i confini sono materializzati con recinzioni fisse o altri manufatti.

**(Bene Pignorato n°16-c) Comune di Mazzarino, Contrada Gallitano, Foglio n°2, Particella n°25, seminativo di Classe 3, di 42.860 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 132,81 e Reddito Agrario € 39,84.** Dalla mappa catastale si evince che la particella n°25 confina a Nord con le Particelle n°26-27-28 del Foglio n°2, a Nord-Est con la Particella n°29 del Foglio n°2, a Sud-Est con la Particella n°1 del Foglio n°2, a Sud-Ovest con la Particella n°24 del Foglio n°2.

Non è possibile affermare la conformità dei dati della particella in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, in quanto non tutti i confini sono materializzati con recinzioni fisse o altri manufatti.

**Beni Pignorati di:**

D) 

**(Bene Pignorato n°1-d) Comune di Marianopoli, Contrada Noce, Foglio n°4, Particella n°201, seminativo di Classe 2, di 600 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 2,48 e Reddito Agrario € 0,93.** Dalla mappa catastale si evince che la particella n°201 confina a Nord con la Particella n°271 del Foglio n°4, ad Est con la Particella n°311 del Foglio n°4, a Sud con la Particella n°312 del Foglio n°4, ad Ovest con la Particella n°421 del Foglio n°4 All.A.

Non è possibile affermare la conformità dei dati della particella in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, in quanto non tutti i confini sono materializzati con recinzioni fisse o altri manufatti

**(Bene Pignorato n°2-d) Comune di Marianopoli, Contrada Noce, Foglio n°4, Particella n°221, seminativo di Classe 3, di 1.040 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 2,69 e Reddito Agrario € 1,34.** Dalla mappa catastale si evince che la particella n°221 confina a Nord con le Particelle n°187-265 del Foglio n°4, ad Est con la Particella n°198 del Foglio n°4, a Sud con la Particella n°318 del Foglio n°4, ad Ovest con la Particella n°200 del Foglio n°4.

Non è possibile affermare la conformità dei dati della particella in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, in quanto non tutti i confini sono materializzati con recinzioni fisse o altri manufatti;

**(Bene Pignorato n°3-d) Comune di Marianopoli, Contrada Noce, Foglio n°4, Particella n°271, mandorleto di Classe 2, di 1.310 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 6,09 e Reddito Agrario € 3,72.** Dalla mappa catastale si evince che la particella n°271 confina a Nord con la Particella n°200 del Foglio n°4, ad Est con la Particella n°311 del Foglio n°4, a Sud con la Particella n°201 del Foglio n°4 nonché con la Particella n°421 del Foglio n°4 All.A, ad Ovest con le Particelle n°403-408 del Foglio n°4.

Non è possibile affermare la conformità dei dati della particella in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, in quanto non tutti i confini sono materializzati con recinzioni fisse o altri manufatti;

**(Bene Pignorato n°4-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°35, Particella n°48, di complessivi 2.810 m<sup>2</sup>, con Porz. AA, seminativo di Classe 4, di 2.609 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 4,04 e Reddito Agrario € 1,08, e con Porz. AB, seminativo arboreo di Classe 2, di 201 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 1,09 e Reddito Agrario € 0,31.** Dalla mappa catastale si evince che la particella n°48 confina a Nord con la Particella n°45 del Foglio n°35, ad Est con la Particella n°47 del Foglio n°35, a Sud con la Particella n°52 del Foglio n°35, ad Ovest con la Particella n°44 del Foglio n°35.

Non è possibile affermare la conformità dei dati della particella in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, in quanto non tutti i confini sono materializzati con recinzioni fisse o altri manufatti;;

**(Bene Pignorato n°5-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°35, Particella n°49, di complessivi 49.250 m<sup>2</sup>, con Porz. AA, seminativo di Classe 4, di 47.248 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 73,20 e Reddito Agrario € 19,52, e con Porz. AB, seminativo arboreo di Classe 2, di 2.002 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 10,86 e Reddito Agrario € 3,10.** Dalla mappa catastale si evince che la particella n°49 confina a Nord con la Particella n°35 del Foglio n°35,

ad Est con le Particelle n°2-15-77 del Foglio n°38, a Sud con la Particella n°50 del Foglio n°35, ad Ovest con le Particella n°27-45-46 del Foglio n°35.

Non è possibile affermare la conformità dei dati della particella in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, in quanto non tutti i confini sono materializzati con recinzioni fisse o altri manufatti;;

**(Bene Pignorato n°6-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°35, Particella n°53, di complessivi 48.100 m<sup>2</sup>, con Porz. AA, seminativo di Classe 4, di 43.000 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 66,62 e Reddito Agrario € 17,77, e con Porz. AB, pascolo, di 5.100 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 13,17 e Reddito Agrario € 2,63.** Dalla mappa catastale si evince che la particella n°53 confina a Nord-Est con la Particella n°52 del Foglio n°35, ad Sud-Est con la Particella n°43 del Foglio n°38, a Sud-Ovest con le Particelle n°57-58-62 del Foglio n°4 del Comune di San Cataldo, a Nord-Ovest con la Particella n°44 del Foglio n°35.

Non è possibile affermare la conformità dei dati della particella in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, in quanto non tutti i confini sono materializzati con recinzioni fisse o altri manufatti;;

**(Bene Pignorato n°7-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°35, Particella n°51, di complessivi 46.500 m<sup>2</sup>, con Porz. AA, seminativo di Classe 4, di 40.000 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 61,97 e Reddito Agrario € 16,53, e con Porz. AB, seminativo arboreo di Classe 2, di 6.500 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 35,25 e Reddito Agrario € 10,07.** Dalla mappa catastale si evince che la particella n°51 confina a Nord-Est con la Particella n°50 del Foglio n°35, ad Sud-Est con le Particelle n°39-172 del Foglio n°38, a Sud-Ovest con la Particella n°52 del Foglio n°35, a Nord-Ovest con la Particella n°47 del Foglio n°35.

Non è possibile affermare la conformità dei dati della particella in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, in quanto non tutti i confini sono materializzati con recinzioni fisse o altri manufatti;

**(Bene Pignorato n°8-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°35, Particella n°52, di complessivi 46.800 m<sup>2</sup>, con Porz. AA, seminativo di**

**Classe 4, di 43.700 m<sup>2</sup>**, Reddito Dominicale € 67,71 e Reddito Agrario € 18,06, e con **Porz. AB, pascolo, di 3.100 m<sup>2</sup>**, Reddito Dominicale € 8,01 e Reddito Agrario € 1,60. Dalla mappa catastale si evince che la particella n°52 confina a Nord-Est con la Particella n°51 del Foglio n°35, ad Sud-Est con le Particelle n°43-172 del Foglio n°38, a Sud-Ovest con la Particella n°53 del Foglio n°35, a Nord-Ovest con la Particella n°48 del Foglio n°35.

Non è possibile affermare la conformità dei dati della particella in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, in quanto non tutti i confini sono materializzati con recinzioni fisse o altri manufatti;

**(Bene Pignorato n°9-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°35, Particella n°42, di complessivi 49.760 m<sup>2</sup>**, con **Porz. AA, seminativo di Classe 4, di 33.740 m<sup>2</sup>**, Reddito Dominicale € 52,28 e Reddito Agrario € 13,94, con **Porz. AB, seminativo arboreo di Classe 2, di 4.606 m<sup>2</sup>**, Reddito Dominicale € 24,98 e Reddito Agrario € 7,14, e con **Porz. AC, pascolo arboreo, di 11.414 m<sup>2</sup>**, Reddito Dominicale € 29,47 e Reddito Agrario € 5.89. Dalla mappa catastale si evince che la particella n°42 confina a Nord-Est ed a Nord-Ovest con la Particella n°27 del Foglio n°35, a Sud-Est con le Particelle n°43-44 del Foglio n°35, a Sud-Ovest con le Particelle n°27-60 del Foglio n°4 del Comune di San Cataldo.

Non è possibile affermare la conformità dei dati della particella in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, in quanto non tutti i confini sono materializzati con recinzioni fisse o altri manufatti;

**(Bene Pignorato n°10-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°35, Particella n°45, di complessivi 49.600 m<sup>2</sup>**, con **Porz. AA, seminativo di Classe 4, di 49.000 m<sup>2</sup>**, Reddito Dominicale € 75,92 e Reddito Agrario € 20,25, e con **Porz. AB, seminativo arboreo di classe 2, di 600 m<sup>2</sup>**, Reddito Dominicale € 3,25 e Reddito Agrario € 0,93. Dalla mappa catastale si evince che la particella n°45 confina a Nord-Est con la Particella n°49 del Foglio n°35, ad Sud-Est con le Particelle n°46-47-48 del Foglio n°35, a Sud-Ovest con la Particella n°44 del Foglio n°35, a Nord-Ovest con la Particella n°43 del Foglio n°35.

Non è possibile affermare la conformità dei dati della particella in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, in quanto non tutti i confini sono materializzati con recinzioni fisse o altri manufatti;

**(Bene Pignorato n°11-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°35, Particella n°47, seminativo di Classe 4, di 3.100 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 4,80 e Reddito Agrario € 1,28.** Dalla mappa catastale si evince che la particella n°47 confina a Nord-Est con la Particella n°46 del Foglio n°35, ad Sud-Est con la Particella n°51 del Foglio n°35, a Sud-Ovest con la Particella n°48 del Foglio n°35, a Nord-Ovest con la Particella n°45 del Foglio n°35.

Non è possibile affermare la conformità dei dati della particella in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, in quanto non tutti i confini sono materializzati con recinzioni fisse o altri manufatti;

**(Bene Pignorato n°12-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°35, Particella n°44, di complessivi 49.340 m<sup>2</sup>, con Porz. AA, seminativo di Classe 4, di 49.140 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 76,14 e Reddito Agrario € 20,30, e con Porz. AB, seminativo arboreo di classe 2, di 200 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 1,08 e Reddito Agrario € 0,31.** Dalla mappa catastale si evince che la particella n°44 confina a Nord-Est con le Particelle n°43-45-48 del Foglio n°35, a Sud-Est con la Particella n°53 del Foglio n°35, a Sud-Ovest con le Particelle n°27-57 del Foglio n°4 del Comune di San Cataldo, a Nord-Ovest con la Particella n°42 del Foglio n°35.

Non è possibile affermare la conformità dei dati della particella in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, in quanto non tutti i confini sono materializzati con recinzioni fisse o altri manufatti;;

**(Bene Pignorato n°13-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°35, Particella n°43, di complessivi 49.540 m<sup>2</sup>, con Porz. AA, seminativo di Classe 4, di 48.639 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 75,36 e Reddito Agrario € 20,10, e con Porz. AB, seminativo arboreo di classe 2, di 901 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 4,89 e Reddito Agrario € 1,40.** Dalla mappa catastale si evince che la particella n°43 confina a Nord-Est con la Particella n°27 del

Foglio n°35, a Sud-Est con la Particelle n°45 del Foglio n°35, a Sud-Ovest con la Particelle n°44 del Foglio n°35, a Nord-Ovest con le particelle n°27-42 del Foglio n°35.

Non è possibile affermare la conformità dei dati della particella in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, in quanto non tutti i confini sono materializzati con recinzioni fisse o altri manufatti;

**(Bene Pignorato n°14-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°35, Particella n°50, di complessivi 48.700 m<sup>2</sup>, con Porz. AA, seminativo di Classe 4, di 47.000 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 72,82 e Reddito Agrario € 19,42, e con Porz. AB, seminativo arboreo di classe 2, di 1.700 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 9,22 e Reddito Agrario € 2,63. Dalla mappa catastale si evince che la particella n°50 confina a Nord con la Particella n°49 del Foglio n°35, ad Est con le Particelle n°77-14 del Foglio n°38, a Sud con la Particella n°38 del Foglio n°38, ad Ovest con le Particelle n°51-46 del Foglio n°35.**

Non è possibile affermare la conformità dei dati della particella in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, in quanto non tutti i confini sono materializzati con recinzioni fisse o altri manufatti.

**(Bene Pignorato n°15-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°35, Particella n°46, seminativo di Classe 4, di 2.160 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 3,35 e Reddito Agrario € 0,89. Dalla mappa catastale si evince che la particella n°46 confina a Nord-Est con la Particella n°49 del Foglio n°35, ad Sud-Est con la Particelle n°50 del Foglio n°35, a Sud-Ovest con la Particella n°47 del Foglio n°35, a Nord-Ovest con la Particella n°45 del Foglio n°35.**

Non è possibile affermare la conformità dei dati della particella in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, in quanto non tutti i confini sono materializzati con recinzioni fisse o altri manufatti;

**(Bene Pignorato n°16-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°37, Particella n°13, seminativo di classe 3, di 5.750 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 17,82 e Reddito Agrario € 7,42. Dalla mappa catastale si evince**

che la particella n°13 confina a Nord con la Particella n°153 del Foglio n°37, ad Est con Torrente Rio dello Stretto, a Sud con Fiume Salito e con Strada Vicinale Antinello.

Non è possibile affermare la conformità dei dati della particella in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, in quanto non tutti i confini sono materializzati con recinzioni fisse o altri manufatti;

**(Bene Pignorato n°17-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°38, Particella n°3, sub. 2, Porzione di Fabbricato Rurale, senza superficie e senza rendita catastale, insistente su superficie catastale di 230 m<sup>2</sup>.** Dalla mappa catastale si evince che la particella n°3 confina a Nord e ad Est con la Particella n°158 del Foglio n°38, ad Sud e ad Ovest con la Particella n°29 del Foglio n°38.

Non è possibile affermare la conformità dei dati della particella in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, in quanto non tutti i confini sono materializzati con recinzioni fisse o altri manufatti. Inoltre il fabbricato risulta diruto.

**(Bene Pignorato n°18-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°38, Particella n°158, seminativo di classe 3, di 41.430 m<sup>2</sup>,** Reddito Dominicale € 128,38 e Reddito Agrario € 53,49. Dalla mappa catastale si evince che la particella n°158 confina a Nord-Est con la Particella n°13 del Foglio n°37, ad Sud-Est con Fiume Salito, a Sud-Ovest con le Particelle n°29-3 del Foglio n°38, a Nord-Ovest con le Particelle n°159-1 del Foglio n°38.

Non è possibile affermare la conformità dei dati della particella in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, in quanto non tutti i confini sono materializzati con recinzioni fisse o altri manufatti;

**(Bene Pignorato n°19-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°38, Particella n°159, seminativo di Classe 4, di 94.050 m<sup>2</sup>,** Reddito Dominicale € 145.72 e Reddito Agrario € 38,86. Dalla mappa catastale si evince che la particella n°159 confina a Nord con la Particella n°2 del Foglio n°38, ad Est con le Particelle n°1-158 del Foglio n°38, a Sud con la

Particella n°77 del Foglio n°38, ad Ovest con la Particella n°49 del Foglio n°35.

Non è possibile affermare la conformità dei dati della particella in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, in quanto non tutti i confini sono materializzati con recinzioni fisse o altri manufatti;

**(Bene Pignorato n°20-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Mimiani, Foglio n°7, Particella n°30, di complessivi 45.400 m<sup>2</sup>, con Porz. AA, seminativo di Classe 5, di 26.700 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 27,58 e Reddito Agrario € 8,27, e con Porz. AB, seminativo arboreo di classe 4, di 18.700 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 28,97 e Reddito Agrario € 7,73.** Dalla mappa catastale si evince che la particella n°30 confina a Nord con regia trazzera Caltanissetta-Marianopoli, ad Est con la Particella n°222 del Foglio n°7, a Sud con Torrente del Bosco di Mimiani, a Nord-Ovest con la Particella n°25 del Foglio n°7.

Non è possibile affermare la conformità dei dati della particella in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, in quanto non tutti i confini sono materializzati con recinzioni fisse o altri manufatti;

**(Bene Pignorato n°21-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Mimiani, Foglio n°7, Particella n°224, seminativo di Classe 5, di 6.671 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 6,89 e Reddito Agrario € 2,07.** Dalla mappa catastale si evince che la particella n°224 confina a Nord-Est-Sud con Strada AA. SS. 122, ad Ovest con la Particella n°223 del Foglio n°7 e con Regia Trazzera Caltanissetta-Marianopoli.

Non è possibile affermare la conformità dei dati della particella in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, in quanto non tutti i confini sono materializzati con recinzioni fisse o altri manufatti;

**(Bene Pignorato n°22-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Mimiani, Foglio n°7, Particella n°223, Sub. 2 categoria A/3 di Classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 278,37, con diritto al B.C.N.C. del Foglio n°7 Particella n°223 sub 1.** Dalla mappa catastale si evince che la particella

n°223 sub 2 confina ai quattro lati con la Particella n°223 sub 1, Bene Comune Non Censibile ai sub 2-3.

Non è possibile affermare la conformità dei dati della particella in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, in quanto non tutti i confini sono materializzati con recinzioni fisse o altri manufatti;

**(Bene Pignorato n°23-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Mimiani, Foglio n°7, Particella n°223, Sub. 3, categoria D/10, rendita catastale € 564,00, con diritto al B.C.N.C. del Foglio n°7 Particella n°223 sub 1.** Dalla mappa catastale si evince che la particella n°223 sub 2 confina ai quattro lati con la Particella n°223 sub 1, Bene Comune Non Censibile ai sub 2-3.

**(Bene Pignorato n°24-d) Comune di Caltanissetta, Contrada Mimiani, Foglio n°7, Particella n°223, Sub. 1, Bene Comune Non Censibile ai sub 2-3 del Foglio n°7.** Dalla mappa catastale si evince che la particella n°223 sub 1 confina a Nord con Strada AA. SS. 122, ad Est e a Sud con la Particella n°224, ad Ovest con Regia Trazzera Caltanissetta-Marianopoli.

**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;**

Dalle visure catastali e dagli estratti degli atti di matrimonio risulta che i debitori:

**A1) -** [REDACTED]

[REDACTED]

e

**A2) -** [REDACTED]

[REDACTED]

sono comproprietari dei beni pignorati n°1-a, n°2-a, n°3-a, n°4-a ubicati nel Comune di Santa Caterina Villarmosa, tra la via Vesuvio e la via Asiago.

Inoltre:

**A1) -** [REDACTED]

[REDACTED]

e

A2) -

Dalle visure catastali e dagli estratti degli atti di matrimonio risulta che il debitore:

B) -

è l'unico proprietario del bene pignorato n°1-b, ubicato nel Comune di Caltanissetta, Contrada Grottarossa. Inoltre il suddetto debitore è **sposato in regime di comunione dei beni con**, nata a Serradifalco il 29-12-1960.

Dalle visure catastali e dagli estratti degli atti di matrimonio risulta che il debitore:

C) -

è l'unico proprietario dei beni pignorati n°1-c, n°2-c, n°3-c, ubicati nel Comune di Caltanissetta, n°4-c, n°5-c, n°6-c, n°7-c, n°8-c, n°9-c, n°10-c, n°11-c, n°12-c, n°13-c, n°14-c, n°15-c, n°16-c, ubicati nel Comune di Mazzarino. Inoltre il suddetto debitore è **sposato in regime di comunione dei beni con**

Dalle visure catastali e dagli estratti degli atti di matrimonio risulta che il debitore:

D) -

, è l'unico proprietario dei beni pignorati n°1-d, n°2-d, n°3-d, ubicati nel Comune di Marianopoli, Contrada Noce, n°4-d, n°5-d, n°6-d, n°7-d, n°8-d, n°9-d, n°10-d, n°11-d, n°12-d, n°13-d, n°14-d, n°15-d, n°16-d, n°18-d e n°19-d ubicati nel Comune di Caltanissetta, n°20-d, n°21-d, n°22-d e n°23-d ubicati nel Comune di Caltanissetta Contrada Mimiani. **Invece il bene n°17-d è una porzione non meglio definita di fabbricato rurale diruto la cui area di sedime risulta così in comproprietà con**, nato il 13-12-1919, che detiene la proprietà non meglio definita della porzione sub 2 dello stesso fabbricato

**diruto. Inoltre il suddetto debitore è sposato in regime di comunione dei beni con** [REDACTED]

**c)** accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

Dagli atti acquisiti si evince la continuità delle trascrizioni avvenute nel ventennio anteriore al pignoramento.

Pertanto risulta già verificata la continuità storica delle trascrizioni nel ventennio anteriore la data del pignoramento, così come indicato nelle certificazioni ex art. 567 c.p.c dei Notai Vancheri e Romano.

**d)** precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

La documentazione inserita nel fascicolo del Tribunale è completa ed ha consentito al sottoscritto di individuare i beni oggetto dei procedimenti n°04/02 e n°35/03.

**e)** accerti se il/i bene/i 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 mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

Tutti i beni pignorati riguardanti particelle di terreno sono regolarmente censiti al catasto terreni, così come da visure catastali inserite nei vari allegati, tranne la particella nel **Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°38, Particella n°3, sub. 2, Porzione di Fabbricato Rurale, senza superficie e senza rendita catastale, insistente su superficie catastale di 230 m<sup>2</sup>, in quanto è una porzione non meglio definita di fabbricato rurale diruto la cui area di sedime risulta così in** **comproprietà con** [REDACTED] **che detiene la**

**proprietà non meglio definita della porzione sub 2 dello stesso fabbricato diruto.**

Tutti gli immobili urbani inseriti nelle due procedure esecutive risultano regolarmente censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con planimetrie che individuano in maniera univoca i beni. Sono però da segnalare alcune inesattezze grafiche nelle planimetrie catastali che, tra le più rilevanti, sono le seguenti:

-la mancanza di alcuni tramezzi divisorii nel bene pignorato n°4-a che presenta due difformità rispetto allo stato attuale in corrispondenza della scala di accesso interna ed in corrispondenza dell'intercapedine da non utilizzare;

-la mancanza di un infisso esterno creante un vano caldaia nel bene pignorato n°1-a;

-la mancanza di un infisso esterno creante un vano caldaia nel bene pignorato n°2-a;

-la mancanza di un tramezzo interno nel bene pignorato n°3-a e l'indicazione errata di due aperture esterne verso la terrazza;

-l'indicazione di una altezza errata al piano terra del bene pignorato n°22-d, in quanto l'altezza utile indicata è di 2,70m mentre quella reale è di 2,50 m;

**f)** accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

Sui beni pignorati gravano le seguenti formalità da cancellare con il decreto di trasferimento:

1. atto di pignoramento del **17-12-2001** registrato con Nota di Trascrizione del 16-01-2002 ai nn. 403/379, effettuato su istanza della Sicilcassa S.p.A. per i seguenti beni:  
n°1-a, n°2-a, n°3-a, n°4-a,  
n°1-b,

n°1-c, n°2-c, n°3-c, n°4-c, n°5-c, n°6-c, n°7-c, n°8-c, n°9-c, n°10-c,  
n°11-c, n°12-c, n°13-c, n°16-c;

n°1-d, n°2-d, n°3-d, n°4-d, n°5-d, n°6-d, n°7-d, n°9-d, n°10-d, n°12-d,  
n°13-d, n°15-d, n°16-d, n°20-d;

2. atto di pignoramento del **03-07-2003** registrato con Nota di Trascrizione del 26-07-2003 ai nn. 11153/9661, effettuato su istanza della Banca di Credito Cooperativo del Nisseno di Sommatino e Serradifalco per i seguenti beni:

n°4-d, n°5-d, n°6-d, n°7-d, n°8-d, n°9-d, n°10-d, n°11-d, n°12-d, n°13-d, n°14-d, n°15-d, n°16-d, n°17-d, n°18-d, n°19-d, n°20-d, n°21-d (dalla particella n°31 del Foglio n°7), n°22-d (dalla particella n°31 del Foglio n°7), n°23-d (dalla particella n°31 del Foglio n°7), n°24-d (dalla particella n°31 del Foglio n°7).

3. contratto di mutuo agrario con Nota di iscrizione Reg. Gen. n. 5479, Reg. Part. 412 del **01-06-1993**, effettuato su istanza della Sicilcassa S.p.A. per i seguenti beni:

n°18-d e n°19-d.

4. [REDACTED]

5. concessione a garanzia di mutuo del **30-12-1998** con Nota di Iscrizione Reg. Gen. n. 64, Reg. Part. 5 del **05-01-1999**, effettuato su istanza della Banca di Credito Cooperativo G. Toniolo di San Cataldo per i seguenti beni:

n°16-d, n°17-d, n°18-d, n°19-d, n°20-d.

6. ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del **17-06-2002** registrato con Nota di Trascrizione del 23-11-2002 ai nn. 11873/1155, effettuato su istanza della Banca di Credito Cooperativo del Nisseno di Sommatino e Serradifalco per i seguenti beni:

n°1-d, n°2-d, n°3-d, n°4-d, n°5-d, n°6-d, n°7-d, n°8-d, n°9-d, n°10-d, n°11-d, n°12-d, n°13-d, n°14-d, n°15-d, n°16-d, n°17-d, n°18-d, n°19-d, n°20-d, n°21-d (dalla particella n°31 del Foglio n°7), n°22-d (dalla particella n°31 del Foglio n°7), n°23-d (dalla particella n°31 del Foglio n°7), n°24-d (dalla particella n°31 del Foglio n°7).

7. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del **22-07-2002** registrato con Nota di Trascrizione del 23-11-2002 ai nn. 11874/1156, effettuato su istanza della Banca di Credito Cooperativo del Nisseno di Sommatino e Serradifalco per i seguenti beni:

n°1-d, n°2-d, n°3-d, n°4-d, n°5-d, n°6-d, n°7-d, n°8-d, n°9-d, n°10-d, n°11-d, n°12-d, n°13-d, n°14-d, n°15-d, n°16-d, n°17-d, n°18-d, n°19-d, n°20-d, n°21-d (dalla particella n°31 del Foglio n°7), n°22-d (dalla particella n°31 del Foglio n°7), n°23-d (dalla particella n°31 del Foglio n°7), n°24-d (dalla particella n°31 del Foglio n°7).

8. Iscrizione Ipotecaria derivante da mutuo del **22-12-1994** registrato con Nota di Trascrizione del 29-12-94 ai nn. 13890/1103, effettuato su istanza della Sicilcassa S.p.A. per i seguenti beni:

n°4-c, n°5-c, n°6-c, n°7-c, n°8-c, n°9-c, n°10-c, n°11-c, n°12-c, n°13-c, n°14-c, n°15-c;

9. Iscrizione Ipotecaria derivante da mutuo del **22-12-1994** registrato con Nota di Trascrizione del 29-12-94 ai nn. 13891/11850, effettuato su istanza della Sicilcassa S.p.A. per i seguenti beni:

n°4-c, n°5-c, n°6-c, n°7-c, n°8-c, n°9-c, n°10-c, n°11-c, n°12-c, n°13-c, n°14-c, n°15-c.

**g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica,** la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Dall'acquisizione dei Certificati di Destinazione Urbanistica inseriti nell'Allegato 1, è possibile conoscere la destinazione dei beni così come

prevista dagli strumenti urbanistici vigenti, le quali destinazioni sono indicate nell'allegato 1.

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 costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

**Per i fabbricati urbani sono necessarie le seguenti precisazioni:**

-gli immobili n°1-a, n°2-a, n°3-a, n°4-a non hanno certificato di abitabilità. Inoltre sono stati costruiti con Concessione Edilizia n°86/82 alla quale è seguita la Variante n°48/85. E' stata inoltre presentata la domanda di Sanatoria del 02-12-1986, prot. n°7624. **Dalla comunicazione trasmessa dal Comune di Santa Caterina Villarmosa soltanto in data 24-11-2011 si ha che la certificazione di sanabilità dell'immobile abusivo non potrà essere rilasciata, ipotizzando l'esclusione della possibilità di condono.** Pertanto considerato che la sanatoria ha riguardato la chiusura dell'area di parcheggio sottostante il fabbricato generando l'immobile 4-a, la chiusura parziale delle verande a piano primo nei beni n°1-a e n°2-a generando i vani cucina, nonché nella trasformazione del sottotetto in locale di sgombero, l'esclusione dalla sanatoria potrebbe portare ad un ridimensionamento dello stesso immobile. In ogni caso il sottoscritto ha valutato l'immobile in condizione di ordinarietà tenendo conto della possibile applicazione dell'ultimo comma dell'Art. 40 della Legge 47/85 da parte del Giudice del presente procedimento, precisando che il Comune di Santa Caterina aveva determinato in Lire 128.001 la quota del Costo di Costruzione per definire la sanatoria.

-gli immobili n°22-d e n°23-d sono stati censiti al Catasto Urbano per effetto di una dichiarazione da parte del debitore XXXXXXXXXX, nella

quale dichiarazione si indicava che gli immobili erano stati realizzati in data anteriore al 1961; inoltre, lo stesso debitore ha dovuto presentare istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 13 in data 04-12-2009 per sanare i lavori di manutenzione straordinaria relativi al rifacimento del prospetto esterno. Tale pratica di sanatoria non ha avuto ancora seguito, così come da certificazione pervenuta al sottoscritto soltanto in data **26-11-2011**. Pertanto, considerato che la Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Caltanissetta ha dichiarato che le opere effettuate prima dell'applicazione del vincolo paesaggistico non sono soggette a sanzioni (certificazione pervenuta in data **11-11-2011**) e considerato che per l'art. 13 le sanzioni dovute sono pari al 10% del computo metrico estimativo dei lavori realizzati (che si stima in eccesso per una superficie complessiva di circa  $200 \text{ m}^2 \times 50 \text{ Euro/m}^2 = 10.000 \text{ Euro}$ ) pari a 1.000 Euro a cui bisogna aggiungere gli importi dovuti per registrazione e diritti di segreteria il cui importo in eccesso è di circa 500 Euro. In ogni caso il sottoscritto ha valutato l'immobile in condizione di ordinarietà tenendo conto della possibile applicazione dell'ultimo comma dell'Art. 40 della Legge 47/85 da parte del Giudice del presente procedimento, in quanto **il Comune di Caltanissetta non ha ancora rilasciato la Concessione Edilizia in sanatoria.**

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;

Dagli accertamenti compiuti è risultato che:

- i beni n°1-a, n°3-a e n°4-a sono attualmente utilizzati da [REDACTED], mentre il bene n°2-a non è utilizzato;
- il bene n°1-b è attualmente utilizzato dal Signor [REDACTED] che ha dichiarato di "coltivare attualmente a fave il suddetto terreno".

- I beni n°1-c, n°2-c, n°3-c, n°4-c, n°5-c, n°6-c, n°7-c, n°8-c, n°9-c, n°10-c, n°11-c, n°12-c, n°13-c, n°14-c, n°15-c, n°16-c sono utilizzati dal debitore [REDACTED].
- I beni n°1-d, n°2-d, n°3-d sono utilizzati dal debitore [REDACTED], mentre i beni n°4-d, n°5-d, n°6-d, n°7-d, n°8-d, n°9-d, n°10-d, n°11-d, n°12-d, n°13-d, n°14-d, n°15-d, n°16-d, n°17-d, n°18-d, n°19-d, n°20-d, n°21-d, n°22-d, n°23-d, n°24-d sono utilizzate dal Signor [REDACTED] in quanto il Signor [REDACTED] ha dichiarato che "tutte le particelle inserite nell'atto di pignoramento, tranne le particelle n°201-271-221, sono state concesse in affitto con regolare contratto al proprio [REDACTED], che abita nella particella n°223 sub 2 del foglio n°7". Del suddetto contratto non è stata fornita alcuna copia.

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.);

Gli elementi utili per le operazioni di vendita possono essere recepiti sia tramite la documentazione fotografica dei luoghi, sia dalle tabelle inserite nell'Allegato denominato Allegati Tecnici, all'interno del quale sono state inserite le tabelle per ogni singolo bene con la relativa creazione dei lotti di vendita tenendo conto:

-della convenienza di unificare in un solo lotto i terreni adiacenti tra loro;

-della convenienza di vendere gli immobili urbani di Santa Caterina in lotti separati, in quanto ogni immobile ha accessi indipendenti;

-della convenienza di vendere in lotti singoli le particelle di terreno non adiacenti;

In ogni caso ogni singolo lotto da porre all'asta dovrà avere la propria tabella di riferimento con la relativa indicazione delle superfici ed avendo la seguente indicazione:

**Procedura Esecutiva Immobiliare n°04/2002 riunita con la procedura n°35/2003**

**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;

Il metodo adoperato per il calcolo del valore di ciascun immobile è quello relativo alla determinazione del valore di mercato (Vm) dalla comparazione di due valori ricavati:

-con metodo sintetico, comparando il bene con altri della zona aventi caratteristiche simili ed interessati da compravendite recenti tramite ricerche di mercato;

-utilizzando i valori forniti dall'Agenzia del Territorio e dal Comune di Marianopoli;

-effettuando la media dei valori ricavati per determinare in valore finale, ma tenendo conto, soprattutto nel caso di terreni dei valori minimi ottenuti dal mercato attuale in forte recessione.

In ogni caso, proprio per la conformazione e generazione delle particelle pignorate, è risultato, come già detto prima, conveniente creare più lotti di terreno e di immobili urbani al fine di aumentare l'appetibilità in un mercato attualmente fortemente depresso in quanto:

-i beni urbani pur presentando caratteristiche accettabili, soffrono del calo delle vendite di case, con particolare riguardo ai comuni più piccoli:

-i lotti di terreno sono stati sottovalutati in quanto è gravissima la crisi del settore e pertanto gli altissimi valori forniti dall'OMI si scontrano con la realtà del mercato della compravendita di terreni agricoli,

fermo da tempo così come l'intero settore.

Di conseguenza i terreni sono stati comparati con altri lotti di terreno aventi caratteristiche similari, considerando interessanti soprattutto la giacitura del sito, la vicinanza alle strade di collegamento, la vicinanza con il centro abitato e l'andamento piano-altimetrico.

Inoltre, il parametro di riferimento è il *Tumolo*, antica unità di misura variabile da comune a comune, così come indicato nelle tabelle degli allegati tecnici.

Dalle tabelle inserite negli allegati tecnici si sono ricavati i seguenti lotti, la cui vendita dovrà partire dalle seguenti offerte minime che dovranno essere maggiorate del 50% ad offerta o comunque di quanto disporrà il giudice :

**Lotto n°1-A = 63.000 €**

**Lotto n°2-A = 63.000 €**

**Lotto n°3-A = 20.000 €**

**Lotto n°4-A = 33.000 €**

**Lotto n°1-B = 15.000 €**

**Lotto n°1-C = 4.000 €**

**Lotto n°2-C = 2.000 €**

**Lotto n°3-C = 6.000 €**

**Lotto n°4-C = 6.000 €**

**Lotto n°5-C = 3.000 €**

**Lotto n°6-C = 3.000 €**

**Lotto n°7-C = 3.000 €**

**Lotto n°8-C = 4.000 €**

**Lotto n°9-C = 7.000 €**

**Lotto n°10-C = 34.000 €**

**Lotto n°11-C = 4.000 €**

**Lotto n°1-D = 19.000 €**

**Lotto n°2-D = 18.000 €**

**Lotto n°3-D = 1.000 €**

**Lotto n°4-D = 33.000 €**

**Lotto n°5-D = 11.000 €**

**Lotto n°6-D = 82.000 €**

**Lotto n°7-D = 6.000 €**

**Lotto n°8-D = 71.000 €**



**l)** indichi l'opportunità di procedere alla vendita in 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 frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

Il sottoscritto, come già visto al punto precedente, ritiene che la vendita possa essere effettuata in più lotti per aumentare l'interesse alla richiesta dei beni.

**m)** alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

La documentazione fotografica è stata inserita in un fascicolo a parte denominato "Documentazione Fotografica" e diviso in più files digitali per singolo debitore.

Gli elaborati catastali sono stati inseriti negli allegati denominati per singolo debitore.

**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 affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

**I beni dell'Allegato A1-A2** risultano essere indivisi per i pignorati [REDACTED]. Tali beni, considerato che sono perfettamente identificati al N.C.E.U. e con accessi indipendenti, potranno essere venduti per singola particella così come da tabelle di valutazione inserite nell'Allegato Tecnico.

**I beni dell'Allegato B** risultano essere appartenenti al pignorato [REDACTED]

Tale particella potrà essere venduta in unico lotto così come da tabella di valutazione inserita nell'Allegato Tecnico.

**I beni dell'Allegato C** risultano essere appartenenti al pignorato [REDACTED]. Tali beni potranno essere venduti secondo i lotti indicati nelle tabelle di valutazione inserite nell'Allegato Tecnico, considerando che costituiscono un unico lotto le particelle tra loro confinanti e quindi maggiormente appetibili se unite tra loro.

**I beni dell'Allegato D** risultano essere appartenenti al pignorato [REDACTED]. Tali beni potranno essere venduti secondo i lotti indicati nelle tabelle di valutazione inserite nell'Allegato Tecnico, considerando che costituiscono un unico lotto le particelle tra loro confinanti e quindi maggiormente appetibili se unite tra loro. Si precisa però che non è possibile valutare la particella nel **Comune di Caltanissetta, Contrada Antinello, Foglio n°38, Particella n°3, sub. 2, Porzione di Fabbricato Rurale, senza superficie e senza rendita catastale, insistente su superficie catastale di 230 m<sup>2</sup>** in quanto è una porzione non meglio definita di fabbricato rurale diruto la cui area di sedime risulta così in comproprietà con [REDACTED], nato il 13-12-1919, che detiene la proprietà non meglio definita della porzione sub 2 dello stesso fabbricato diruto.

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 1. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazione di lusso;

In prima analisi, bisogna riferirsi alla disciplina generale sull'IVA dettata dal Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633. In generale, ai sensi del citato DPR 633/72 (cfr in particolare art 1), va ricordato che un'operazione rientra nel campo di applicazione dell'IVA quando sussistono contemporaneamente tre requisiti:

- oggettivo: devono essere effettuate cessioni di beni o prestazioni di servizi (artt. 2 e 3);
- soggettivo: le cessioni o prestazioni devono essere effettuate da imprese, artisti e professionisti, nell'esercizio dell'attività (artt. 4 e 5);
- territoriale: le operazioni devono essere effettuate nel territorio italiano (artt. 7-9).

Per verificare il presupposto oggettivo e soggettivo occorre stabilire se l'alienazione del compendio appreso dalla procedura fallimentare oppure dal debitore esecutato sia "cessione di beni" ai sensi dell'articolo 2 del DPR 633/72 e sia effettuata "nell'esercizio di impresa" ai sensi dell'art. 4 del DPR 633/72.

Di conseguenza, in virtù del combinato disposto dei due articoli sopra citati, non soddisfano il requisito oggettivo i beni personali dei soggetti pignorato, e pertanto, le operazioni che avranno per oggetto l'alienazione di tali beni pignorati non ricadono nell'ambito di applicazione dell'IVA.

Inoltre, si precisa che gli alloggi da stimare non hanno le caratteristiche di abitazione di lusso, in riferimento anche all'allegato a del D.M. 2 Agosto 1969 che cita la Legge 2 Luglio 1949 n°408.

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;

I dati dei beni pignorati riportati negli atti di pignoramento allegati ai fascicoli del tribunale e nelle relative note di trascrizione presentano alcuni errori. In particolare:

- nell'atto di pignoramento del **17-12-2001** della Sicilcassa S.p.A. rappresentata dall'██, **mancano le particelle di terreno n°50-47-52 del Foglio n°35 del Comune di Caltanissetta, però regolarmente inserite nell'atto di pignoramento del 03-07-2003** della Banca di Credito Cooperativo del Nisseno di Sommatino e Serradifalco rappresentata dall'██;
- nell'atto di pignoramento del **17-12-2001** della Sicilcassa S.p.A. rappresentata dall'██, **sono state indicate in maniera errata le particelle di terreno n°3 sub 2, n°158 e n°159 del Foglio n°38 del Comune di Caltanissetta, però regolarmente indicate nell'atto di pignoramento del 03-07-2003** della Banca di Credito Cooperativo del Nisseno di Sommatino e Serradifalco rappresentata dall'██
- nell'atto di pignoramento del **17-12-2001** della Sicilcassa S.p.A. rappresentata dall'██, **sono state indicate in maniera errata le particelle di terreno n°49 e n°109 del Foglio n°3 del Comune di Mazzarino, il quale errore è stato effettuato anche nella Nota di Trascrizione del 16-01-2002 registrata ai nn. 403/379;**
- nell'atto di pignoramento del **03-07-2003** della Banca di Credito Cooperativo del Nisseno di Sommatino e Serradifalco rappresentata dall'██, **sono state indicate in maniera errata le particelle di terreno n°201-221-271 del Foglio n°4 del Comune di Marianopoli, però regolarmente indicate nell'atto di pignoramento del**

17-12-2001 della Sicilcassa S.p.A. rappresentata dall'

q) dica l'esperto se l'immobile sia dotato di attestato di certificazione energetica e alleggi alla relazione. Ove non esista una valutazione energetica dell'immobile e quantifichi le spese necessarie per ottenere un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile.

Gli immobili urbani inseriti nelle procedure esecutive in oggetto non hanno l'attestato di certificazione energetica.

Dalla valutazione energetica dell'immobile si hanno i seguenti risultati:  
-per i beni pignorati n°1-a e n°2-a si ha che il valore di trasmittanza termica U delle pareti verticali al piano primo e secondo è pari a 0,91 W/m<sup>2</sup>K, molto al di sopra del valore massimo di legge pari attualmente a 0,36 W/m<sup>2</sup>K. Per un significativo miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile sarà necessario effettuare lavori di manutenzione straordinaria che consentano la coibentazione esterna delle pareti tipo a cappotto con pannelli di polistirene espanso completati da intonaco esterno costituito da rasante-collante previa applicazione di rete in fibra di vetro e successivo strato finale con intonaco minerale silossanico. Da un computo metrico sintetico dei lavori da effettuare si è ricavato un costo complessivo minimo variabile in rialzo di 20.000,00 Euro compresi gli oneri di legge, precisando che **sarà obbligatorio, dal 1° Gennaio 2012, effettuare l'attestato di certificazione energetica che riporti l'indice di prestazione energetica in quanto previsto negli annunci commerciali di vendita.**

-per il bene pignorato n°22-d si ha che il valore di trasmittanza termica U delle pareti verticali al piano primo è pari a 0,91 W/m<sup>2</sup>K ed al piano terra di 2,69 W/m<sup>2</sup>K, molto al di sopra del valore massimo di legge pari attualmente a 0,36 W/m<sup>2</sup>K. Per un significativo miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile sarà necessario effettuare lavori di manutenzione straordinaria che consentano la creazione di un controsoffitto e la coibentazione esterna delle pareti tipo a cappotto con pannelli di polistirene espanso completati

da intonaco esterno costituito da rasante-collante previa applicazione di rete in fibra di vetro e successivo strato finale con intonaco minerale silossanico. Da un computo metrico sintetico dei lavori da effettuare si è ricavato un costo complessivo minimo variabile in rialzo di 15.000,00 Euro compresi gli oneri di legge, **precisando che sarà obbligatorio, dal 1° Gennaio 2012, effettuare l'attestato di certificazione energetica che riporti l'indice di prestazione energetica in quanto previsto negli annunci commerciali di vendita.**

#### CONCLUSIONI DEL C.T.U.

Il sottoscritto **Dott. Ing. Claudio Matraxia**, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di cui in epigrafe con il mandato in premessa, redige le conclusioni riassunte nei seguenti due punti riassuntivi:

1) È stata effettuata la stima dei beni pignorati prima elencati che sono stati suddivisi in lotti di vendita individuati nelle tabelle inserite nell'Allegato Tecnico, con indicati i valori minimo, medio e massimo di vendita, precisando che per i terreni il valore di partenza a base d'asta è stato imposto uguale al valore più basso, per effetto della grave crisi che ha investito il settore. Pertanto il valore dei lotti di vendita sarà il seguente:

**Lotto n°1-A = 63.000 €**

**Lotto n°2-A = 63.000 €**

**Lotto n°3-A = 20.000 €**

**Lotto n°4-A = 33.000 €**

**Lotto n°1-B = 15.000 €**

**Lotto n°1-C = 4.000 €**

**Lotto n°2-C = 2.000 €**

**Lotto n°3-C = 6.000 €**

**Lotto n°4-C = 6.000 €**

Lotto n°5-C = 3.000 €  
Lotto n°6-C = 3.000 €  
Lotto n°7-C = 3.000 €  
Lotto n°8-C = 4.000 €  
Lotto n°9-C = 7.000 €  
Lotto n°10-C = 34.000 €  
Lotto n°11-C = 4.000 €



Lotto n°1-D = 19.000 €  
Lotto n°2-D = 18.000 €  
Lotto n°3-D = 1.000 €  
Lotto n°4-D = 33.000 €  
Lotto n°5-D = 11.000 €  
Lotto n°6-D = 82.000 €  
Lotto n°7-D = 6.000 €  
Lotto n°8-D = 71.000 €

2) Non è possibile affermare la conformità dei dati delle particelle di terreno in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, in quanto non tutti i confini sono materializzati con recinzioni fisse o altri manufatti.

Avendo espletato il mandato conferito si rassegna la presente relazione.

Caltanissetta, 13-12-2011

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

**Dott. Ing. CLAUDIO MATRAXIA**

