

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro, nell'Esecuzione Immobiliare 4/2024 del R.G.Es.



promossa da

******Omissis******

Codice fiscale: ******Omissis******

Via Vittorio Alfieri, 1

31015 Conegliano (TV)

Contro

******Omissis******

******Omissis******

******Omissis******

******Omissis******

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ester Rita Difrancesco

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

Indice

1. Premessa	pag. 8
2. Svolgimento delle operazioni	pag. 12
3. Immobili oggetto di pignoramento	pag. 13
4. Risposta ai quesiti posti nel mandato	pag. 15
4.1 Completezza documentazione ex art. 567	pag. 15
4.2 Dati catastali e titolarità	pag. 16
4.3 Provenienza ventennale	pag. 30
4.4 Formalità pregiudizievoli	pag. 37
4.5 Individuazione dei beni attraverso le mappe censuarie	pag. 54
4.6 Consultazione dei Registri dello Stato Civile	pag. 60
4.13 Conformità urbanistica	pag. 61
Bene n. 1 Fg. di mappa 25 particella 805	pag. 66
4.7 Descrizione del bene	pag. 66
4.8 Conformità del bene con la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento	pag. 72
4.9 Verifica dello stato attuale del bene	pag. 72
4.10 – 4.11 – 4.12 Verifica conformità catastale	pag. 74
4.14 Conformità edilizia	pag. 76
4.15 Formazione lotti	pag. 78
4.16 Quote pignorate	pag. 78
4.17 Stato detentivo del bene	pag. 79
4.18 Titolo di detenzione del bene	pag. 79
4.19 Accertamento presenza di vincoli	pag. 79
4.20 Attestato di prestazione energetica	pag. 80
4.21 Determinazione del valore di mercato del bene	pag. 80
4.22 Spese di gestione	pag. 84
4.23 Presenza di contratto di locazione	pag. 84

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

Bene n. 2 Fg. di mappa 25 particella 1351 graffata alla particella 1352 pag. 85

4.7 Descrizione del bene pag. 85

4.8 Conformità del bene con la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento pag. 88

4.9 Verifica dello stato attuale del bene pag. 88

4.10 – 4.11 – 4.12 Verifica conformità catastale pag. 90

4.14 Conformità edilizia pag. 91

4.15 Formazione lotti pag. 91

4.16 Quote pignorate pag. 91

4.17 Stato detentivo del bene pag. 92

4.18 Titolo di detenzione del bene pag. 92

4.19 Accertamento presenza di vincoli pag. 92

4.20 Attestato di prestazione energetica pag. 93

4.21 Determinazione del valore di mercato del bene pag. 93

4.22 Spese di gestione pag. 94

4.23 Presenza di contratto di locazione pag. 94

Bene n. 3 Fg. di mappa 25 particella 1353 pag. 95

4.7 Descrizione del bene pag. 95

4.8 Conformità del bene con la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento pag. 99

4.9 Verifica dello stato attuale del bene pag. 99

4.10 – 4.11 – 4.12 Verifica conformità catastale pag. 100

4.14 Conformità edilizia pag. 102

4.15 Formazione lotti pag. 104

4.16 Quote pignorate pag. 104

4.17 Stato detentivo del bene pag. 105

4.18 Titolo di detenzione del bene pag. 105

4.19 Accertamento presenza di vincoli pag. 105

4.20 Attestato di prestazione energetica pag. 106

4.21 Determinazione del valore di mercato del bene pag. 106

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

4.22 Spese di gestione	pag. 107
4.23 Presenza di contratto di locazione	pag. 107
Bene n. 4 Fg. di mappa 25 particella 2796 (ex 2716)	pag. 108
4.7 Descrizione del bene	pag. 108
4.8 Conformità del bene con la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento	pag. 111
4.9 Verifica dello stato attuale del bene	pag. 111
4.10 – 4.11 – 4.12 Verifica conformità catastale	pag. 112
4.14 Conformità edilizia	pag. 112
4.15 Formazione lotti	pag. 113
4.16 Quote pignorate	pag. 113
4.17 Stato detentivo del bene	pag. 113
4.18 Titolo di detenzione del bene	pag. 114
4.19 Accertamento presenza di vincoli	pag. 114
4.20 Attestato di prestazione energetica	pag. 114
4.21 Determinazione del valore di mercato del bene	pag. 114
4.22 Spese di gestione	pag. 116
4.23 Presenza di contratto di locazione	pag. 116
Lotto n. 1 Beni nn. 5, 6, 7 Fg. di mappa 15 particelle 44, 45, 298	
Lotto n. 2 Beni nn. 8 ,9, 10, 11, 12, 13 e 14 Fg. di mappa 15 particelle 63, 84, 96	
97, 98, 99 3 120	
4.7 Descrizione del bene	pag. 116
4.8 Conformità del bene con la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento	pag. 122
4.9 Verifica dello stato attuale dei beni	pag. 122
4.10 – 4.11 – 4.12 Verifica conformità catastale	pag. 123
4.13 Conformità urbanistica	pag. 124
4.14 Conformità edilizia	pag. 125
4.15 Formazione lotti	pag. 125
4.16 Quote pignorate	pag. 126

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

4.17 Stato detentivo del bene	pag. 126
4.18 Titolo di detenzione del bene	pag. 127
4.19 Accertamento presenza di vincoli	pag. 127
4.20 Attestato di prestazione energetica	pag. 128
4.21 Determinazione del valore di mercato del bene	pag. 129
4.22 Spese di gestione	pag. 130
4.23 Presenza di contratto di locazione	pag. 131
5. Conclusioni	pag. 132

Elenco allegati

- ✓ N. 1 - Verbali di sopralluogo
- ✓ N. 2 - Visura catastale foglio 25 particella 805
- ✓ N. 3 - Visura catastale foglio 25 particella 1351-1352
- ✓ N. 4 - Visura catastale foglio 25 particella 1353
- ✓ N. 5 - Visura catastale foglio 25 particella 2796
- ✓ N. 6 - Visura catastale foglio 15 particella 44
- ✓ N. 7 - Visura catastale foglio 15 particella 45
- ✓ N. 8 - Visura catastale foglio 15 particella 298
- ✓ N. 9 - Visura catastale foglio 16 particella 63
- ✓ N. 10 - Visura catastale foglio 16 particella 84
- ✓ N. 11 - Visura catastale foglio 16 particella 96
- ✓ N. 12 - Visura catastale foglio 16 particella 97
- ✓ N. 13 - Visura catastale foglio 16 particella 98
- ✓ N. 14 - Visura catastale foglio 16 particella 99
- ✓ N. 15 - Visura catastale foglio 16 particella 120
- ✓ N. 16 - Titolo di provenienza foglio 25 particella 805

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro



- ✓ N. 17 - Titolo di provenienza foglio 25 particelle 1351-1352, 1353
- ✓ N. 18 - Titolo di provenienza foglio 25 particella 2796
- ✓ N. 19 - Titolo di provenienza foglio 15 particelle 44 e 45
- ✓ N. 20 - Titolo di provenienza foglio 15 particella 298
- ✓ N. 21 - Titolo di provenienza foglio 16 particelle 63 e 96
- ✓ N. 22 - Titolo di provenienza foglio 16 particella 84
- ✓ N. 23 - Titolo di provenienza foglio 16 particella 97
- ✓ N. 24 - Titolo di provenienza foglio 16 particella 99
- ✓ N. 25 - Ispezione ipotecaria ****Omissis****
- ✓ N. 26 - Ispezione ipotecaria ****Omissis****
- ✓ N. 27 - Ispezione ipotecaria ****Omissis****
- ✓ N. 28 - Ispezione ipotecaria ****Omissis****
- ✓ N. 29 - Estratto di mappa Fg 25
- ✓ N. 30 - Estratto di mappa Fg 15
- ✓ N. 31 - Estratto di mappa Fg 16 particella 63
- ✓ N. 32 - Estratto di mappa Fg 16
- ✓ N. 33 - Certificato di residenza ****Omissis****
- ✓ N. 34 - Certificato di residenza ****Omissis****
- ✓ N. 35 - Certificato di residenza ****Omissis****
- ✓ N. 36 - Certificato di residenza ****Omissis****
- ✓ N. 37 - Estratto di matrimonio ****Omissis****
- ✓ N. 38 - Certificato di stato civile ****Omissis****
- ✓ N. 39 - Certificato di stato civile ****Omissis****
- ✓ N. 40 - Visura Camerale ****Omissis****
- ✓ N. 41 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ N. 42 - Planimetria catastale Fg 25 part. 805
- ✓ N. 43 - Richiesta di accesso agli atti UTC
- ✓ N. 44 - Risposta accesso agli atti UTC

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

- ✓ N. 45 - Nulla Osta n.59/1967 Fg 25 part. 805
- ✓ N. 46 - Planimetria catastale Fg 25 part. 1351-1352
- ✓ N. 47 - Planimetria catastale Fg 25 part. 1353
- ✓ N. 48 - Nulla Osta n.15/1966 Fg 25 part. 1353
- ✓ N. 49 - Nulla Osta n.47/67 Fg 25 part. 2796
- ✓ N. 50 - Contratto di affitto terreni
- ✓ N. 51 - Attestazione di Prestazione Energetica Fg. 25 part. 805
- ✓ N. 52 - Attestazione di Prestazione Energetica Fg. 25 part. 1353
- ✓ N. 53 - Rilievo fotografico Fabbricato Fg. 25 part. 805
- ✓ N. 54 - Rilievo fotografico Fabbricato Fg. 25 part. 1351-1352
- ✓ N. 55 - Rilievo fotografico Fabbricato Fg. 25 part. 1353
- ✓ N. 56 - Rilievo fotografico Fabbricato Fg. 25 part. 2796

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

1. Premessa

Con provvedimento del 21 maggio 2024, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Ester Rita Difrancesco, nominava la sottoscritta arch. Lucilla Angela Maria Cordaro, con studio a Caltanissetta in via Calabria s.n., mail. cordarolucilla@gmail.com, PEC: lucillaangelamaria.cordaro@archiworldpec.it ed iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caltanissetta al n. 531, esperto stimatore, per l'incarico di stima tecnica dei beni relativo alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 4/2024 R. G. Es. promossa da ****Omissis**** contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis**** e ****Omissis**** al fine di provvedere agli adempimenti di seguito elencati nel rispetto dei criteri indicati nell'art. 173 bis disp. att. cpc.:

- 1) verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti;
- 2) effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) consulti** i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo d'acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

- 7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando *dettagliatamente*:** comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:**
 - a)** *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
 - b)** *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
 - c)** *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato,*
- 9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrente;**
- 10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tali impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;**
- 11) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;**
- 12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;**

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

- 13) indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 L.47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso;
- 15) dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 16) dica**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078
- 17) accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 18) ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà);

19) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censo, livello o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

20) provveda ad acquisire ovvero a predisporre l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso;

21) determini il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indichi espressamente e compiutamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; specifichi atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

22) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e delle eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché se vi siano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

23) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

Il Giudice Istruttore disponeva di inviare a mezzo posta ordinaria, telefax o posta elettronica certificata copia dell'elaborato peritale ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

25 settembre 2024 per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., e di depositare lo stesso elaborato almeno sette giorni prima della stessa udienza ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

In data 12 settembre 2024 mi veniva concessa, dietro mia istanza al G.I., una proroga di giorni 60 con termine ultimo per il deposito fissato per il 9 novembre 2024.

Successivamente vista la complessità dell'incarico ed il numero di immobili oggetto di esecuzione mi vedevo costretta, in data 05 novembre 2024, a chiedere un'ulteriore proroga di giorni 10.

2. Svolgimento delle operazioni

Dopo aver esaminato i documenti estratti dal fascicolo telematico e richiesto, presso i competenti uffici quelli mancanti agli atti, fissavo l'inizio delle operazioni peritali, previo avviso al debitore e al creditore procedente a mezzo PEC, in data 19 giugno 2024, presso gli immobili oggetto di esecuzione siti a Vallelunga Pratameno.

Nel corso del primo sopralluogo, dopo aver dato lettura del mandato, alla presenza dei debitori eseguivo una ricognizione dei luoghi visionando i beni ubicati rispettivamente in via Manzoni/Florio, in via Dante Alighieri, in via Audino ed in via Luigi Capuana prendendo nota degli elementi utili allo svolgimento dell'incarico su separati fogli, iniziando a scattare le fotografie per cristallizzare lo stato dei luoghi e, avendo constatato che, con riferimento agli immobili ubicati in via Dante Alighieri e via Capuana, occorreva eseguire un dettagliato rilievo metrico, rinviavo il prosieguo delle operazioni a data da destinarsi con l'ausilio di un collaboratore, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

Le operazioni di rilievo, alla presenza della parte eseguita e del mio ausiliario Arch. Giuseppa Maria Grazia Russo, sono proseguite nei giorni 16 luglio ed, infine, 5 settembre 2024.

Alla fine di ogni sopralluogo redigevo apposito verbale delle operazioni svolte, tutti allegati alla presente (allegato n.1) unitamente ad una dettagliata documentazione fotografica del bene (cfr. Rilievi fotografici).

Per rispondere ai quesiti posti nel mandato si rendeva necessario accedere presso l'Agenzia del Territorio e l'Ufficio Anagrafe e Tecnico del Comune di Vallelunga Pratameno per reperire la documentazione di seguito elencata:

- Estratti di mappa;

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

- Visure degli immobili;
- Planimetrie catastali;
- Ispezioni ipotecarie;
- Documentazione edilizia ed urbanistica;
- Certificati di residenza.

Di seguito la sottoscritta C.T.U., attenendosi scrupolosamente alle disposizioni di nomina, esporrà il risultato dei rilevamenti compiuti, le considerazioni estimative svolte e le conclusioni cui è giunta.

3. Immobili oggetto di pignoramento

Dall'Atto di Pignoramento n. 1466 del 9 gennaio 2024 trascritto all'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta Ufficio Provinciale del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare il 26 gennaio 2024 reg.g. 1122 e reg.p. 916 si desume che il compendio immobiliare è costituito dai seguenti immobili:

- 1) *Casa per civile abitazione (A/3) sita in Valledlunga Pratameno (CL) nella via Alessandro Manzoni n.49 piano terra, primo e secondo di 7,5 vani, censita al NCEU al **foglio di mappa 25 particella 805**.*
- 2) *Casa per civile abitazione (A/4) sita in Valledlunga Pratameno (CL) tra le vie Dante Alighieri, Nicolò Audino e Silvio Pellico, composta da piano terra e primo, distinta in catasto al **foglio di mappa 25 particelle 1351** graffata alla **particella 1352**;*
- 3) *Casa per civile abitazione (A/4) sita in Valledlunga Pratameno (CL) in via Nicolò Audino composta da piano terra, primo, secondo e terzo, distinta in catasto al **foglio di mappa 25 particella 1353**;*
- 4) *Fabbricato in corso di costruzione sito a Valledlunga Pratameno (CL) nella via Luigi Capuana a tre piani fuori terra, censito al NCEU al **foglio di mappa 25 particella 2796 (ex 2716)**;*
- 5) *Terreno sito in territorio di Valledlunga Pratameno (CL) nella contrada Manca, catastalmente esteso ettari 00.68.50 censito al NCET al **foglio di mappa 15 particella 44**;*
- 6) *Terreno sito in territorio di Valledlunga Pratameno (CL) nella contrada Manca, catastalmente esteso ettari 00.46.00 censito al NCET al **foglio di mappa 15 particella 45**;*
- 7) *Terreno sito in territorio di Valledlunga Pratameno (CL) nella contrada Manca,*

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

*catastralmente esteso ettari 00.33.80 censito al NCET al **foglio** di mappa **15 particella 298**;*

8) *Terreno sito in territorio di Valledlunga Pratameno (CL) nella contrada Lumera
catastralmente esteso ettari 00.56.30 censito al NCET al **foglio** di mappa **16 particella 63**;*

9) *Terreno sito in territorio di Valledlunga Pratameno (CL) nella contrada Lumera
catastralmente esteso ettari 00.41.90 censito al NCET al **foglio** di mappa **16 particella 84**;*

10) *Terreno sito in territorio di Valledlunga Pratameno (CL) nella contrada Lumera
catastralmente esteso ettari 00.70.40 censito al NCET al **foglio** di mappa **16 particella 96**;*

11) *Terreno sito in territorio di Valledlunga Pratameno (CL) nella contrada Lumera
catastralmente esteso ettari 00.27.50 censito al NCET al **foglio** di mappa **16 particella 97**;*

12) *Terreno sito in territorio di Valledlunga Pratameno (CL) nella contrada Lumera
catastralmente esteso ettari 00.28.00 censito al NCET al **foglio** di mappa **16 particella 98**;*

13) *Terreno sito in territorio di Valledlunga Pratameno (CL) nella contrada Lumera
catastralmente esteso ettari 00.24.20 censito al NCET al **foglio** di mappa **16 particella 99**;*

14) *Terreno sito in territorio di Valledlunga Pratameno (CL) nella contrada Lumera
catastralmente esteso ettari 00.22.90 censito al NCET al **foglio** di mappa **16 particella***

120.

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

4. Risposta ai quesiti posti nel mandato

Ancor prima di rispondere ai quesiti posti nel mandato occorre premettere che in virtù del numero degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, per chiarezza espositiva, la scrivente ha ritenuto opportuno rispondere, preliminarmente, ai quesiti che sono comuni per tutti i beni e, successivamente, a quelli che sono riferiti ad ogni singolo bene.

Quanto alle particelle di terreno queste sono state suddivise in due lotti nei modi che verranno descritti nel prosieguo.

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti.

Il creditore procedente ha prodotto la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., c. 2 relativa agli immobili oggetto di pignoramento, redatta a firma del Dott. ****Omissis**** Notaio in Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari relative agli immobili pignorati per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, la quale risulta formalmente completa.

Dalla lettura della suddetta documentazione si evince che i dati in essa riportati risultano corrispondenti con quanto indicato sia nell'atto di pignoramento che nelle visure storiche catastali ed ispezioni ipotecarie fatta eccezione per la toponomastica ma, comunque, idonei ad identificare inequivocabilmente gli immobili oggetto della procedura ed i loro intestatari.

Si rileva, inoltre, che risulta mancante la provenienza ventennale relativa all'immobile censito al foglio di mappa 15 particella 298, pur tuttavia la scrivente sulla base del titolo di proprietà richiesto e della documentazione ipocatastale ha ricostruito il ventennio.

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

2) effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione.

Dalla lettura delle visure catastali degli immobili oggetto di esecuzione, estratte telematicamente dal portale dell'Agenzia delle Entrate in data 29 maggio 2024, di cui si riporta un estratto ed allegate alla presente relazione (allegati n.ri 2-15), si evince che i dati relativi ai cespiti pignorati risultano corrispondenti a quelli riportati nell'Atto di pignoramento trascritto, fatta eccezione per il fabbricato censito al foglio di mappa 25 particella 2716, oggi divenuta 2796 per variazione catastale e ne consentono l'inequivocabile ed esatta identificazione.

BENE N° 1 – CASA PER CIVILE ABITAZIONE UBICATA A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA ALESSANDRO MANZONI N.49, PIANO TERRA- PRIMO- SECONDO – FG 25 PART. 805

Titolarità

- ****Omissis**** (Proprietà 1/1)
Nata a ****Omissis**** il ****Omissis****
Codice fiscale: ****Omissis****

Immobile di catasto fabbricati	Causali di aggiornamento ed annotazioni
Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/05/2024	
Dati identificativi: Comune di VALLELUNGA PRATAMENO (L609) (CL) Foglio 25 Particella 805 Partita: 98	
Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di VALLELUNGA PRATAMENO (L609) (CL) Foglio 25 Particella 805	
Classamento: Rendita: Euro 182,05 Categoria A/3 ⁹ , Classe 2, Consistenza 7,5 vani Foglio 25 Particella 805	
Indirizzo: VIA ALESSANDRO MANZONI n. 49-51 Piano T-1 - 2	
Dati di superficie: Totale: 244 m ² Totale escluse aree scoperte ^{b)} : 236 m ²	

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

- ****Omissis**** (Diritto di proprietà 1/1)

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

BENE N° 2 – CASA PER CIVILE ABITAZIONE UBICATA A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 22, PIANO TERRA- PRIMO FG 25 PART.1351-1352

Titolarità

- ****Omissis**** (Proprietà 1/2)
Nato a ****Omissis**** il ****Omissis****
Codice fiscale: ****Omissis****
- ****Omissis**** (Proprietà 1/2)
Nata a ****Omissis**** il ****Omissis****
Codice fiscale: ****Omissis****

	Immobile di catasto fabbricati		Causali di aggiornamento ed annotazioni
Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/05/2024			
Dati identificativi: Comune di VALLELUNGA PRATAMENO (L609) (CL)			
Foglio 25 Particella 1351			
Foglio 25 Particella 1352			
Partita: 2939			
Particelle corrispondenti al catasto terreni			
Comune di VALLELUNGA PRATAMENO (L609) (CL)			
Foglio 25 Particella 1351			
Foglio 25 Particella 1352			
Classamento:			
Rendita: Euro 40,28			
Rendita: Lire 78.000			
Categoria A/4 ^{al} , Classe 1, Consistenza 3 vani			
Foglio 25 Particella 1352			
Indirizzo: VIA DANTE n. 22 Piano T - 1			
Dati di superficie: Totale: 88 m ² Totale escluse aree scoperte ^{bi} : 88 m ²			

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

- ****Omissis**** (Diritto di proprietà 1/2)
- ****Omissis**** (Diritto di proprietà 1/2)

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

BENE N° 3 – CASA PER CIVILE ABITAZIONE UBICATA A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA NICOLÒ AUDINO N. 1, PIANO TERRA- PRIMO- SECONDO E TERZO FG 25 PART.1353

Titolarità

- ****Omissis**** (Proprietà 1/2)
Nato a ****Omissis**** il ****Omissis****
Codice fiscale: ****Omissis****
- ****Omissis**** (Proprietà 1/2)
Nata a ****Omissis**** il ****Omissis****
Codice fiscale: ****Omissis****

	Immobile di catasto fabbricati		Causali di aggiornamento ed annotazioni
Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/05/2024			
Dati identificativi: Comune di VALLELUNGA PRATAMENO (L609) (CL) Foglio 25 Particella 1353			
Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di VALLELUNGA PRATAMENO (L609) (CL) Foglio 25 Particella 1353			
Classamento: Rendita: Euro 76,69 Categoria A/4 ^a , Classe 2, Consistenza 4,5 vani Foglio 25 Particella 1353			
Indirizzo: VIA NICOLÒ AUDINO n. 1 Piano T - 1 - 2-3			
Dati di superficie: Totale: 108 m ² Totale escluse aree scoperte ^{b)} : 105 m ²			

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

- ****Omissis**** (Diritto di proprietà 1/2)
- ****Omissis**** (Diritto di proprietà 1/2)

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

BENE N° 4 – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA LUIGI CAPUANA N. 1, PIANO TERRA- PRIMO E SECONDO FG 25 PART.2796

Titolarità

- ****Omissis**** (Proprietà 1/1)
Nato a ****Omissis**** il ****Omissis****
Codice fiscale: ****Omissis****

 Immobile di catasto fabbricati	 Causali di aggiornamento ed annotazioni
Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/05/2024	
Dati identificativi: Comune di VALLELUNGA PRATAMENO (L609) (CL) Foglio 25 Particella 2796	
Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di VALLELUNGA PRATAMENO (L609) (CL) Foglio 25 Particella 2796	
Classamento:	
Categoria F/3 ^a Foglio 25 Particella 2796	
Indirizzo: VIA LUIGI CAPUANA n. 1 Piano T-1 - 2	

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

- ****Omissis**** (Diritto di proprietà 1/1)

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

BENE N° 5 –TERRENO AGRICOLO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA MANCA FG 15 PARTICELLA 44

Titolarità

- ****Omissis**** (livellario)
Nato a ****Omissis**** il ****Omissis****
Codice fiscale: ****Omissis****

 Immobile di catasto terreni	 Causali di aggiornamento ed annotazioni
Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/05/2024	
Dati identificativi: Comune di VALLELUNGA PRATAMENO (L609) (CL) Foglio 15 Particella 44	
Classamento:	
Redditi: dominicale Euro 33,61 Lire 65.075 agrario Euro 10,61 Lire 20.550	
Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2 Superficie: 6.850 m ²	
Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 21/06/1977	

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

- ****Omissis**** (Diritto del livellario 1/1)

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

BENE N° 6 –TERRENO AGRICOLO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA MANCA FG 15 PARTICELLA 45

Titolarità

- ****Omissis**** (proprietà per 1/1)
Nato a ****Omissis**** il ****Omissis****
Codice fiscale: ****Omissis****

 Immobile di catasto terreni	 Causali di aggiornamento ed annotazioni
Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/05/2024	
Dati identificativi: Comune di VALLELUNGA PRATAMENO (L609) (CL) Foglio 15 Particella 45	
Classamento:	
Redditi: dominicale Euro 22,57 Lire 43.700 agrario Euro 7,13 Lire 13.800	
Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2	
Superficie: 4.600 m²	
Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 21/06/1977	

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

- ****Omissis**** (Diritto di proprietà 1/1)

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

BENE N° 7 –TERRENO AGRICOLO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA MANCA FG 15 PARTICELLA 298

Titolarità

- ****Omissis**** (livellario)
Nato a ****Omissis**** il ****Omissis****
Codice fiscale: ****Omissis****

 **Immobile di catasto terreni**

 **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/05/2024

Dati identificativi: Comune di VALLELUNGA PRATAMENO (L609) (CL)
Foglio 15 Particella 298

Classamento:
Redditi: dominicale Euro 16,58 Lire 32.110
 agrario Euro 5,24 Lire 10.140
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 2
Superficie: 3.380 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 21/06/1977

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

- ****Omissis**** (Diritto del livellario 1/1)

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

BENE N° 8 –TERRENO AGRICOLO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA MANCA FG 15 PARTICELLA 63

Titolarità

- ****Omissis**** fu ****Omissis****
(diritto del concedente 1/1)
- ****Omissis**** (diritto del livellario 1/1)
Nata a ****Omissis**** il ****Omissis****

Come si legge anche nella relazione notarile l'intestazione catastale di tale particella di terreno non è conforme alla risultanza degli atti, pertanto, gli intestatari reali non corrispondono a quelli catastali.

Immobile di catasto terreni	Causali di aggiornamento ed annotazioni
Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/05/2024	
Dati identificativi: Comune di VALLELUNGA PRATAMENO (L609) (CL)	
Foglio 16 Particella 63	
Partita: 7524	
Classamento:	
Redditi: dominicale Euro 27,62 Lire 53.485	
agrario Euro 8,72 Lire 16.890	
Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2	
Superficie: 5.630 m ²	

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

- ****Omissis**** (Diritto del livellario 1/1)

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

BENE N° 9 –TERRENO AGRICOLO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA MANCA FG 15 PARTICELLA 84

Titolarità

- ****Omissis**** fu ****Omissis**** (diritto del concedente 1/1)
93010 - Vallelunga Pratameno (CL)
- ****Omissis**** (diritto del livellario 1/1)



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/05/2024

Dati identificativi: Comune di VALLELUNGA PRATAMENO (L609) (CL)

Foglio 16 Particella 84

Partita: 6873

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 20,56 Lire 39.805

agrario Euro 6,49 Lire 12.570

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 2

Superficie: 4.190 m²

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

- ****Omissis**** (diritto del livellario 1/1)

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

BENE N° 10 –TERRENO AGRICOLO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA MANCA FG 15 PARTICELLA 96

Titolarità

- ****Omissis**** fu ****Omissis**** (Diritto del concedente 1/1)
93010 - Vallelunga Pratameno (CL)

- ****Omissis**** (Diritto del livellario 1/1)
Nata a ****Omissis**** il ****Omissis****

Come si legge anche nella relazione notarile l'intestazione catastale di tale particella di terreno non è conforme alla risultanza degli atti, pertanto, gli intestatari reali non corrispondono a quelli catastali.

Immobile di catasto terreni	Causali di aggiornamento ed annotazioni
Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/05/2024	
Dati identificativi: Comune di VALLELUNGA PRATAMENO (L609) (CL)	
Foglio 16 Particella 84	
Partita: 6873	
Classamento:	
Redditi: dominicale Euro 20,56 Lire 39.805	
agrario Euro 6,49 Lire 12.570	
Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2	
Superficie: 4.190 m ²	

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

- ****Omissis**** (diritto del livellario 1/1)

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

BENE N° 11 –TERRENO AGRICOLO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA MANCA FG 15 PARTICELLA 97

Titolarità

- ****Omissis**** (Diritto del livellario 1/2)
Nato a ****Omissis**** il ****Omissis****
Codice fiscale: ****Omissis****
- ****Omissis**** (Diritto del livellario 1/2)
Nata a ****Omissis**** il ****Omissis****
Codice fiscale: ****Omissis****

	Immobile di catasto terreni		Causali di aggiornamento ed annotazioni
Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/05/2024			
Dati identificativi: Comune di VALLELUNGA PRATAMENO (L609) (CL)			
Foglio 16 Particella 97			
Partita: 5413			
Classamento:			
Redditi: dominicale Euro 13,49 Lire 26.125			
agrario Euro 4,26 Lire 8.250			
Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2			
Superficie: 2.750 m ²			

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

- ****Omissis**** (Diritto del livellario 1/2)
- ****Omissis**** (Diritto del livellario 1/2)

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

BENE N° 12 –TERRENO AGRICOLO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA MANCA FG 15 PARTICELLA 98

Titolarità

- ****Omissis**** (Diritto del livellario 1/1)
Nato a ****Omissis**** il ****Omissis****
Codice fiscale: ****Omissis****
- ****Omissis**** fu ****Omissis**** (Diritto del concedente 1/1)

 Immobile di catasto terreni	 Causali di aggiornamento ed annotazioni
Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/05/2024	
Dati identificativi: Comune di VALLELUNGA PRATAMENO (L609) (CL)	
Foglio 16 Particella 98	
Partita: 1982	
Classamento:	
Redditi: dominicale Euro 13,74 Lire 26.600	
agrario Euro 4,34 Lire 8.400	
Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2	
Superficie: 2.800 m ²	

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

- ****Omissis**** (diritto del livellario 1/1)

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

BENE N° 13 –TERRENO AGRICOLO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA MANCA FG 15 PARTICELLA 99

Titolarità

- ****Omissis**** (livellario)
Nato a ****Omissis**** il ****Omissis****
Codice fiscale: ****Omissis****

- ****Omissis**** (Proprietà 1/2)
Nata a ****Omissis**** il ****Omissis****
Codice fiscale: ****Omissis****

	Immobile di catasto terreni		Causali di aggiornamento ed annotazioni
Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/05/2024			
Dati identificativi: Comune di VALLELUNGA PRATAMENO (L609) (CL)			
Foglio 16 Particella 99			
Partita: 11634			
Classamento:			
Redditi: dominicale Euro 11,87 Lire 22.990			
agrario Euro 3,75 Lire 7.260			
Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2			
Superficie: 2.420 m ²			
Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE			

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/2)
- ****Omissis**** (Proprietà 1/2)

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

BENE N° 14 –TERRENO AGRICOLO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA MANCA FG 15 PARTICELLA 120

Titolarità

- ****Omissis**** (Diritto del livellario 1/1)
Nato a ****Omissis**** il ****Omissis****
Codice fiscale: ****Omissis****
- ****Omissis**** fu ****Omissis**** (Diritto del concedente 1/1)

 Immobile di catasto terreni

 Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/05/2024

Dati identificativi: Comune di VALLELUNGA PRATAMENO (L609) (CL)
Foglio 16 Particella 120
Partita: 1982

Classamento:
Redditi: dominicale Euro 11,24 Lire 21.755
 agrario Euro 3,55 Lire 6.870
Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2
Superficie: 2.290 m²

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

- ****Omissis**** (Diritto del livellario 1/1)

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo d'acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati.

L'atto di pignoramento n. 1466 del 9 gennaio 2024 è stato trascritto all'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta Ufficio Provinciale del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare in data 26/01/2024 ai nn.ri 916 Reg. particolare e 1122 Reg. generale.

La storia del dominio, nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento immobiliare, fino al primo titolo di provenienza, in virtù delle ispezioni ipotecarie estratte dall'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare il 01.10.2024 e dei titoli di provenienza prodotti dalla scrivente (allegati nn. 16-24) è quella di seguito descritta.

BENE N° 1 – CASA PER CIVILE ABITAZIONE UBICATA A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA ALESSANDRO MANZONI N.49, PIANO TERRA- PRIMO- SECONDO – FG 25 PART. 805

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/09/2002 al 23/03/2006	****Omissis**** nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, proprietà per 1/3; ****Omissis**** nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, proprietà per 1/3; ****Omissis**** nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, proprietà per 1/3; Codice Fiscale/P.IVA: ****Omissis****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/09/2022		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Caltanissetta	26/05/2005	5685	
Dal 23/03/2006 al 04/10/2024	****Omissis**** nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, proprietà per 1/3; ****Omissis**** nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, proprietà per 1/3; Codice Fiscale/P.IVA: ****Omissis****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta	07/03/2003	244	289
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ****Omissis****	23/03/2006	41711	11560

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 4/2024 R.G.Es.

	Codice Fiscale/P.IVA: ****Omissis****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Caltanissetta - Servizi di Pubblicità Immobiliare	29/03/2006	3660	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 – CASA PER CIVILE ABITAZIONE UBCATA A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 22, PIANO TERRA- PRIMO FG 25 PART.1351-1352

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/08/1969 al 25/08/1994	****Omissis**** nato a ****Omissis**** il ****Omissis****, proprietario per 1/2; ****Omissis**** nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: ****Omissis****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ****Omissis****	06/08/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta	19/08/1969	2708	
Dal 25/08/1994 al 09/10/2024	****Omissis**** nato a ****Omissis**** il ****Omissis****, proprietà per 1/2; ****Omissis**** nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, proprietà per 1/2: Codice Fiscale/P.IVA: ****Omissis****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ****Omissis****	25/08/1994	29024	11066
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta	20/09/1994	8683	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta	12/09/1994	1973	1

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 4/2024 R.G.Es.

BENE N° 3 – CASA PER CIVILE ABITAZIONE UBICATA A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – VIA NICOLÒ AUDINO N. 1, PIANO TERRA- PRIMO- SECONDO E TERZO FG 25 PART.1353

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
Dal 25/08/1994 al 29/05/2024	****Omissis**** nato a ****Omissis**** il ****Omissis****, proprietà per ½; ****Omissis**** nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, proprietà per ½. Codice Fiscale/P.IVA: ****Omissis****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ****Omissis****	25/08/1994	29024	11066
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.I.I. di Caltanissetta	20/09/1994	8684	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 4 – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – VIA LUIGI CAPUANA N. 1, PIANO TERRA- PRIMO E SECONDO FG 25 PART.2796

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
Dal 25/01/2001 al 29/05/2024	****Omissis**** nato a ****Omissis**** il ****Omissis****, proprietario 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: ****Omissis****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ****Omissis****	25/01/2001	33279	13029
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.I.I di Caltanissetta	13/02/2001	1436	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta	13/02/2001	376	

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 4/2024 R.G.Es.

BENE N° 5 –TERRENO AGRICOLO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA MANCA FG 15 PARTICELLA 44

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/09/1987 al 15/10/2024	****Omissis**** nato a ****Omissis**** il ****Omissis****, proprietà per ½; ****Omissis**** nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, proprietà per ½. Codice Fiscale/P.IVA: ****Omissis****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ****Omissis****	03/09/1987	20754	8340
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta	11/09/1987	8320	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			18/09/1987	835	

BENE N° 6 –TERRENO AGRICOLO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA MANCA FG 15 PARTICELLA 45

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/09/1987 al 16/10/2024	****Omissis**** nato a ****Omissis**** il ****Omissis****, proprietà per ½; ****Omissis**** nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, proprietà per ½. Codice Fiscale/P.IVA: ****Omissis****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ****Omissis****	03/09/1987	20754	8340
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta	11/09/1987	8320	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 7 –TERRENO AGRICOLO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA MANCA FG 15 PARTICELLA 298

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1987	****Omissis**** nato a ****Omissis**** il ****Omissis****, proprietà pe ½, ****Omissis**** nata a ****Omissis****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ****Omissis****	11/09/1987	20774	8349
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

33

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 4/2024 R.G.Es.

il ****Omissis****, proprietà per ½. Codice Fiscale/P.IVA: ****Omissis****				
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta	25/09/1987	913	

BENE N° 8 –TERRENO AGRICOLO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA LUMERA FG 16 PARTICELLA 63

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/10/1975 al 29/05/2024	****Omissis**** nato a ****Omissis**** il ****Omissis****, proprietà per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: ****Omissis****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ****Omissis****	09/10/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21/10/1975	9351	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 9 –TERRENO AGRICOLO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA LUMERA FG 16 PARTICELLA 84

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/2001 al 29/05/2024	****Omissis**** fu ****Omissis****, diritto del concedente, ****Omissis**** nato a ****Omissis**** il ****Omissis****, diritto di livellario. Codice Fiscale/P.IVA: ****Omissis****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ****Omissis****	31/12/2001	33965	13337
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare di Caltanissetta	18/01/2002	466	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare di Caltanissetta	16/01/2002	58	

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 4/2024 R.G.Es.

BENE N° 10 –TERRENO AGRICOLO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA LUMERA FG 16 PARTICELLA 96

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/10/1974 al 29/05/2024	****Omissis**** nato a ****Omissis**** il ****Omissis****, proprietà per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: ****Omissis****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ****Omissis****	09/10/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta	27/10/1975	10696	9351
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 11 –TERRENO AGRICOLO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA LUMERA FG 16 PARTICELLA 97

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/02/1982 al 29/05/2024	****Omissis**** nato a ****Omissis**** il ****Omissis****, proprietà per ½; ****Omissis**** nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, proprietà per ½. Codice Fiscale/P.IVA: ****Omissis****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ****Omissis****	16/02/1982	14504	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta	04/03/1982	2501	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 12 –TERRENO AGRICOLO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA LUMERA FG 16 PARTICELLA 98

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/1988 al 29/05/2024	****Omissis**** nato a ****Omissis**** il ****Omissis****, proprietà per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: ****Omissis****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ****Omissis****	30/11/1988	22209	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta	13/12/1988	12509	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 4/2024 R.G.Es.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 13 –TERRENO AGRICOLO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA LUMERA FG 16 PARTICELLA 99

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/08/1996 al 29/05/2024	****Omissis**** nato a ****Omissis**** il ****Omissis****, proprietà per ½; ****Omissis**** nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, proprietà per ½. Codice Fiscale/P.IVA: ****Omissis****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ****Omissis****	13/08/1996	30344	11623
Dal 13/08/1996 al 29/05/2024	****Omissis**** nato a ****Omissis**** il ****Omissis****, proprietà per ½; ****Omissis**** nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, proprietà per ½. Codice Fiscale/P.IVA: ****Omissis****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ****Omissis****	13/08/1996	30344	11623
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta	06/09/1996	8172	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta	29/08/1996	1712	

BENE N° 14 –TERRENO AGRICOLO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA LUMERA FG 16 PARTICELLA 120

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/1988 al 29/05/2024	****Omissis**** nato a ****Omissis**** il ****Omissis****, proprietà per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ****Omissis****	30/11/1988	22209	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 4/2024 R.G.Es.

	****Omissis****	Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta	13/12/1988	12509	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

Dal raffronto tra la documentazione agli atti e l'ispezione ipotecaria n. T192638, T177163, T197163 e T187000 effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caltanissetta in data 1 ottobre 2024, per il periodo compreso tra il 2/09/1996 ed il 1/10/2024 (allegati nn. 25-28), si sono riscontrate sugli immobili oggetto di esecuzione le seguenti formalità pregiudizievoli:

BENE N° 1 – CASA PER CIVILE ABITAZIONE UBICATA A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – VIA ALESSANDRO MANZONI N.49, PIANO TERRA- PRIMO- SECONDO – FG 25 PART. 805

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caltanissetta il 29/03/2006
Reg. gen. 6259 - Reg. part. 2199
Importo: € 200.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****
Capitale: € 100.000,00

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

Interessi: € 100.000,00

Rogante: Notaio ****Omissis****

Data: 23/03/2006

N° repertorio: 41713

N° raccolta: 11562

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caltanissetta il 26/01/2024

Reg. gen. 1122 - Reg. part. 916

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Non vi sono ulteriori trascrizioni pregiudizievoli successive al pignoramento.

BENE N° 2 – CASA PER CIVILE ABITAZIONE UBICATA A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 22, PIANO TERRA- PRIMO FG 25 PART.1351-1352

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Caltanissetta il 28/04/2004

Reg. gen. 6891 - Reg. part. 1400

Importo: € 106.000,00

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 53.000,00

Rogante: Notaio ****Omissis****

Data: 22/04/2004

N° repertorio: 35797

N° raccolta: 14132

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Caltanissetta il 29/03/2006

Reg. gen. 6259 - Reg. part. 2199

Importo: € 200.000,00

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 10.000,00

Rogante: Notaio ****Omissis****

Data: 23/03/2006

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

N° repertorio: 41713

N° raccolta: 11562

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Caltanissetta il 15/07/2021

Reg. gen. 7259 - Reg. part. 555

Importo: € 33.000,00

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 23.369,47

Rogante: Tribunale di Caltanissetta

Data: 25/02/2020

N° repertorio: 107

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Caltanissetta il 26/01/2024

Reg. gen. 1122 - Reg. part. 916

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Non vi sono ulteriori trascrizioni pregiudizievoli successive al pignoramento.

BENE N° 3 – CASA PER CIVILE ABITAZIONE UBICATA A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA NICOLÒ AUDINO N. 1, PIANO TERRA- PRIMO- SECONDO E TERZO FG 25 PART.1353

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Caltanissetta il 28/04/2004

Reg. gen. 6891 - Reg. part. 1400

Importo: € 106.000,00

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 53.000,00

Rogante: Notaio ****Omissis****

Data: 22/04/2004

N° repertorio: 35797

N° raccolta: 14132

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Caltanissetta il 29/03/2006

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

Reg. gen. 6259 - Reg. part. 2199

Importo: € 200.000,00

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Notaio ****Omissis****

Data: 23/03/2006

N° repertorio: 41713

N° raccolta: 11562

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Caltanissetta il 15/07/2021

Reg. gen. 7259 - Reg. part. 555

Importo: € 33.000,00

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 23.369,47

Rogante: Tribunale di Caltanissetta

Data: 25/02/2020

N° repertorio: 107

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Caltanissetta il 26/01/2024

Reg. gen. 1122 - Reg. part. 916

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Non vi sono ulteriori trascrizioni pregiudizievoli successivi al pignoramento.

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

BENE N° 4 – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA LUIGI CAPUANA N. 1, PIANO TERRA- PRIMO E SECONDO FG 25 PART.2796

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caltanissetta il 29/03/2006
Reg. gen. 6259 - Reg. part. 2199
Importo: € 200.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****
Capitale: € 100.000,00
Interessi: € 100.000,00
Rogante: Notaio ****Omissis****
Data: 23/03/2006
N° repertorio: 41713
N° raccolta: 11562

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caltanissetta il 16/03/2017
Reg. gen. 2407 - Reg. part. 2043
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Caltanissetta il 26/01/2024
Reg. gen. 1122 - Reg. part. 916
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 –TERRENO AGRICOLO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA MANCA FG 15 PARTICELLA 44

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caltanissetta il 28/04/2004
Reg. gen. 6891 - Reg. part. 1400
Importo: € 106.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 53.000,00

Rogante: Notaio ****Omissis****

Data: 22/04/2004

N° repertorio: 35797

N° raccolta: 14132

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Caltanissetta il 29/03/2006

Reg. gen. 6259 - Reg. part. 2199

Importo: € 200.000,00

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Notaio ****Omissis****

Data: 23/03/2006

N° repertorio: 41713

N° raccolta: 11562

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Caltanissetta il 15/07/2021

Reg. gen. 7259 - Reg. part. 555

Importo: € 33.000,00

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 23.369,47

Rogante: Tribunale di Caltanissetta

Data: 25/02/2020

N° repertorio: 107

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Caltanissetta il 26/01/2024

Reg. gen. 1122 - Reg. part. 916

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Non vi sono ulteriori trascrizioni pregiudizievoli successivi al pignoramento.

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

BENE N° 6 –TERRENO AGRICOLO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA MANCA FG 15 PARTICELLA 45

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caltanissetta il 28/04/2004
Reg. gen. 6891 - Reg. part. 1400
Importo: € 106.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 53.000,00
Rogante: Notaio ****Omissis****
Data: 22/04/2004
N° repertorio: 35797
N° raccolta: 14132
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caltanissetta il 29/03/2006
Reg. gen. 6259 - Reg. part. 2199
Importo: € 200.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio ****Omissis****
Data: 23/03/2006
N° repertorio: 41713
N° raccolta: 11562
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Caltanissetta il 15/07/2021
Reg. gen. 7259 - Reg. part. 555
Importo: € 33.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 23.369,47
Rogante: Tribunale di Caltanissetta
Data: 25/02/2020
N° repertorio: 107

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caltanissetta il 26/01/2024

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

Reg. gen. 1122 - Reg. part. 916

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

BENE N° 7 –TERRENO AGRICOLO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA
MANCA FG 15 PARTICELLA 298

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Caltanissetta il 29/03/2006

Reg. gen. 6259 - Reg. part. 2199

Importo: € 200.000,00

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Notaio ****Omissis****

Data: 23/03/2006

N° repertorio: 41713

N° raccolta: 11562

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Caltanissetta il 15/07/2021

Reg. gen. 7259 - Reg. part. 555

Importo: € 33.000,00

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 23.369,47

Rogante: Tribunale di Caltanissetta

Data: 25/02/2020

N° repertorio: 107

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Caltanissetta il 15/07/2021

Reg. gen. 7259 - Reg. part. 555

Importo: € 33.000,00

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 23.369,47

Rogante: Tribunale di Caltanissetta

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

44



Data: 25/02/2020

N° repertorio: 107

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Caltanissetta il 26/01/2024

Reg. gen. 1122 - Reg. part. 916

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 8 –TERRENO AGRICOLO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA LUMERA FG 16 PARTICELLA 63

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Caltanissetta il 28/04/2004

Reg. gen. 6891 - Reg. part. 1400

Importo: € 106.000,00

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 53.000,00

Rogante: Notaio ****Omissis****

Data: 22/04/2004

N° repertorio: 35797

N° raccolta: 14132

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Caltanissetta il 29/03/2006

Reg. gen. 6259 - Reg. part. 2199

Importo: € 200.000,00

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Notaio ****Omissis****

Data: 23/03/2006

N° repertorio: 41713

N° raccolta: 11562

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Caltanissetta il 15/07/2021

Reg. gen. 7259 - Reg. part. 555

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

Importo: € 33.000,00

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 23.369,47

Rogante: Tribunale di Caltanissetta

Data: 25/02/2020

N° repertorio: 107

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caltanissetta il 26/01/2024

Reg. gen. 1122 - Reg. part. 916

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 9 –TERRENO AGRICOLO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA LUMERA FG 16 PARTICELLA 84

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Caltanissetta il 28/04/2004

Reg. gen. 6891 - Reg. part. 1400

Importo: € 106.000,00

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 53.000,00

Rogante: Notaio ****Omissis****

Data: 22/04/2004

N° repertorio: 35797

N° raccolta: 14132

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Caltanissetta il 29/03/2006

Reg. gen. 6259 - Reg. part. 2199

Importo: € 200.000,00

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro



Rogante: Notaio ****Omissis****

Data: 23/03/2006

N° repertorio: 41713

N° raccolta: 11562

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Caltanissetta il 15/07/2021

Reg. gen. 7259 - Reg. part. 555

Importo: € 33.000,00

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 23.369,47

Rogante: Tribunale di Caltanissetta

Data: 25/02/2020

N° repertorio: 107

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caltanissetta il 26/01/2024

Reg. gen. 1122 - Reg. part. 916

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 10 –TERRENO AGRICOLO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA LUMERA FG 16 PARTICELLA 96

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Caltanissetta il 28/04/2004

Reg. gen. 6891 - Reg. part. 1400

Importo: € 106.000,00

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 53.000,00

Rogante: Notaio ****Omissis****

Data: 22/04/2004

N° repertorio: 35797

N° raccolta: 14132

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Caltanissetta il 29/03/2006

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

Reg. gen. 6259 - Reg. part. 2199

Importo: € 200.000,00

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Notaio ****Omissis****

Data: 23/03/2006

N° repertorio: 41713

N° raccolta: 11562

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Caltanissetta il 15/07/2021

Reg. gen. 7259 - Reg. part. 555

Importo: € 33.000,00

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 23.369,47

Rogante: Tribunale di Caltanissetta

Data: 25/02/2020

N° repertorio: 107

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Caltanissetta il 26/01/2024

Reg. gen. 1122 - Reg. part. 916

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 11 –TERRENO AGRICOLO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA LUMERA FG 16 PARTICELLA 97

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Caltanissetta il 28/04/2004

Reg. gen. 6891 - Reg. part. 1400

Importo: € 106.000,00

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 53.000,00

Rogante: Notaio ****Omissis****

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

Data: 22/04/2004

N° repertorio: 35797

N° raccolta: 14132

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Caltanissetta il 29/03/2006

Reg. gen. 6259 - Reg. part. 2199

Importo: € 200.000,00

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Notaio ****Omissis****

Data: 23/03/2006

N° repertorio: 41713

N° raccolta: 11562

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Caltanissetta il 15/07/2021

Reg. gen. 7259 - Reg. part. 555

Importo: € 33.000,00

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 23.369,47

Rogante: Tribunale di Caltanissetta

Data: 25/02/2020

N° repertorio: 107

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Caltanissetta il 26/01/2024

Reg. gen. 1122 - Reg. part. 916

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 12 –TERRENO AGRICOLO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA LUMERA FG 16 PARTICELLA 98

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Caltanissetta il 28/04/2004

Reg. gen. 6891 - Reg. part. 1400

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

Importo: € 106.000,00

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 53.000,00

Rogante: Notaio ****Omissis****

Data: 22/04/2004

N° repertorio: 35797

N° raccolta: 14132

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caltanissetta il 29/03/2006
Reg. gen. 6259 - Reg. part. 2199
Importo: € 200.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio ****Omissis****
Data: 23/03/2006
N° repertorio: 41713
N° raccolta: 11562
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Caltanissetta il 15/07/2021
Reg. gen. 7259 - Reg. part. 555
Importo: € 33.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 23.369,47
Rogante: Tribunale di Caltanissetta
Data: 25/02/2020
N° repertorio: 107

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Caltanissetta il 26/01/2024
Reg. gen. 1122 - Reg. part. 916
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****
Formalità a carico della procedura

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

BENE N° 13 –TERRENO AGRICOLO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA LUMERA FG 16 PARTICELLA 99

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caltanissetta il 28/04/2004
Reg. gen. 6891 - Reg. part. 1400
Importo: € 106.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 53.000,00
Rogante: Notaio ****Omissis****
Data: 22/04/2004
N° repertorio: 35797
N° raccolta: 14132
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caltanissetta il 29/03/2006
Reg. gen. 6259 - Reg. part. 2199
Importo: € 200.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio ****Omissis****
Data: 23/03/2006
N° repertorio: 41713
N° raccolta: 11562
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Caltanissetta il 15/07/2021
Reg. gen. 7259 - Reg. part. 555
Importo: € 33.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 23.369,47
Rogante: Tribunale di Caltanissetta
Data: 25/02/2020
N° repertorio: 107

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caltanissetta il 26/01/2024

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

Reg. gen. 1122 - Reg. part. 916

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 14 –TERRENO AGRICOLO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA LUMERA FG 16 PARTICELLA 120

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caltanissetta il 28/04/2004
Reg. gen. 6891 - Reg. part. 1400
Importo: € 106.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 53.000,00
Rogante: Notaio ****Omissis****
Data: 22/04/2004
N° repertorio: 35797
N° raccolta: 14132
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caltanissetta il 29/03/2006
Reg. gen. 6259 - Reg. part. 2199
Importo: € 200.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio ****Omissis****
Data: 23/03/2006
N° repertorio: 41713
N° raccolta: 11562
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Caltanissetta il 15/07/2021
Reg. gen. 7259 - Reg. part. 555
Importo: € 33.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 23.369,47
Rogante: Tribunale di Caltanissetta

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

Data: 25/02/2020

N° repertorio: 107

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Caltanissetta il 26/01/2024

Reg. gen. 1122 - Reg. part. 916

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, comprendono imposta ipotecaria, imposta di bollo e tassa ipotecaria. Per la loro annotazione gli importi dovranno calcolarsi come segue:

- Imposta ipotecaria calcolata sulla base imponibile, che nel caso in specie coincide con il prezzo di aggiudicazione, nella misura del 0,50% e che per legge non può essere inferiore ad € 200,00;
- Tassa ipotecaria varia a seconda del tipo di formalità. Per le iscrizioni l'importo è di € 35,00, mentre per le trascrizioni ammonta ad € 40,00;
- Imposta di bollo pari ad € 59,00 per ciascuna formalità.

In relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente i costi (tassa ipotecaria e imposta di bollo) sono pari ad € 134,00 per ciascun cespite, ai quali dovrà essere aggiunta l'imposta ipotecaria.

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Al fine di individuare inequivocabilmente gli immobili oggetto di pignoramento si è effettuato un accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – servizi catastali acquisendo gli estratti del foglio di mappa 25, 15 e 16 (allegati nn. 29-32) al fine di individuare i fabbricati ed i terreni oggetto di esecuzione, nonché, le strade e gli immobili confinanti.

Allo stesso modo, per meglio visionare l'area su cui insistono gli immobili, si riportano le immagini satellitari che seguono con la sovrapposizione delle particelle catastali interessate.

BENE N° 1 – CASA PER CIVILE ABITAZIONE UBICATA A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA ALESSANDRO MANZONI N.49, PIANO TERRA- PRIMO- SECONDO – FG 25 PART. 805



Estratto del foglio di mappa 25 part. 805

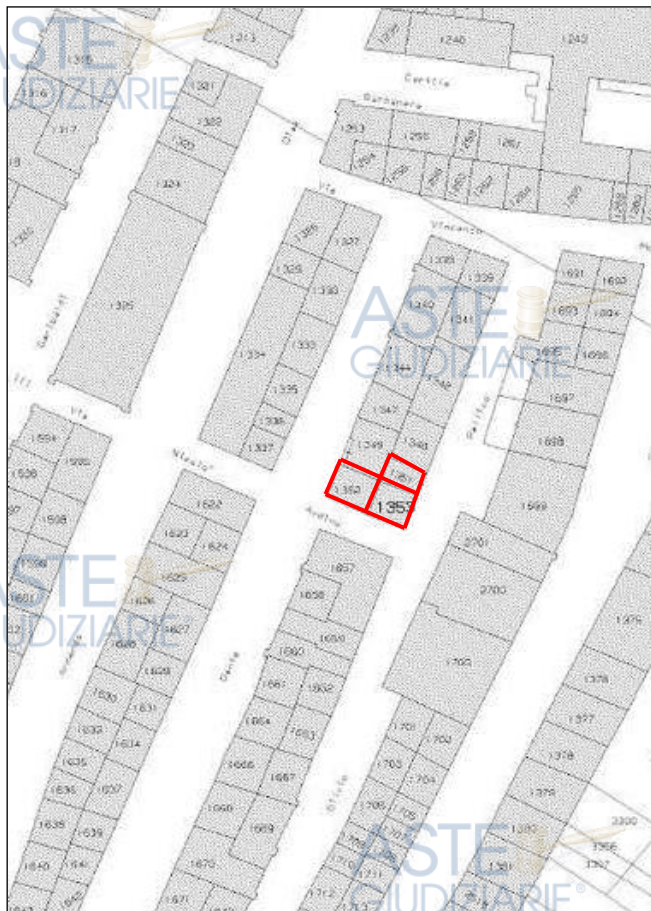


Immagine satellitare con sovrapposizione della particella catastale interessata

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

BENE N° 2 – CASA PER CIVILE ABITAZIONE UBICATA A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 22, PIANO TERRA- PRIMO FG 25 PART.1351-1352

BENE N° 3 – CASA PER CIVILE ABITAZIONE UBICATA A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA NICOLÒ AUDINO N. 1, PIANO TERRA- PRIMO- SECONDO E TERZO FG 25 PART.1353



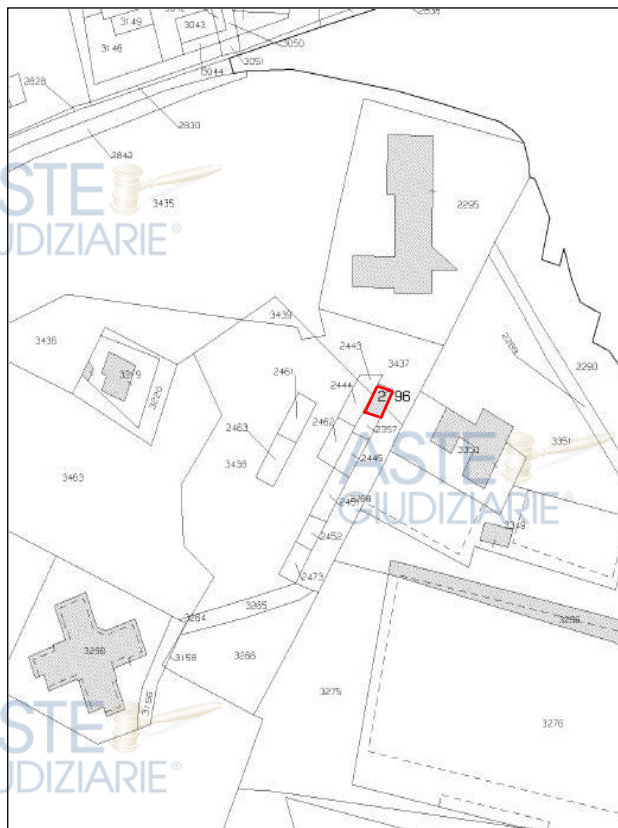
Estratto del foglio di mappa 25 part. **1351, 1352, 1353**



Immagine satellitare con sovrapposizione delle particelle catastali interessate

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 4/2024 R.G.Es.

**BENE N° 4 – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) -
VIA LUIGI CAPUANA N. 1, PIANO TERRA- PRIMO E SECONDO FG 25 PART.2796**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Estratto del foglio di mappa 25 part. **2796**

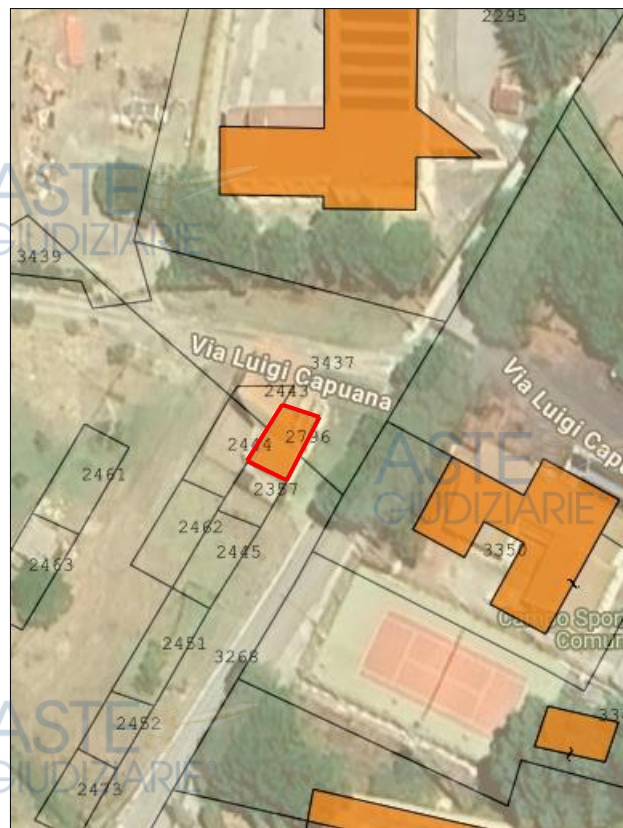


Immagine satellitare con sovrapposizione della particella catastale interessata

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

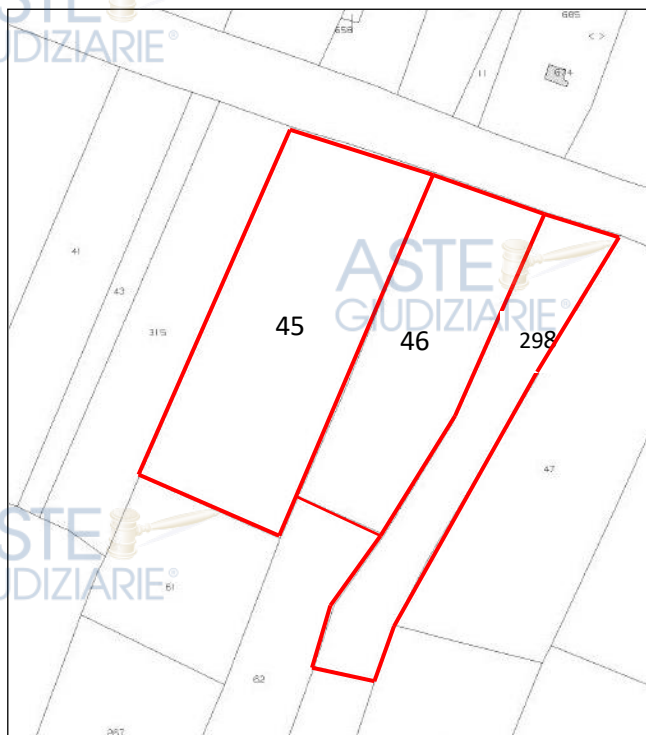
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

56
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 5 –TERRENO AGRICOLO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA MANCA FG 15 PARTICELLA 44

BENE N° 6 –TERRENO AGRICOLO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA MANCA FG 15 PARTICELLA 45

BENE N° 7 –TERRENO AGRICOLO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA MANCA FG 15 PARTICELLA 298



Estratto del foglio di mappa 15 particelle 44, 45 e 298

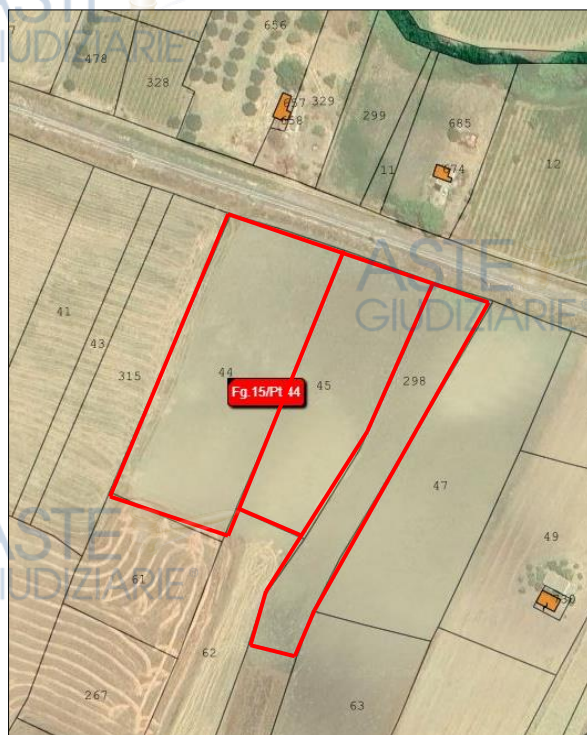
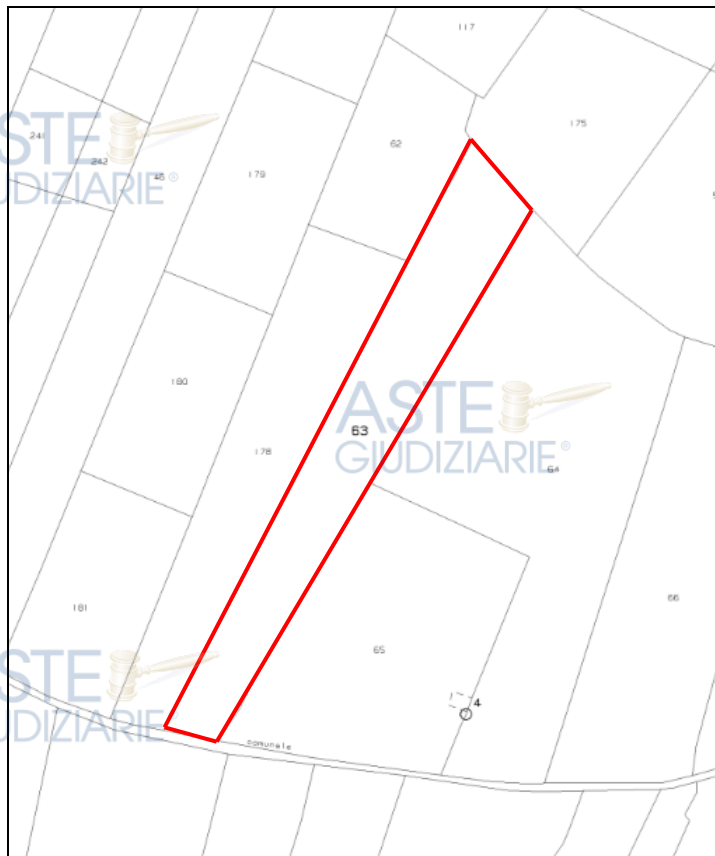


Immagine satellitare con sovrapposizione delle particelle catastali interessate

BENE N° 8 –TERRENO AGRICOLO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA LUMERA FG 16 PARTICELLA 63



Estratto del foglio di mappa 16 particella 63



Immagine satellitare con sovrapposizione della particella catastale interessata



Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro



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

BENE N° 9 –TERRENO AGRICOLO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA LUMERA FG 16 PARTICELLA 84

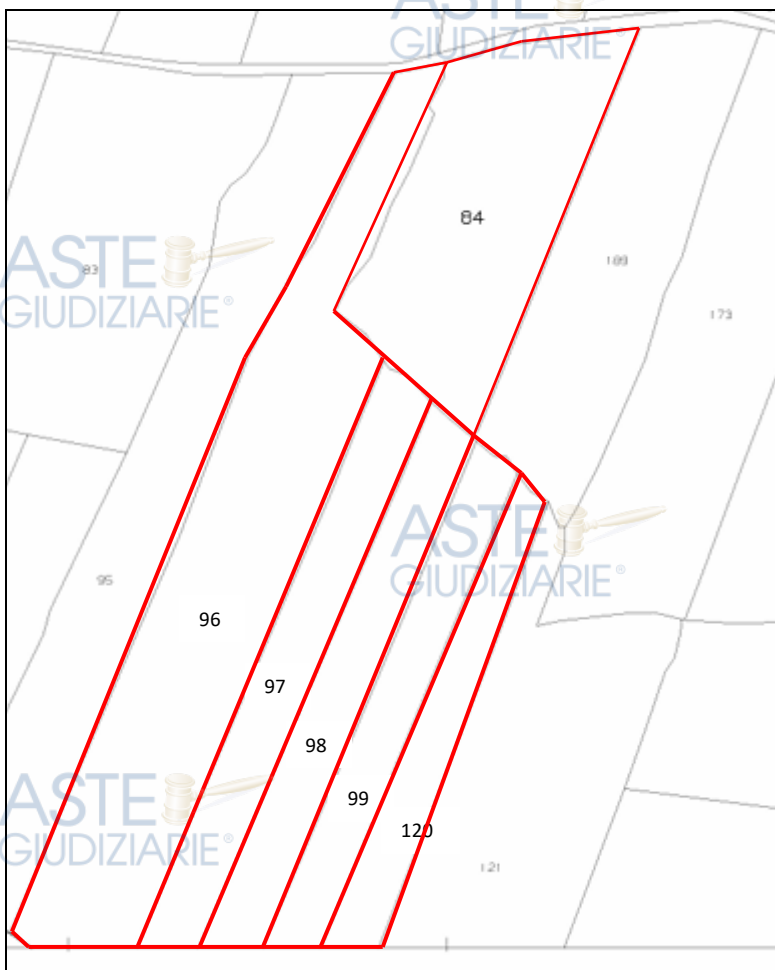
BENE N° 10 –TERRENO AGRICOLO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA LUMERA FG 16 PARTICELLA 96

BENE N° 11 –TERRENO AGRICOLO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA LUMERA FG 16 PARTICELLA 97

BENE N° 12 –TERRENO AGRICOLO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA LUMERA FG 16 PARTICELLA 98

BENE N° 13 –TERRENO AGRICOLO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA LUMERA FG 16 PARTICELLA 99

BENE N° 14 –TERRENO AGRICOLO UBICATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA LUMERA FG 16 PARTICELLA 120



Estratto del foglio di mappa 16, particelle 84, 96, 97, 98, 99 e 120

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro





Immagine satellitare con sovrapposizione delle particelle catastali interessate

6) consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore).

Dai Certificati di residenza relativi ai soggetti esegutati (allegati nn. 33-36), richiesti dalla scrivente presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Vallerlunga Pratameno in data 16 luglio 2024, allegati alla presente relazione si evince che:

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

- il sig. ****Omissis**** nato a ****Omissis**** il ****Omissis**** è residente a ****Omissis**** in via ****Omissis****;
- la sig.ra ****Omissis**** nata a ****Omissis**** il ****Omissis**** è residente a ****Omissis**** in via ****Omissis****;
- il sig. ****Omissis**** nato a ****Omissis**** il ****Omissis**** è residente a ****Omissis**** in via ****Omissis****;

Quanto alla sig.ra ****Omissis**** nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, dal certificato di residenza prodotto dalla stessa si evince che risiede a ****Omissis**** in via ****Omissis**** (allegato n. 36).

Ed ancora, dall'estratto dell'Atto di matrimonio del sig. ****Omissis**** (allegato n. 37), rilasciato dal Comune di ****Omissis**** – Ufficio Stato Civile in data 16 luglio 2024, si evince che lo stesso risulta coniugato con la sig.ra ****Omissis**** a far data dal 19/04/1979. Dall'annotazione riportata sul sopradetto Atto emerge che i coniugi hanno scelto il regime della comunione dei beni.

Il sig. ****Omissis**** e la sig.ra ****Omissis****, come si legge nei certificati di Stato Civile richiesti dalla sottoscritta in data 11 ottobre 2024, risultano essere liberi (allegati nn. 38-39)

13) indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Nell'ambito del Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico dell'intera zona "A" del Comune di Valledlunga Pratameno, delimitato con D.A. n.153 del 21/02/1994, gli immobili censiti al foglio di mappa 25 particelle 805, 1351-1352, 1353 (beni n.ri 1, 2 e 3) ricadono nella Z.T.O. "A2 – Centro storico" in cui l'attività edilizia è regolata dalle Norme Tecniche di Attuazione "Allegato B".

In tali zone gli scopi del Piano Particolareggiato di Recupero sono:

- a) il risanamento, la conservazione, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio storico, monumentale ed ambientale;
- b) il recupero edilizio ed urbanistico ai fini sociali ed economici,
- c) la permanenza degli abitanti attuali.

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro





Estratto del P.R.G. Zona A2

Quanto al fabbricato in corso di costruzione (bene n. 4), censito al foglio di mappa 25 particella 2796, esso ricade nell'ambito del vigente strumento urbanistico in Z.T.O. "B1" Zona residenziale di completamento del nucleo urbano.

Questa zona comprende quelle porzioni di territorio definite dal precedente PRG come C/1 di espansione ed allo stato attuale già edificate e completate, e quelle zone poste fuori del nucleo urbano vero e proprio ma con un grado di edificazione tale per cui possono considerarsi come delle vere e

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

proprie appendici del primo nucleo urbano. In tali zone l'attività edificatoria è regolata dall'art.7 delle Norme di Attuazione allegate al PRG.

La destinazione residenziale del fabbricato in esame risulta, pertanto, compatibile con quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente.



Estratto del P.R.G. Zona B1

Quanto ai terreni oggetto di pignoramento, come si legge nel Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dalla scrivente in data 02/07/2024 prot. n. 5824 e rilasciato dal Comune di Valledlunga Pratameno – Area Tecnica in data 09/07/2024 prot. n. 6033 (allegato n. 41), essi ricadono, nell'ambito del Piano Regolatore Generale comunale adottato con D.A. n. 153/DRU del 21/02/1994, in zona territoriale omogenea "E" Agricola.

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

In tali zone le attività edificatorie sono quelle previste dall'art.17 delle Norme di Attuazione e dal Regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.37 del 29/12/2022.

Si rileva che i terreni censiti al foglio di mappa 15 particelle 44, 45 e 298 sono assoggettati parzialmente a vincolo paesaggistico.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 1 – CASA PER CIVILE ABITAZIONE UBICATA A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – VIA ALESSANDRO MANZONI N.49, PIANO TERRA- PRIMO- SECONDO – FG 25 PART. 805

7) descriva, previo necessario accesso, gli immobili pignorati indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

In seguito a sopralluogo eseguito in data 19 giugno 2024 la scrivente riporta quanto rilevato.

L'immobile oggetto di pignoramento ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) tra le vie Alessandro Manzoni e Vincenzo Florio risulta censito al NCEU al foglio di mappa 25 particella 805 e confina a nord con le particelle 803 e 804 di altra proprietà, ad est con la via Alessandro Manzoni, a sud con le particelle 806 e 807 di altra proprietà e ad ovest con la stessa via Vincenzo Florio.

Esso è ubicato nella zona centrale del paese il cui contesto urbano è caratterizzato prevalentemente da edifici per abitazione. La zona dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria non è servita da servizio di trasporto pubblico con scarsa presenza di parcheggi.

Più specificatamente si tratta di una casa per civile abitazione di vecchia costruzione, della tipologia a torre tipica dei paesi, costituita da piano terra, primo e secondo.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Alessandro Manzoni n. 49.

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro



Ingresso Via Alessandro Manzoni n. 49



Ingresso via Vincenzo Florio

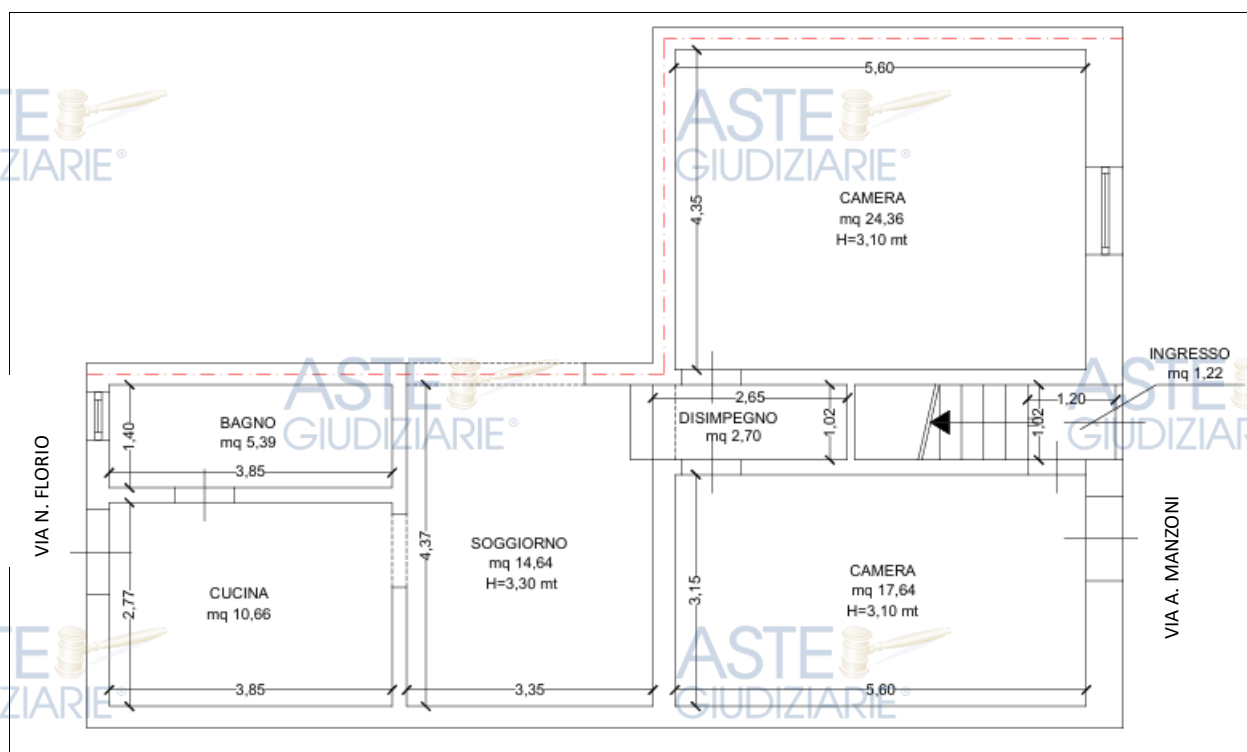
Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

Il bene che ricopre una superficie complessiva lorda di mq 292,00 ed una superficie netta calpestabile di mq 185,14 è distribuito su tre livelli con un'altezza media al piano terra e primo piano di mt 3,20 ed al secondo piano di mt 2,65.

Il piano terra, di mq 76,61 netti, è composto da due camere, soggiorno, cucina ed un servizio ed è rifinito con pavimenti in ceramica di buona qualità, pareti e soffitti tinteggiati a tonachina, porte tamburate di buona fattura ed infissi in legno con doppio vetro protetti da persiane in alluminio preverniciato. Tutti i vani, fatta eccezione per il soggiorno, prospettano verso l'esterno.

Le pareti della cucina e del servizio risultano in parte rivestite con piastrelle di ceramica ed i sanitari in ottime condizioni. Tale piano è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas ed elementi radianti in alluminio. Gli impianti tecnologici di recente realizzazione risultano a norma di legge.

RILIEVO STATO DI FATTO



Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

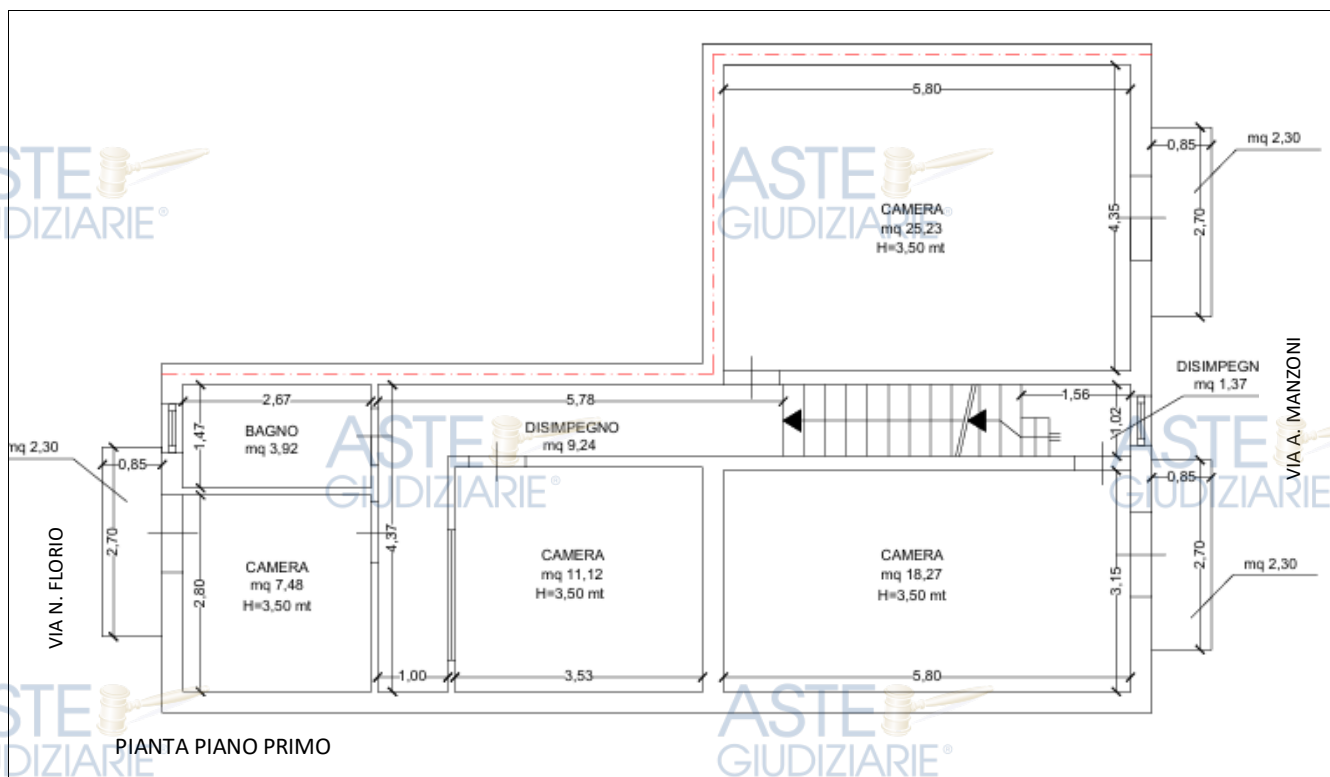
Al primo piano, di mq 76,63 calpestabili, trovano posto due grandi vani che prospettano sulla via Manzoni, il corridoio, un ripostiglio ed un piccolo vano e servizio che prospettano sulla via Vincenzo Florio.

Esso, bisognevole di interventi di manutenzione straordinaria, risulta rifinito con i materiali risalenti all'epoca della costruzione consistenti in pavimenti in scagliette di marmo, porte in legno tinteggiate, infissi in legno piuttosto malandati e pareti e soffitti tinteggiati ma in pessime condizioni d'uso. Il bagno rivestito con piastrelle fino a mt 1,50 circa è dotato di sanitari di vecchia tipologia.

Non è presente l'impianto di riscaldamento ed in generale tutti gli impianti risultano obsoleti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

RILIEVO STATO DI FATTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

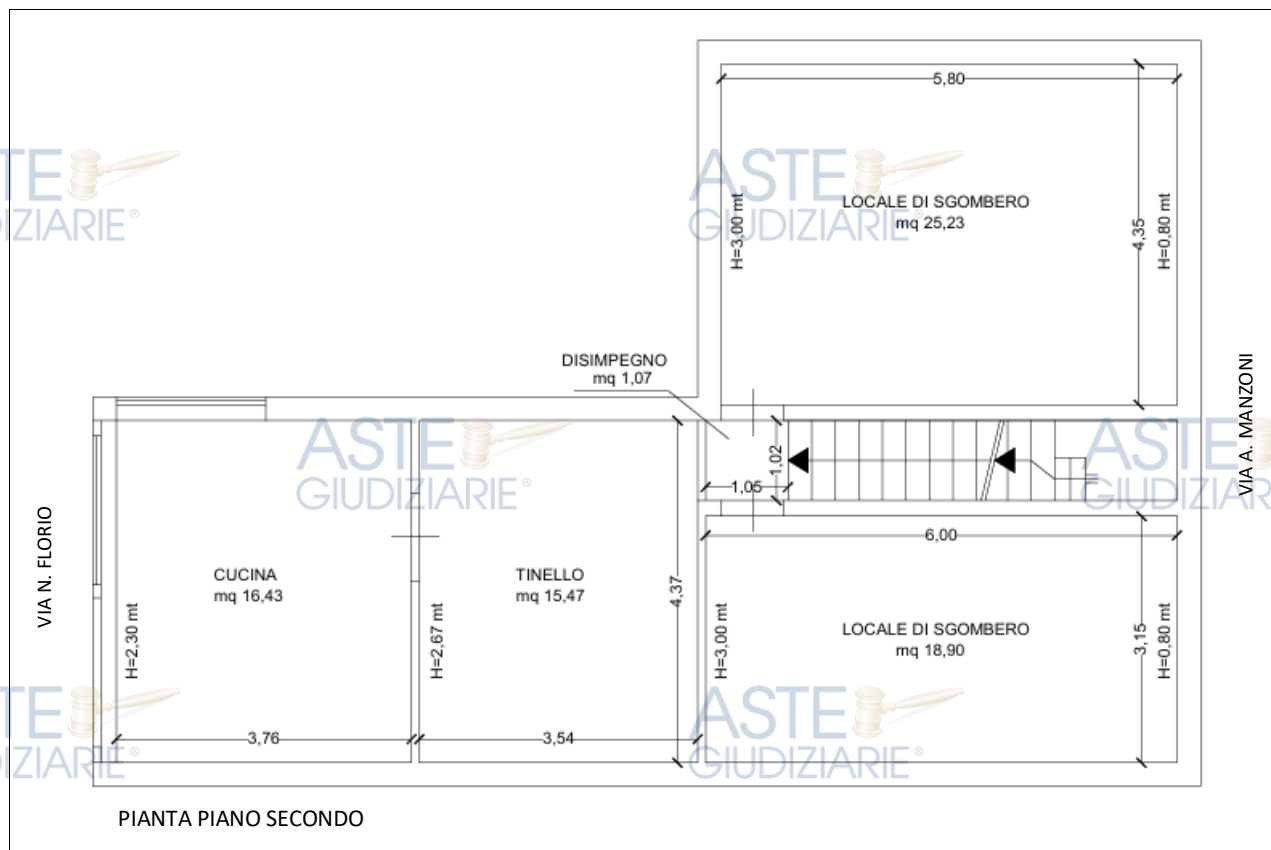
69

Infine, il piano secondo è composto da due locali di sgombero sottotetto, un vano adibito a tinello di mq 15,47 da cui si accede alla cucina di mq 16,43 che si affaccia sulla via Vincenzo Florio. E' rifinito con pavimenti in ceramica, porte in legno tamburato, tetto in legno a vista con travi lamellari ed infissi in alluminio con doppio vetro; non è presente l'impianto di riscaldamento.

Quanto alla scala di collegamento tra i vari livelli, la prima rampa risulta perfettamente rifinita e rivestita con marmo del tipo travertino, la seconda presenta le rifiniture dell'epoca di costruzione con le sole pedate rivestite con mattoni in scaglette di marmo.

Esternamente il prospetto risulta piuttosto malandato ed in parte mancante. (cfr. Rilievo fotografico allegato n. 53)

RILIEVO STATO DI FATTO



Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

Consistenza

Consistenza unità immobiliare Particella 805		
Destinazione ambienti	Superficie utile (SU)	Superficie non residenziale (SNR)
Piano Terra		
Ingresso	mq 1,22	
Camera	mq 17,64	
Disimpegno	mq 2,70	
Camera	mq 24,36	
Soggiorno	mq 14,64	
Cucina	mq 10,66	
Bagno	mq 5,36	
sommano	mq 76,61	
Piano Primo		
Disimpegno	mq 9,24	
Camera	mq 18,27	
Camera	mq 25,23	
Camera	mq 11,12	
Bagno	mq 3,92	
Camera	mq 7,48	
Disimpegno	mq 1,37	
sommano	mq 76,63	
Balcone		mq 2,30
Balcone		mq 2,30
Balcone		mq 2,30
sommano		mq 6,90
Piano secondo		
Disimpegno	mq 1,07	
Tinello	mq 15,47	
Cucina	mq 16,43	
sommano	mq 32,97	
Locale di sgombero		mq 18,90
Locale di sgombero		mq 25,23
sommano		mq 44,13
Sommano complessivamente	mq 186,21	mq 51,03

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

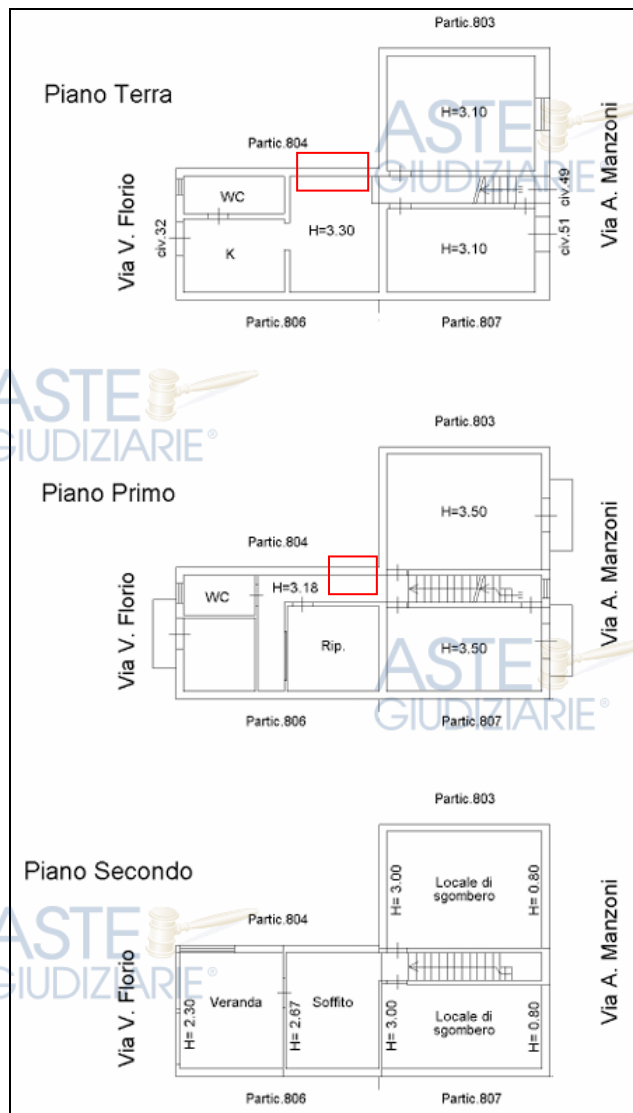
- a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Dalla lettura dell'Atto di pignoramento si evince che la descrizione del cespite ed i dati in esso indicati sono perfettamente conformi allo stato dei luoghi e ne consentono l'esatta identificazione, ad eccezione del fatto che, oggi, il fabbricato è identificato con il numero civico 49.

9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrente.

Nel caso in esame la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza risulta corrispondente alla planimetria catastale (allegato n. 42) ma non allo stato di fatto dei luoghi in quanto, nel corso del sopralluogo, la scrivente ha potuto rilevare che l'immobile di cui si tratta, allo stato attuale, risulta fuso fisicamente con l'immobile attiguo censito al foglio 25 particella 804 non oggetto di esecuzione mediante un passaggio aperto nel vano soggiorno al piano terra ed una porta nel disimpegno al primo piano, come visibile negli elaborati grafici che seguono che mostrano il raffronto tra planimetria catastale e stato di fatto.





Planimetrie catastale immobile censito al fg 25 particella 805



Planimetrie dello stato di fatto immobile censito al fg 25 part 805

10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tali impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

Nel caso in esame, come rappresentato al precedente quesito, l'immobile oggetto di esecuzione risulta sul piano fisico fuso con quello adiacente, pur conservando autonomi identificativi catastali.

11) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

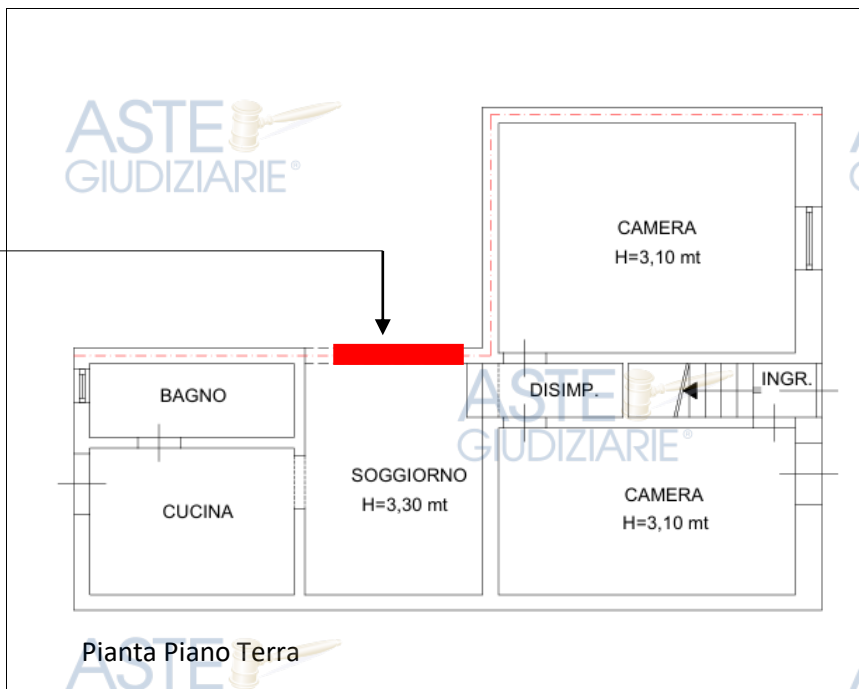
Nel caso in esame non ricorre il caso sopra descritto.

12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi.

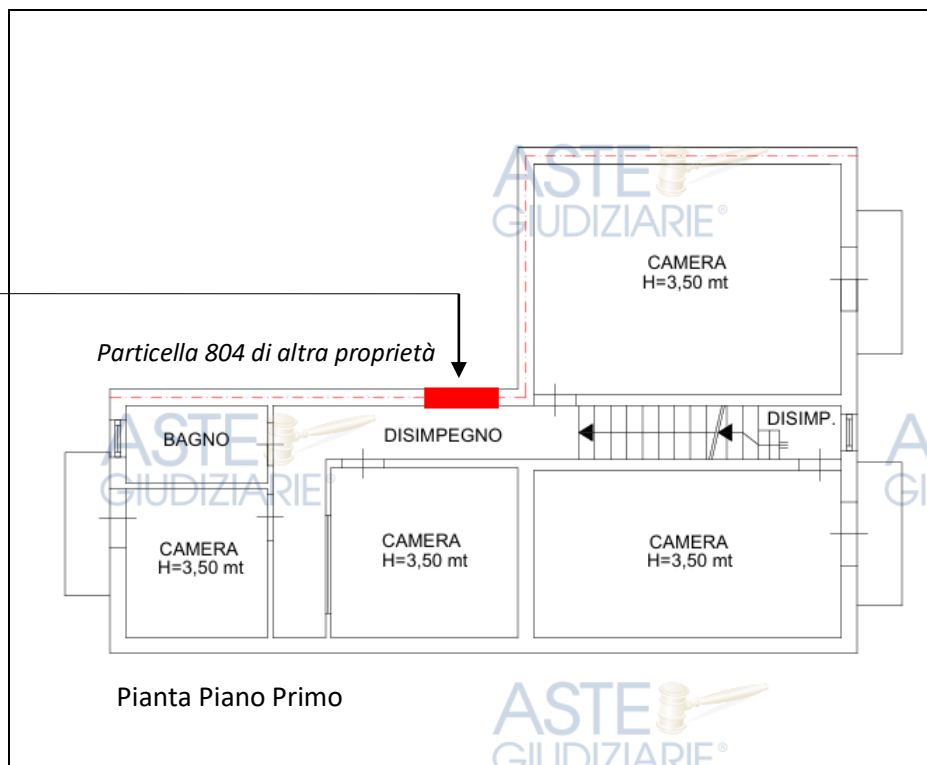
Come già detto, in fase di sopralluogo, è emersa una incongruità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in quanto l'immobile risulta fuso fisicamente con quello confinante di altra proprietà, ma tale incongruità non comporta alcuna variazione catastale in quanto si dovrà riportare l'immobile allo stato di origine, mediante la chiusura delle due aperture realizzate al piano terra e al primo piano, allineandolo alla sopradetta planimetria.

Negli elaborati che seguono sono rappresentati graficamente le opere da ripristinare per riportare l'immobile allo stato legittimato.

Tramezzo da ripristinare per separare l'immobile pignorato da altra proprietà estranea alla procedura.



Porta da rimuovere per il ripristino del tramezzo per separare l'immobile pignorato da altra proprietà estranea alla procedura.



14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 L.47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso.

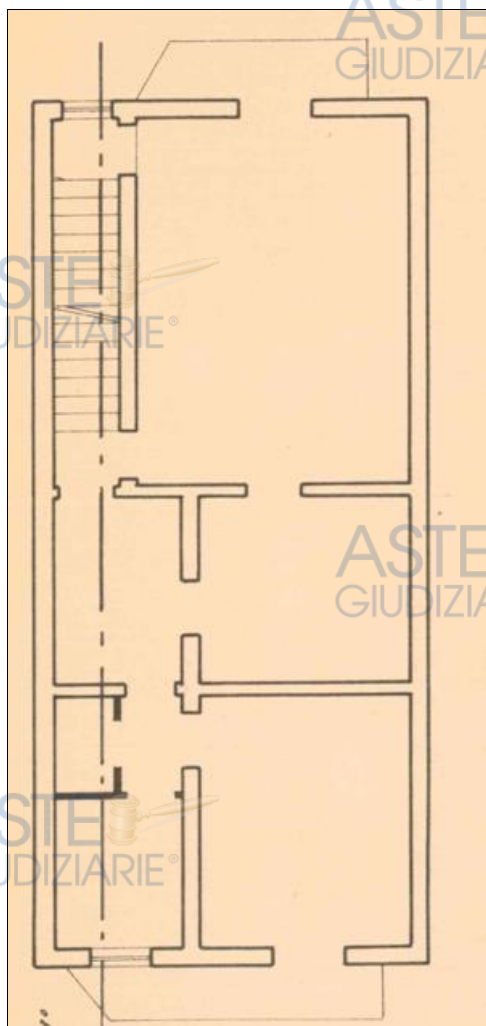
In data 11 luglio 2024 la scrivente inoltrava presso l'UTC di Vallelunga Pratameno richiesta d'accesso agli atti protocollo n. 6084 (allegato n. 43) al fine di verificare la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile in esame.

Dalla documentazione rilasciata dallo stesso ufficio (allegato n. 44) emergeva che in data 4 settembre 1967 veniva rilasciato dallo stesso Comune il Nulla-Osta n.59/1967 in testa alla ditta ****Omissis**** per la sopraelevazione di due piani (allegato n. 45) su un piano terra esistente e risalente all'epoca antecedente il 1942, per il quale non è stata riscontrata alcuna documentazione.

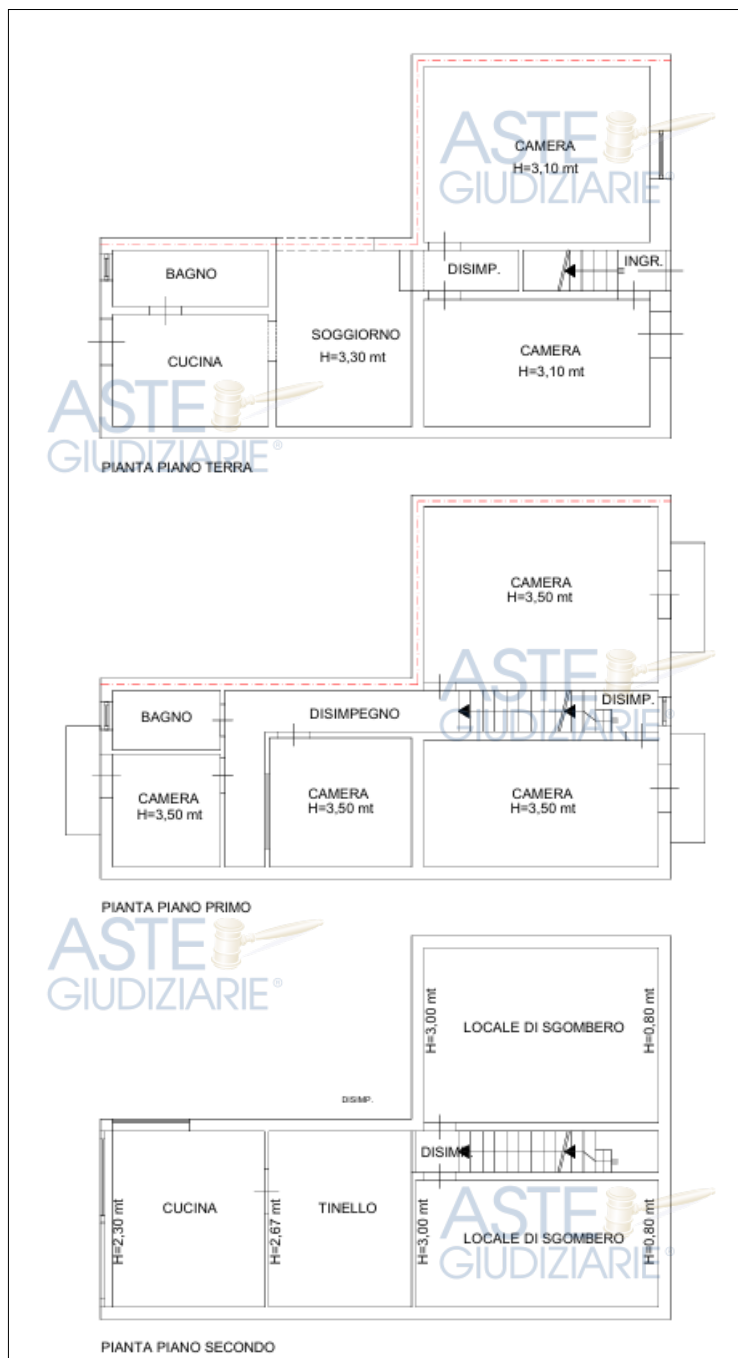
Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo e gli elaborati progettuali allegati al suddetto provvedimento sono emerse le seguenti incongruenze:

- a) diversa distribuzione interna riscontrabile a tutti i livelli dell'edificio;
- b) mancata realizzazione del balcone al piano secondo, sul lato prospiciente la via Vincenzo Florio;
- c) modifica sostanziale della copertura dell'edificio in quanto non è stato realizzato il sottotetto autorizzato, sovrastante il piano secondo, il cui soffitto coincide con la falda inclinata di copertura dell'edificio. Si rileva, tuttavia, che tale variazione non ha comportato un aumento di volumetria che, invece, si è ridotta in quanto le altezze interne del piano secondo sono inferiori rispetto a quelle indicate negli elaborati di progetto.

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro



Pianta Piano Tipo - Nulla-Osta n.59/1967 del 04.09.1967



Stato di fatto

Per la regolarizzazione urbanistica delle difformità di cui al punto a) occorrerà presentare, presso l'UTC di Vallerlunga, una Comunicazione di inizio lavori asseverata ai sensi dell'art. 3 comma 5 della L.R. 16/2016 e s.m.i. (C.I.L.A. Tardiva) per le opere interne già eseguite che prevede il pagamento di una

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

sanzione pecuniaria di € 1000,00 oltre diritti e competenze tecniche che ammonteranno a circa € 1.000,00.

Quanto alle variazioni descritte ai punti *b)* e *c)*, si ritiene che queste non costituiscano variazioni essenziali rispetto al titolo edilizio in quanto comportanti riduzione del volume assentito e della superficie non residenziale per come definite dall'art. 12 comma 6 della L.R. 16/2016 e s.m.i. che testualmente recita <<...Non costituiscono variazioni essenziali quelle che comportano la realizzazione di manufatti che hanno dimensioni e consistenza inferiori rispetto a quelle assentite, laddove risultino funzionali all'uso per il quale è stato rilasciato il titolo edilizio.>>

Per tale motivo le suddette variazioni possono essere documentate in concomitanza alla presentazione della suddetta CILA relativa alle anzidette variazioni interne o in occasione della presentazione della conseguente SCA, Segnalazione Certificata per l'Agibilità, mai rilasciata per la quale le spese tecniche ammonteranno a circa € 1.500,00.

15) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

In virtù della tipologia dell'immobile, della sua estensione, della distribuzione degli ambienti interni e degli spazi esterni, nonché, dell'accesso si reputa conveniente la vendita in un unico lotto.

16) **dica**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

Si rappresenta che l'immobile oggetto di esecuzione è pignorato per l'intero.

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

17) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi al data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di esecuzione è risultato nel possesso della debitrice ma occupato a titolo gratuito dai genitori della stessa, sigg. ****Omissis**** e ****Omissis**** che ne hanno consentito l'accesso, come si evince dai Certificati di residenza allegati alla presente.

Il titolo legittimante il possesso è costituito dall'Atto di Compravendita del 23 marzo 2006 a rogito del Notaio ****Omissis**** in Vallelunga Pratameno (CL), rep. n. 41711, racc.ta n. 11560, trascritto a Caltanissetta il 29.03.2006 al n. 3660.

18) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

Nel caso in esame non ricorre la fattispecie sopra descritta.

19) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censo, livello o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Dalle ricerche condotte presso gli uffici preposti è emerso che sull'immobile di cui si discute non grava alcun vincolo artistico, storico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità, vincolo o onere condominiale, diritto demaniale, censo, livello o uso civico.

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

20) provveda ad acquisire ovvero a predisporre l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso.

Poiché l'immobile risulta sprovvisto di Attestazione di Prestazione Energetica, così come disposto nel mandato, la scrivente ha provveduto a predisporlo nel rispetto delle linee guida del D.Lgs 192/2005, D.L. 63/2013 e s.m.e i., oltre il Decreto della Regione Sicilia n. 1388 del 27/11/2020.

Da tale Attestazione (allegato n. 51) si evince che l'immobile rientra nella Classe Energetica "G" con un Indice di Prestazione Energetica Globale di 342,65 kwh/m anno.

21) determini il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indichi espressamente e compiutamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; specifichi atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo, in quanto, tra tutti i metodi che la tecnica estimativa mette a disposizione risponde alle finalità di accertamento del valore in una libera contrattazione di compravendita.

Esso si basa sulla realtà del mercato locale e fa riferimento ad immobili aventi le medesime caratteristiche o simili tenendo conto dei dati economici che influiscono sul probabile valore di mercato.

Il parametro di stima correntemente usato è il metro quadro di superficie commerciale corrispondente, secondo la disciplina estimativa, alla superficie lorda equivalente calcolata sommando alla superficie calpestabile gli spessori dei muri divisorii interni e perimetrali al 100%, oltre il 50% dei muri perimetrali nel caso in cui risultino confinanti con altre unità immobiliari (Norma UNI 10750/2005),

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

a questa bisogna aggiungere le superfici non residenziali omogenizzate con un coefficiente del 25% previsto per i balconi, terrazzi, verande e piano pilotis fino a mq 25,00 e del 10% per la superficie eccedente 25,00 mq; per i locali di deposito il coefficiente è pari al 20%.

Dovendo determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento la scrivente ha proceduto, preliminarmente, ad eseguire il necessario sopralluogo degli stessi per rilevarne la consistenza, conoscerne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e verificarne lo stato manutentivo.

Successivamente ha individuato tutti gli elementi che possano influire sul loro valore venale, svolgendo, altresì, accurate indagini di mercato onde avere attendibili elementi di confronto, consultando operatori economici del settore, attingendo valide informazioni riguardo acquisto di unità immobiliari simili, ed ancora, consultando le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare, è stata consultata, inoltre, la banca dati del sito Astegiudiziarie.it.

Su Valledlunga Pratameno non operano Agenzie Immobiliari, pertanto, la scrivente ha consultato professionisti mediatori locali i quali hanno fornito le informazioni dei valori di mercato attuali ed, altresì, ha consultato i seguenti Atti di compravendita a rogito del Notaio Benedetto Alletto in Valledlunga riguardanti immobili simili: Atto di compravendita del 10/07/2024 Rep. n. 1242 Racc.ta n. 873, Atto di compravendita del 04/09/2024 Rep. n. 1326 Racc.ta n. 929.

E' molto importante sottolineare che, come riferito dagli stessi mediatori, negli ultimi anni il mercato immobiliare locale ha subito un crollo per mancanza di richiesta anche a causa dell'abbandono del paese da parte dei giovani, in particolar modo per immobili datati e ubicati nel centro storico, infatti, gran parte delle abitazioni del centro storico risulta abbandonate.

Per tale motivo i valori di mercato sono molto bassi ed in alcuni casi molto al di sotto dei dati pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

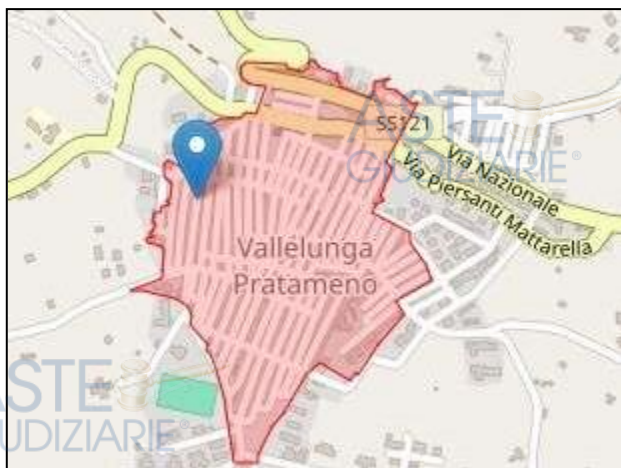
Per quanto attiene i valori OMI riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, questi sono riferiti al primo semestre 2024 (ultimo dato disponibile) e ad immobili ricadenti nel Comune di Valledlunga Pratameno in zona classificata centrale micro zona catastale 1 con prevalente destinazione "abitazioni civili" e variano da €/mq 320,00 ad €/mq 410,00 per gli immobili assimilabili a quello di cui si discute.

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

81

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato				
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1				
Provincia: CALTANISSETTA				
Comune: VALLELUNGA PRATAMENO				
Fascia/zona: Centrale/PIAZZA UMBERTO I,CORSO GARIBOLDI,VIA CAVOUR,VIA C.BATTISTI,VIA G.VERDI				
Codice di zona: B1				
Microzona catastale n.: 1				
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico				
Destinazione: Residenziale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	410	580	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	320	410	L
Box	NORMALE	280	390	L

Il Borsino immobiliare, per la zona in cui ricade l'immobile definita semiperiferica e caratterizzata dalla prevalenza di immobili avente tipologia abitazioni civili, per abitazioni in stabili di 2° fascia in condizioni normali, riporta un range di valori di mercato che varia da €/mq 287,00 ad €/mq 435,00 con un valore medio di €/mq 361,00.



 Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 287	Euro 361	Euro 435

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

Quanto all'indagine condotta sul sito dedicato alle vendite giudiziarie, questa non ha prodotto alcun risultato, perché non vi sono pubblicizzati immobili aventi medesime caratteristiche e ricadenti nella stessa zona o in zone limitrofe.

Tutto ciò premesso, l'indagine del mercato immobiliare locale condotta presso professionisti mediatori e derivante dalla consultazione di atti di compravendita recenti ha evidenziato che i precitati valori non rispecchiano la realtà locale.

Per tale motivo tenendo conto di quanto fin qui esposto, considerate le peculiari caratteristiche dell'immobile in questione, la sua consistenza e destinazione d'uso, le sue condizioni funzionali e strutturali, lo stato manutentivo e la scarsa richiesta di immobili simili si ritiene corretto applicare un valore di mercato di €/mq 200,00.

Nel caso specifico, la superficie commerciale è di mq 250,21 ottenuta sommando alla superficie lorda dell'immobile di mq 237,60 la superficie non residenziale omogeneizzata di mq 12,61.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,61 mq	96,40 mq	1	96,40 mq	3,20 m	terra
Abitazione	76,63 mq	96,40 mq	1	96,40 mq	3,34 m	primo
Balcone scoperto	6,90 mq	6,90 mq	0,25	1,73 mq	0,00 m	primo
Abitazione	32,97 mq	44,80 mq	1	44,80 mq	2,65 m	secondo
Sottotetto (autonomo)	44,13 mq	54,40 mq	0,20	10,88 mq	1,90 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				250,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				250,21 mq		

Ne deriva che il valore di mercato del cespite pignorato è di € 50.042,00 come sotto determinato.

Stima del bene Abitazione di tipo civile foglio 25 particella 805

$$V_m = \text{mq } 250,21 \times \text{€/mq } 200,00 = \text{€ } 50.042,00$$

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

A tale valore vanno applicati i deprezzamenti relativi allo *status* dell'immobile ed al tipo di vendita all'incanto che vengono di seguito esplicitati nella sottostante tabella, oltre i costi per la regolarizzazione urbanistica e per le opere murarie da realizzare per ripristinare lo stato dei luoghi come da planimetria catastale.

Tipologia del deprezzamento	Valore
Adeguamento per assenza di garanzie per vizi 10%	€ 5.004,20
Detrazione per costi necessari per la regolarizzazione urbanistica	€ 2.000,00
Costi per il ripristino dello stato dei luoghi	€ 1.500,00
Costi per redazione e presentazione SCA	€ 1.500,00
Sommano	€ 10.004,20

Ne deriva che il **valore commerciale dell'immobile** è pari ad € 40.037,80 come di seguito determinato.

$$Vm = € 50.042,00 - € 10.004,20 = € 40.037,80$$

in cifra tonda **€ 40.000,00 (Euro quarantamila/00),**

22) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e delle eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché se vi siano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Trattandosi di un fabbricato unifamiliare non esiste un condominio costituito pertanto non vi sono oneri condominiali.

23) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

Nel caso in esame non ricorre la fattispecie sopra descritta.

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

BENE N° 2 – CASA PER CIVILE ABITAZIONE UBICATA A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 22, PIANO TERRA- PRIMO FG 25 PART.1351-1352

7) descriva, previo necessario accesso, gli immobili pignorati indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

Si tratta di una casa per civile abitazione di tipo economico di vecchissima costruzione ubicata a Valledlunga Pratameno (CL) tra le vie Dante Alighieri e Silvio Pellico, censita al NCEU al foglio di mappa 25 particella 1351-1352 e confinante a nord con le particella 1348 e 1349 di altra proprietà, ad est con la particella 1353 di proprietà degli esecutati e la via Silvio Pellico, a sud con la via Nicolò Audino e la particella 1353 e ad ovest con la particella 1349 estranea alla procedura e la via Dante Alighieri.

Essa ricade nel centro storico del paese il cui contesto urbano è caratterizzato prevalentemente da case per abitazione, edifici per il culto e piccoli esercizi commerciali. La zona dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria non è servita da servizio di trasporto pubblico con scarsa presenza di parcheggi.

Più dettagliatamente l'accesso all'immobile oggetto di esecuzione, costituito da un piano terra e primo piano destinato a soffitta, avviene dal civico 22 della via Dante Alighieri o dalla via Silvio Pellico n. 21. In sede di sopralluogo è stato, inoltre, rilevato un ulteriore ingresso dalla via Nicolò Audino n.1 per mezzo di una porta realizzata nel vano scala appartenente all'immobile censito alla particella 1353 anch'essa oggetto di esecuzione, non indicata nella planimetria catastale.

La casa consta di due vani tra loro comunicanti per mezzo di un piccolissimo passaggio ed una soprastante soffitta e si estende, al piano terra per una superficie complessiva lorda di mq 64,91 ed una superficie netta calpestabile di mq 46,77, oltre la soffitta di mq 37,70 lordi e mt 25,68 netti, con un'altezza media di mt 3,40.

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro



Ingresso Via Dante Alighieri n.22

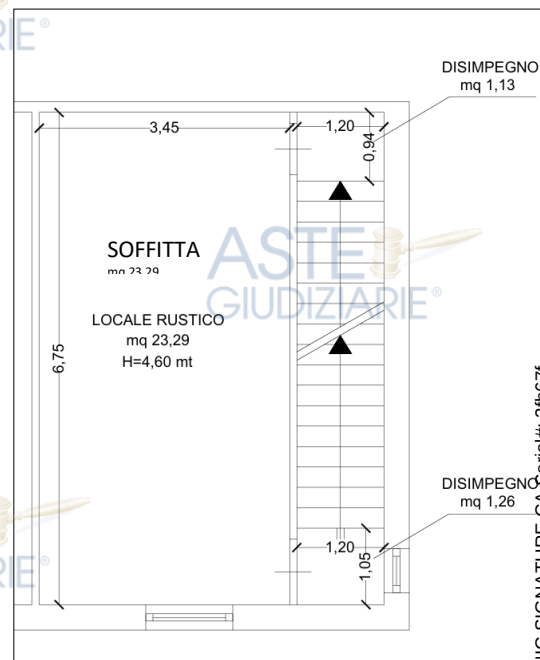
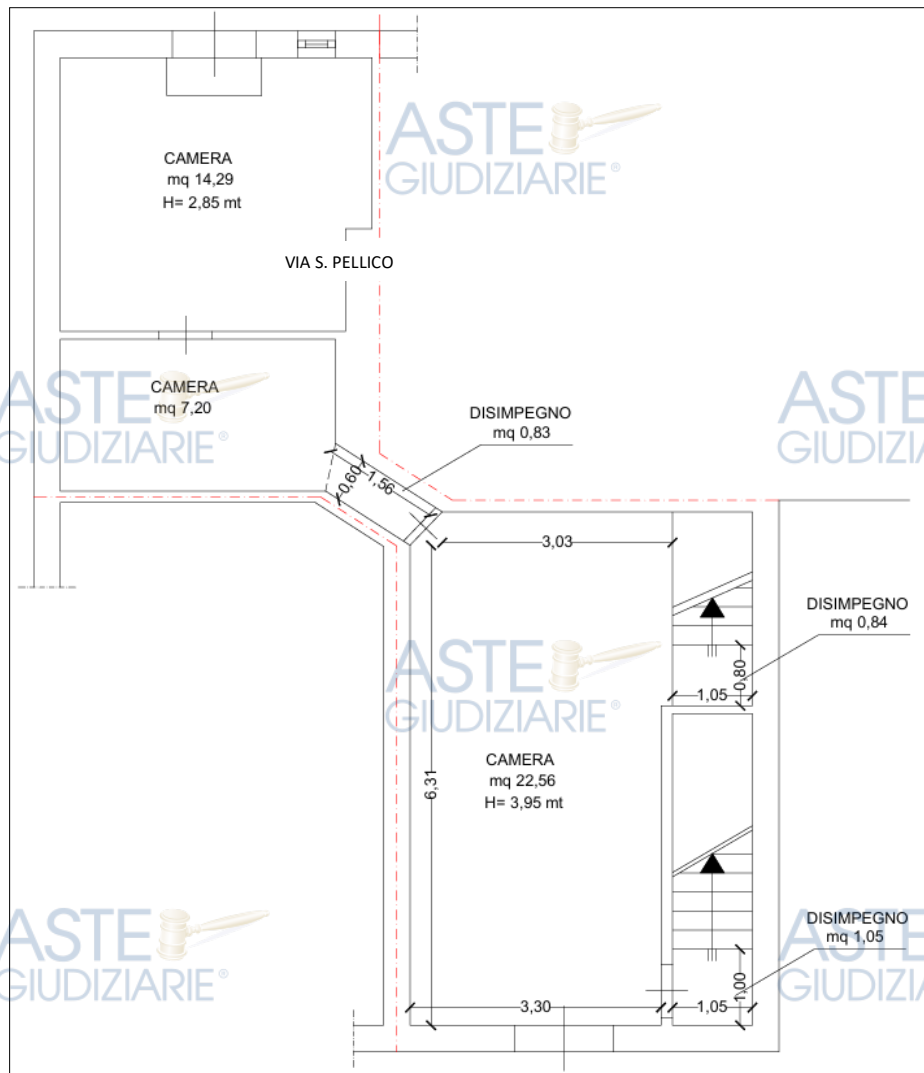


Ingresso via Silvio Pellico n. 21

Le condizioni d'uso e manutenzione del sopradetto immobile risultano in pessimo stato di conservazione con intonaci di pareti e soffitti cadenti o mancanti, infissi e serramenti in legno obsoleti risalenti all'epoca della costruzione, così come gli impianti elettrico ed idrico. Esternamente risulta mancante il prospetto.

In conclusione l'immobile, in stato di abbandono, necessita di importanti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria mancando i requisiti minimi di igiene e salubrità per renderlo abitabile (cfr. rilievo fotografico allegato n. 54).

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro



Consistenza unità immobiliare Particella 1351-1352		
Destinazione ambienti	Superficie utile (SU)	Superficie non residenziale (SNR)
Piano Terra		
Camera	mq 22,56	
Disimpegno	mq 1,05	
Disimpegno	mq 0,84	
Disimpegno	mq 0,83	
Camera	mq 7,20	
Camera	mq 14,29	
Sommano	mq 46,77	
Soffitta		mq 23,29
Disimpegno		mq 1,26
Disimpegno		mq 1,13
Sommano		mq 25,68

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

- 8) accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

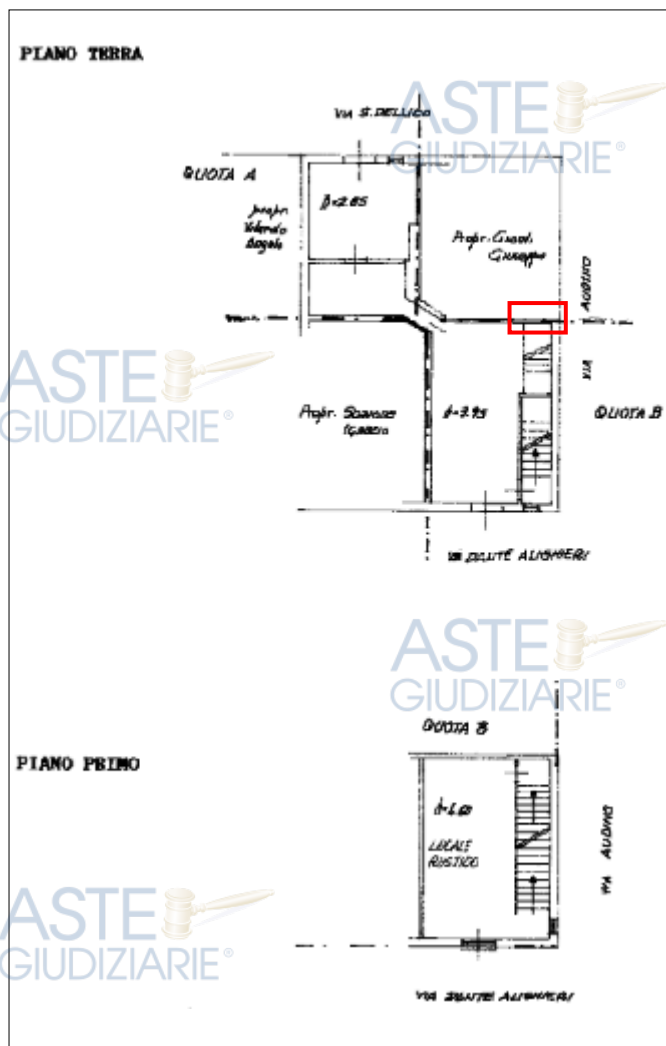
L'atto di pignoramento, nel caso del bene in esame, fa riferimento ad una casa di abitazione ubicata in via Silvio Pellico n. 21, indicando, pertanto, esclusivamente questo ingresso senza citare l'ingresso di Via Dante n. 22 e quello della via Nicolò Audino n.1 ma, soprattutto, parla di un immobile che consta di piano terra, primo, secondo e terzo, quindi, difforme da quello dalla sottoscritta rilevato che consta esclusivamente del piano terra e primo piano (soffitta).

Pur tuttavia, nonostante i dati riportati siano erronei, ne consentono la sua univoca identificazione.

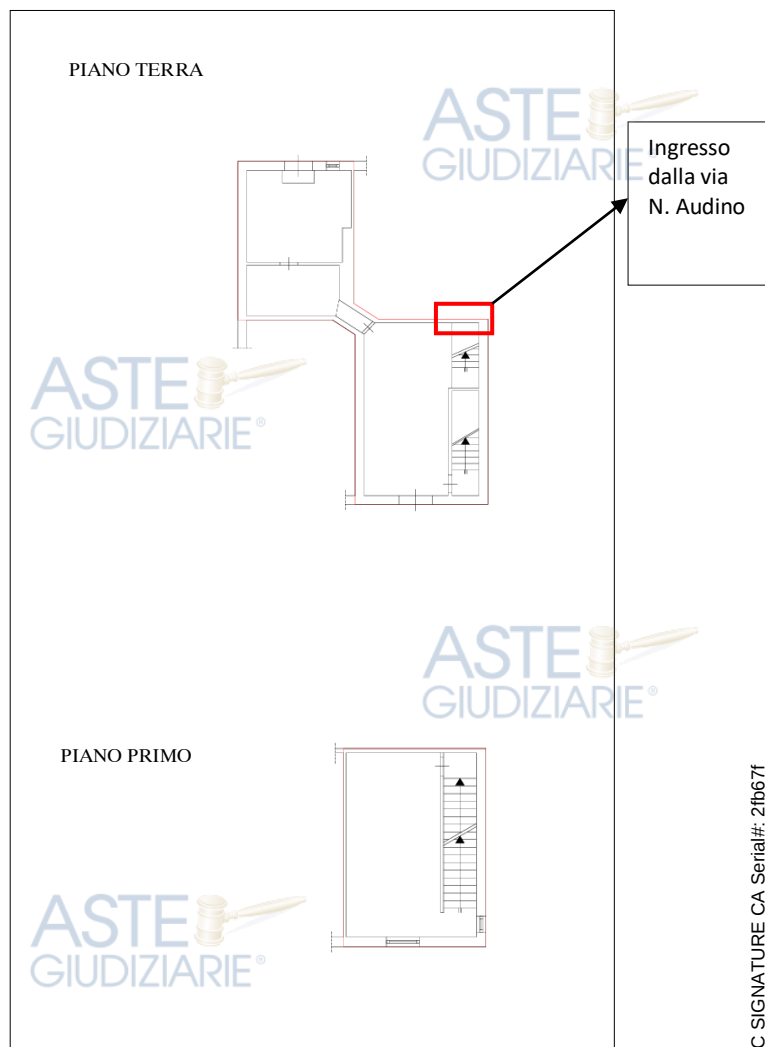
- 9) verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrente.

Dalla lettura del titolo di provenienza costituito dall'Atto di vendita del 25 agosto 1994 a rogito del Notaio Letizia Torretta, rep. n.29024, racc.ta n.11066, si evince la perfetta corrispondenza tra la descrizione del bene in esso contenuta e la planimetria catastale (allegato n. 46), nonché, lo stato attuale del bene ad eccezione della mancata indicazione dell'ingresso dalla via Nicolò Audino come rappresentato negli elaborati che seguono.

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro



Planimetria catastale immobile censito al fg. 25 part. 1351-1352



Planimetria dello stato di fatto immobile censito al fg. 25 part. 1351-1352

10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tali impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

Nel caso in esame pur se l'immobile non comprende porzioni aliene non pignorate, risulta, come già detto, fisicamente fuso con l'immobile censito alla particella 1353 per mezzo della porta realizzata nel vano scala pur conservando autonomi identificativi catastali.

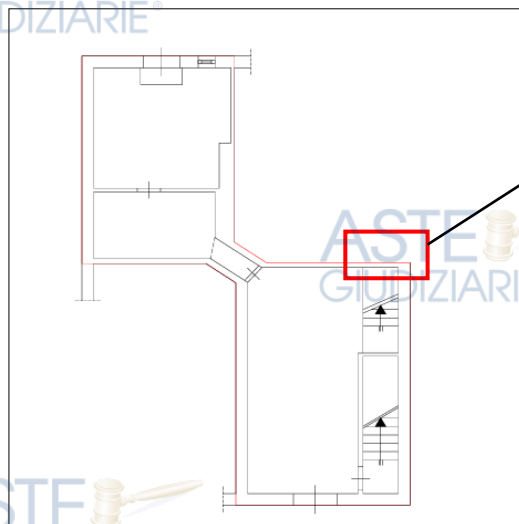


11) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

Nel caso in esame non ricorre il caso sopra descritto.

12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi.

Poiché andranno ripristinati i luoghi come da planimetria catastale, chiudendo la porta realizzata nel vano scala della particella 1353, non occorrerà eseguire alcuna variazione catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Ingresso dalla
via N. Audino
che dovrà
essere inibito.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 L.47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso.

Trattandosi di un fabbricato ante 1942, dalle ricerche condotte dalla sottoscritta presso l'UTC del Comune di Valledlunga Pratameno, non è stata riscontrata alcuna documentazione urbanistica, così come attestato dallo stesso ufficio. (cfr. allegato n. 44)

15) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

In virtù della tipologia dell'immobile, della sua estensione, della distribuzione degli ambienti si reputa conveniente la vendita in un unico lotto.

16) dica, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

Si rappresenta che l'immobile oggetto di esecuzione è pignorato per l'intero.

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

17) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi al data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Il titolo legittimante il possesso è costituito dall'Atto di vendita del 25 agosto 1994 a rogito del Notaio ****Omissis****, rep. n.29024, racc.ta n.11066, trascritto a Caltanissetta il 29.09.1994 al n. 8683.

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di esecuzione è risultato nel possesso dei debitori ma disabitato e, stante le condizioni d'uso, in stato di totale abbandono.

18) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore **esecutato acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

Nel caso in esame non ricorre la fattispecie sopra descritta.

19) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censo, livello o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Dalle ricerche condotte presso gli uffici preposti è emerso che sull'immobile di cui si discute non grava alcun vincolo artistico, storico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità, vincolo o onere condominiale, diritto demaniale, censo, livello o uso civico.

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

20) provveda ad acquisire ovvero a predisporre l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso.

Nel caso in esame, trattandosi di un immobile inagibile, non è necessario redigere l'APE ai sensi del D.Lgs 192/2005, D.L. 63/2013 e s.m.e i., oltre il Decreto della Regione Sicilia n. 1388 del 27/11/2020.

21) determini il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indichi espressamente e compiutamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; specifichi atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Il criterio di stima utilizzato per determinare il valore di mercato del bene *de quo* è quello illustrato in precedenza ma per il caso particolare in esame, dalle indagini svolte in loco ed informazioni assunte presso mediatori professionisti che operano in zona, è emerso che, nel caso di immobili aventi caratteristiche e, soprattutto, stato di conservazione simili a quello in esame, stante il disinteresse all'acquisto anche in considerazione di un'analisi costi-benefici per rendere l'immobile abitabile, è pratica corrente fare una valutazione a corpo.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,77 mq	64,91 mq	1	64,91 mq	3,40 m	terra
Soffitta	25,69 mq	37,70 mq	0,20	7,54 mq	4,60 m	primo
Totale superficie convenzionale:				72,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,45 mq		

Si ritiene, pertanto, di dover attribuire al cespite pignorato un valore di mercato a corpo di € 5.000,00.

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

A tale valore vanno applicati i deprezzamenti relativi allo *status* dell'immobile ed al tipo di vendita all'incanto che vengono di seguito esplicitati nella sottostante tabella.

Tipologia del deprezzamento	Valore
Adeguamento per assenza di garanzie per vizi 10%	€ 500,00

Ne deriva che il **valore commerciale a corpo dell'immobile** è pari ad **€ 4.500,00** come di seguito determinato.

$$Vm = € 5.000,00 - € 500,00 = € 4.500,00$$

22) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e delle eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché se vi siano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'intero fabbricato risulta disabitato, pertanto, non vi sono oneri condominiali.

23) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

Nel caso in esame non ricorre la fattispecie sopra descritta.

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

BENE N° 3 – CASA PER CIVILE ABITAZIONE UBICATA A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA NICOLÒ AUDINO N. 1, PIANO TERRA- PRIMO- SECONDO E TERZO FG 25 PART.1353

7) descriva, previo necessario accesso, gli immobili pignorati indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

L'immobile in questione è costituito da una casa per civile abitazione di vecchia costruzione ubicata in zona centro storico a Valledunga Pratameno con ingresso dalla via Nicolò Audino n. 1 e ricadente nello stesso fabbricato di cui al bene n. 2.

Essa confina a nord ed ovest con la particella 1351-1352 di proprietà degli esecutati, ad est con la via Silvio Pellico, a sud con la stessa Via Nicolò Audino.

La casa, che ricopre una superficie complessiva lorda di mq 130,85 e netta calpestabile di mq 93,35, è distribuita su quattro livelli fuori terra ed è così disposta: il piano terra comprende ingresso, due vani, wc ed un piccolo ripostiglio, al primo piano vi è un unico vano, al secondo piano trovano posto due camere, corridoio e servizio ed, infine, il terzo piano comprende una camera e terrazzo.

La struttura portante dell'intero fabbricato è del tipo in muratura, i tramezzi ed i solai sono del tipo misto in ferro e latero-cemento e la copertura è realizzata con la travatura in legno e soprastante manto di tegole.

Internamente le rifiniture sono quelle risalenti all'epoca della costruzione in pessime condizioni d'uso con intonaci scrostati, serramenti interni ed infissi in legno di vecchissima data e pavimenti in scagliette di marmo. Gli impianti elettrico ed idrico sono obsoleti e non funzionanti e non esiste l'impianto di riscaldamento. (cfr. rilievo fotografico allegato n. 55).

Anche tale immobile risulta disabitato ed in stato di abbandono e bisognevole di interventi di ristrutturazione totale per renderlo abitabile.

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso dalla via Nicolò Audino n.1



Ingresso dalla via Silvio Pellico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

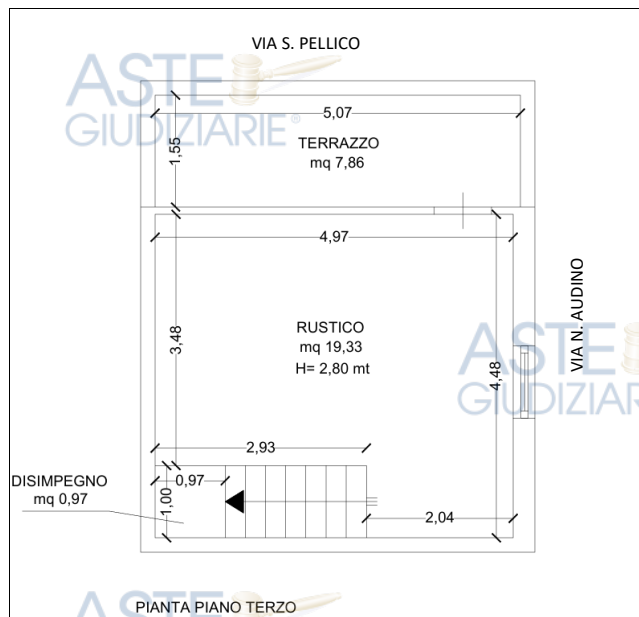
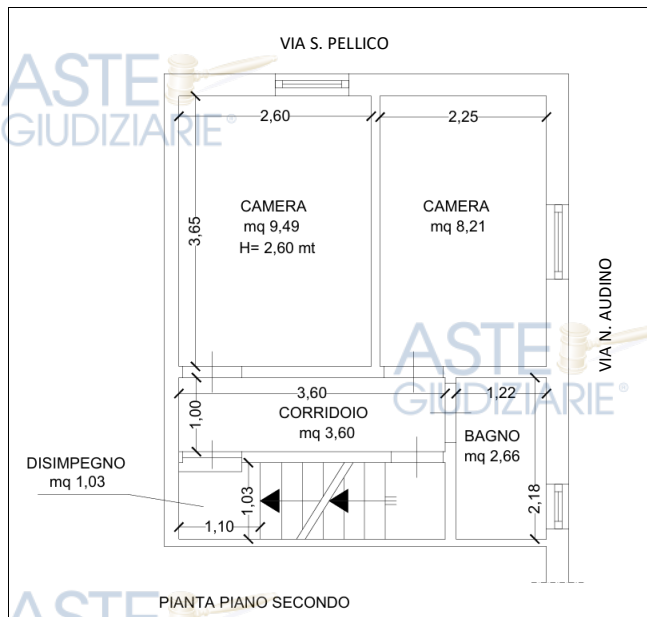
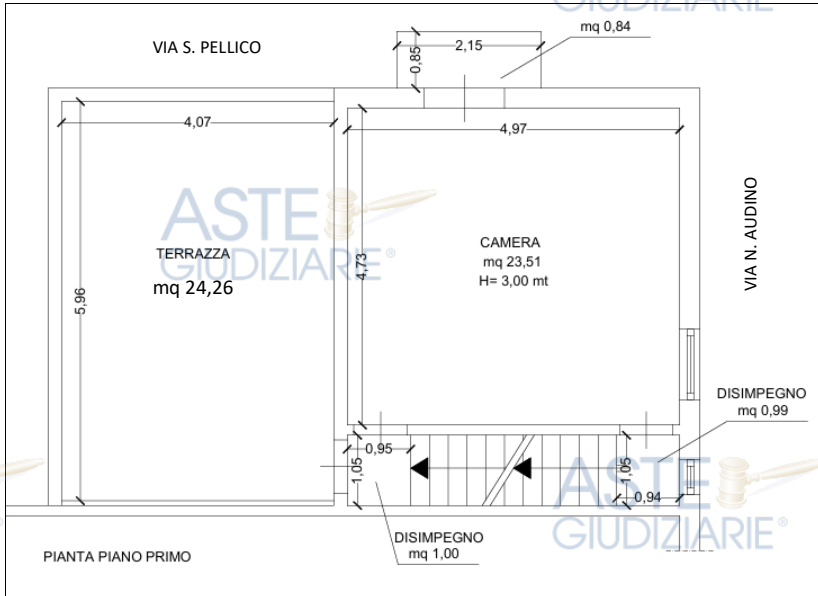
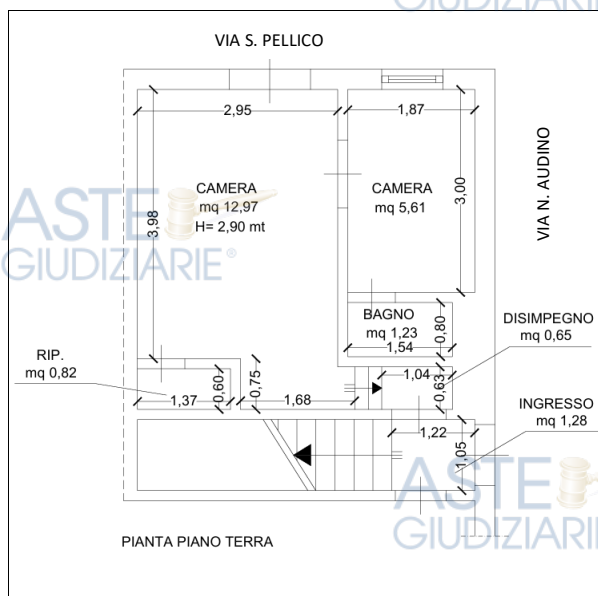
Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



RILIEVO DELLO STATO DI FATTO



Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

Consistenza unità immobiliare Particella 1353		
Destinazione ambienti	Superficie utile (SU)	Superficie non residenziale (SNR)
Piano Terra		
Ingresso	mq 1,28	
Disimpegno	mq 0,65	
Bagno	mq 1,23	
Ripostiglio	mq 0,82	
Camera	mq 12,97	
Camera	mq 5,61	
Sommano	mq 22,56	
Piano Primo		
Disimpegno	mq 1,00	
Camera	mq 23,51	
Disimpegno	mq 0,99	
Sommano	mq 25,50	
Balcone		mq 0,84
Piano Secondo		
Disimpegno	mq 1,03	
Corridoio	mq 3,60	
Camera	mq 9,49	
Camera	mq 8,21	
Bagno	mq 2,66	
Sommano	Mq 24,99	
Piano Terzo		
Disimpegno	mq 0,97	
Rustico	mq 19,33	
Sommano	mq 20,30	
terrazzo		mq 7,86
Sommano complessivamente	mq 93,35	mq 21,67

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

La descrizione del bene ed i dati riportati nell'atto di pignoramento sono corrispondenti allo stato di fatto, fatta eccezione per l'indirizzo che risulta Via Silvio Pellico invece che via Nicolò Audino, ciò nonostante, ne consentono la sua esatta identificazione.

9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrente.

Dalla lettura del titolo di provenienza costituito dall'Atto di vendita del 25 agosto 1994 a rogito del Notaio Letizia Torretta, Rep. n.29024, Racc.ta n.11066, si evince la corrispondenza tra la descrizione del bene in esso contenuta e la planimetria catastale (allegato n. 47), ad eccezione della mancata indicazione del ripostiglio al piano terreno.

Quanto allo stato dei luoghi, rispetto alla planimetria catastale, è stata riscontrata la presenza di una porta nel vano scala del primo piano che conduce ad un terrazzo adiacente costituente la copertura dell'immobile confinante della stessa proprietà, non autorizzato nel progetto che, pertanto, andrà chiusa per ripristinare i luoghi.



10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tali impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

Nel caso in esame, pur se l'immobile non comprende porzioni aliene non pignorate, risulta fisicamente fuso con l'immobile censito alla particella 1351 -1352 per mezzo di una porta realizzata nel vano scala pur conservando, i due immobili, autonomi identificativi catastali.

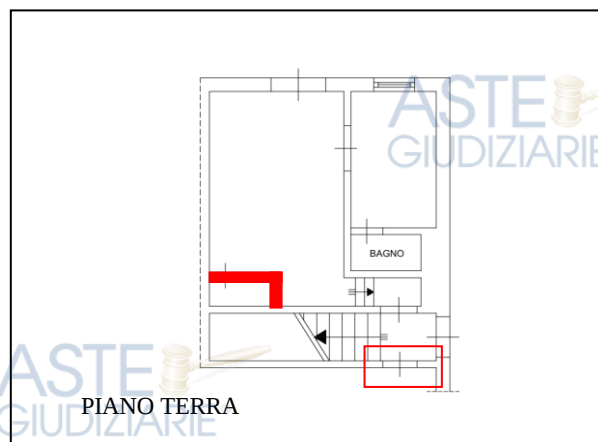
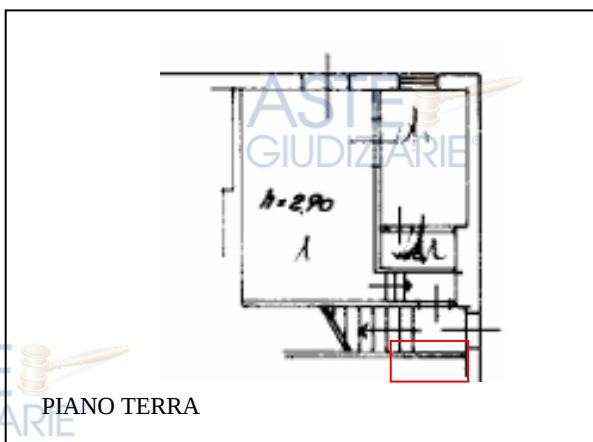
11) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

Nel caso in esame non ricorre il caso sopra descritto.

12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi.

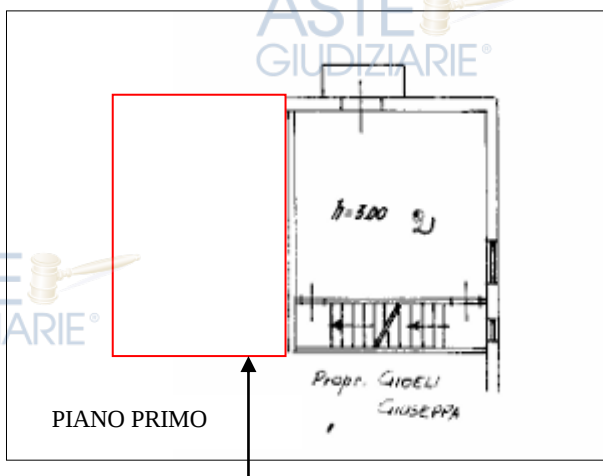
In virtù di quanto emerso nel corso del sopralluogo si rileva che dal raffronto tra lo stato di fatto dei luoghi e la planimetria catastale emergono le seguenti incongruità:

- diversa distribuzione interna al piano terra e presenza di una porta che collega l'immobile con quello confinante;
- presenza di una porta al primo piano, non prevista né in progetto né in catasto, che collega ad un terrazzo che costituisce la copertura dell'immobile confinante, che andrà inibita.

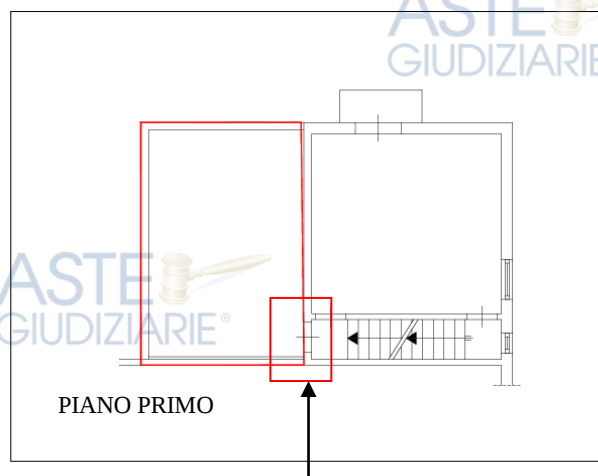


Tramezzi non indicati in planimetria

Porta non indicata nella planimetria catastale che occorrerà chiudere.



Terrazzo non inserito nella planimetria catastale



Porta da chiudere per inibire l'ingresso al terrazzo e ricondurre i luoghi conformi alla planimetria catastale

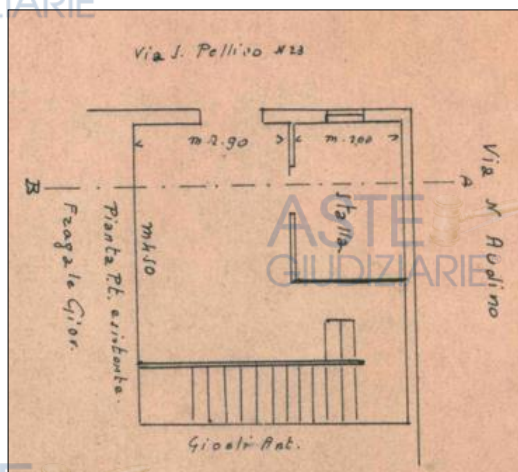
Tali difformità catastali dovranno essere regolarizzate mediante redazione e presentazione all'Agenzia delle Entrate - sez. Territorio di Caltanissetta, di una pratica di Variazione con procedura Doc.Fa. avente causale "diversa distribuzione interna". La suddetta variazione catastale, che prevede il rilievo metrico e la presentazione della nuova planimetria con procedura Doc.Fa, ha un costo presumibile complessivo di €850,00 (onorario e tributi catastali) oltre oneri fiscali.

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

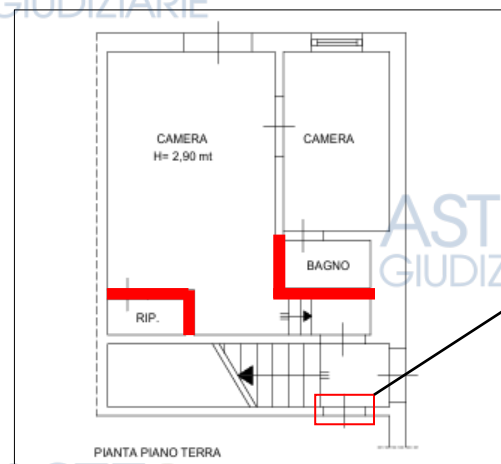
14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 L.47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso.

Come si evince dalla documentazione urbanistica rilasciata dall'UTC del Comune di Vallelunga Pratameno dietro richiesta della scrivente, in data 14/02/1966 veniva rilasciato dallo stesso Comune, in testa alla ditta ****Omissis**** in ****Omissis****, il Nulla Osta n.15/1966 (allegato n. 48) per la sopraelevazione di un secondo e un terzo piano di un fabbricato esistente.

Dagli elaborati grafici allegati al sopradetto provvedimento si evince che quanto realizzato risulta parzialmente difforme dal progetto approvato per la diversa distribuzione interna al piano terra, per la realizzazione di una finestra al posto di un balcone al secondo piano e per la realizzazione di una finestra al piano terzo.



PIANO TERRA



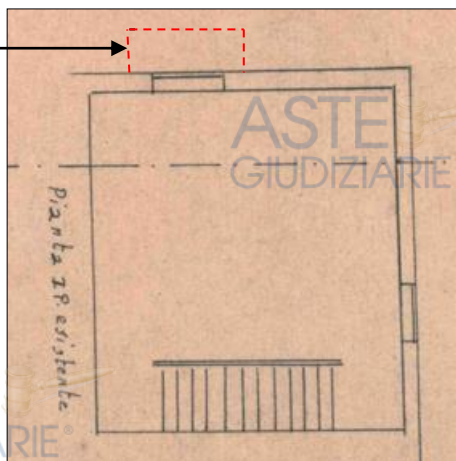
PIANO TERRA

Porta realizzata in difformità che mette in comunicazione l'immobile con quello censito alla part. 1351/1352

Tramezzi realizzati in difformità

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

Balcone indicato nel prospetto di progetto ma per refuso non indicato in pianta

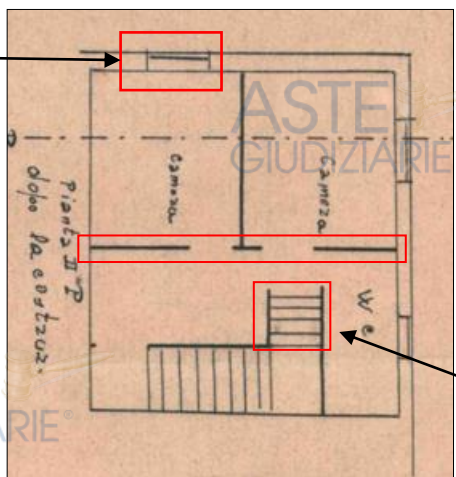


PIANO PRIMO



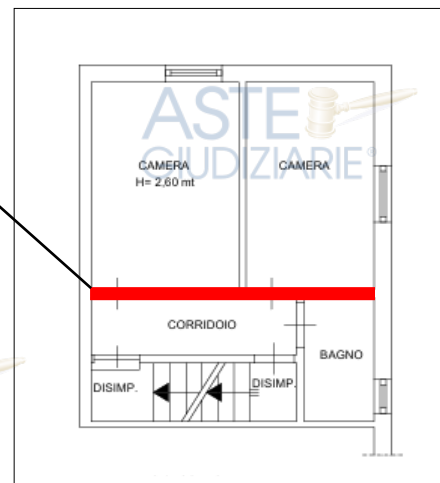
PIANO PRIMO

Nel prospetto viene indicato un balcone, ma nella realtà si tratta di una finestra



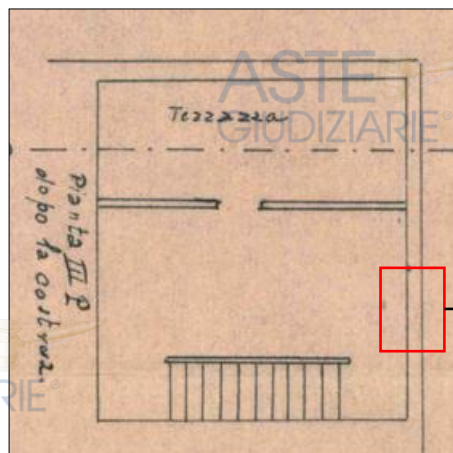
PIANO SECONDO

Tramezzo realizzato più in basso rispetto a quello di progetto per aumentare la superficie delle camere



PIANO SECONDO

Rampa di scala non realizzata



PIANO TERZO

Finestra realizzata ma non prevista in progetto.



PIANO TERZO

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

Tali difformità, dal punto di vista edilizio, andranno regolarizzate mediante presentazione presso l'UTC di Valledlunga Pratameno di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 che prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria di € 516,00 e diritti di segreteria per € 25,00, oltre il compenso per il tecnico presumibilmente pari ad € 500,00.

Alla SCIA in sanatoria seguirà la presentazione della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) redatta da un professionista abilitato, il cui costo ammonta ad € 1000,00 circa.

Ne deriva che il costo complessivo della regolarizzazione edilizia è pari ad € 2.041,00.

15) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

In virtù della tipologia dell'immobile, della distribuzione degli ambienti e degli spazi esterni si reputa conveniente la vendita in un unico lotto.

16) dica, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

Si rappresenta che l'immobile oggetto di esecuzione è pignorato per l'intero.

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

17) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi al data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Il titolo legittimante il possesso è costituito dall'Atto di vendita del 25 agosto 1994 a rogito del Notaio ****Omissis****, rep. n.29024, racc.ta n.11066, trascritto a Caltanissetta il 29.09.1994 al n. 8683.

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di esecuzione è risultato nel possesso dei debitori ma disabitato ed in stato di abbandono.

18) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore **esecutato acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

Nel caso in esame non ricorre la fattispecie sopra descritta.

19) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censo, livello o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Dalle ricerche condotte presso gli uffici preposti è emerso che sull'immobile di cui si discute non grava alcun vincolo artistico, storico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità, vincolo o onere condominiale, diritto demaniale, censo, livello o uso civico.

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

20) provveda ad acquisire ovvero a predisporre l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso.

Poiché l'immobile risulta sprovvisto di Attestazione di Prestazione Energetica, così come disposto nel mandato, la scrivente ha provveduto a predisporlo nel rispetto delle linee guida del D.Lgs. 192/2005, D.L. 63/2013 e s.m.e i., oltre il Decreto della Regione Sicilia n. 1388 del 27/11/2020.

Da tale Attestazione (allegato n. 52) si evince che l'immobile rientra nella Classe Energetica "G" con un Indice di Prestazione Energetica Globale di 330,97 kwh/m anno.

21) determini il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indichi espressamente e compiutamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; specifichi atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Anche nel caso in esame, trattandosi di un immobile ricadente nello stesso fabbricato del bene n.3 in pessimo stato di conservazione, per la valutazione e la stima dello stesso valgono le considerazioni sopra esposte, pertanto ancora una volta si ritiene di stimare l'immobile a corpo attribuendo ad esso un valore commerciale di € 20.000,00.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	22,56 mq	34,90 mq	1	34,90 mq	2,90 m	terra
Abitazione	25,50 mq	34,90 mq	1	34,90 mq	3,00 m	primo
Balcone scoperto	0,84 mq	0,84 mq	0,25	0,21 mq	0,00 m	primo
Abitazione	24,99 mq	34,90 mq	1	34,90 mq	2,60 m	secondo
Rustico	20,30 mq	26,15 mq	0,20	5,23 mq	2,80 m	terzo
Terrazzo	7,86 mq	9,57 mq	0,15	1,44 mq	0,00 m	terzo

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

106

Totale superficie convenzionale:	111,58 mq	
Superficie convenzionale complessiva:	111,58 mq	

A tale valore vanno applicati i deprezzamenti relativi allo *status* dell'immobile ed al tipo di vendita all'incanto che vengono di seguito esplicitati nella sottostante tabella.

Tipologia del deprezzamento	Valore
Adeguamento per assenza di garanzie per vizi 10%	€ 1.500,00
Detrazione per costi necessari per la regolarizzazione urbanistica	€ 2.041, 00
Detrazione costi per DOCfa	€ 850,00
Sommano	€ 4.391,00

Ne deriva che il valore commerciale dell'immobile è pari ad € 15.609,00, come di seguito determinato.

$$V_m = € 20.000,00 - € 4.391,00 = € 15.609,00$$

In cifra tonda € 15.600,00 (Euro quindicimilaseicento/00),

22) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e delle eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché se vi siano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non vi sono oneri condominiali.

23) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

Nel caso in esame non ricorre la fattispecie sopra descritta.

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

BENE N° 4 – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBITATO A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) - VIA LUIGI CAPUANA N. 1, PIANO TERRA- PRIMO E SECONDO FG 25 PART.2796

7) descriva, previo necessario accesso, gli immobili pignorati indicando *dettagliatamente*: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

L'immobile di cui si discute è costituito da un fabbricato per civile abitazione in corso di costruzione ubicato a Valledlunga Pratameno in via Luigi Capuana n.1, censito al NCEU al foglio di mappa 25 particella 2796.

Esso confina a nord con le particelle 2443 e 2444 di altra proprietà, ad est con la particella 3437, a sud con le particelle 3437 e 2357 estranee alla procedura e ad ovest con la particella 2357 di diversa proprietà.

La zona in cui lo stesso ricade, periferica rispetto al centro del paese, è caratterizzata da immobili residenziali, edifici per l'istruzione e per il culto.

Abbastanza buoni risultano i collegamenti di superficie con una discreta dotazione di parcheggi, sono, altresì, presenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Quanto alle caratteristiche costruttive del fabbricato, esso è stato realizzato con struttura portante e tramezzi in conci di tufo, tramezzi in laterizio e solai misti in latero-cemento così come la copertura a due falde spioventi. Risultano non realizzati i prospetti esterni.

Internamente il piano terra risulta ancora allo stato grezzo e privo di rifiniture.

I piani primo e secondo sono parzialmente rifiniti con i vani pavimentati con mattoni di marmo e pareti e soffitti rifiniti a gesso e prive di tinteggiatura, infissi in ferro privi di vetri e con tapparelle in pvc e porte interne in legno del tipo economico; sono totalmente privi di rifiniture i servizi ad entrambi i piani. Gli impianti tecnologici sono predisposti ma al momento non completi.

La scala di collegamento con struttura in c.a. risulta rivestita con scaglette di marmo dal piano terra al piano secondo. La rampa che dal secondo piano conduce al piano sottotetto è ancora allo stato grezzo analogamente al sottotetto. Esternamente il fabbricato non risulta rifinito col prospetto.

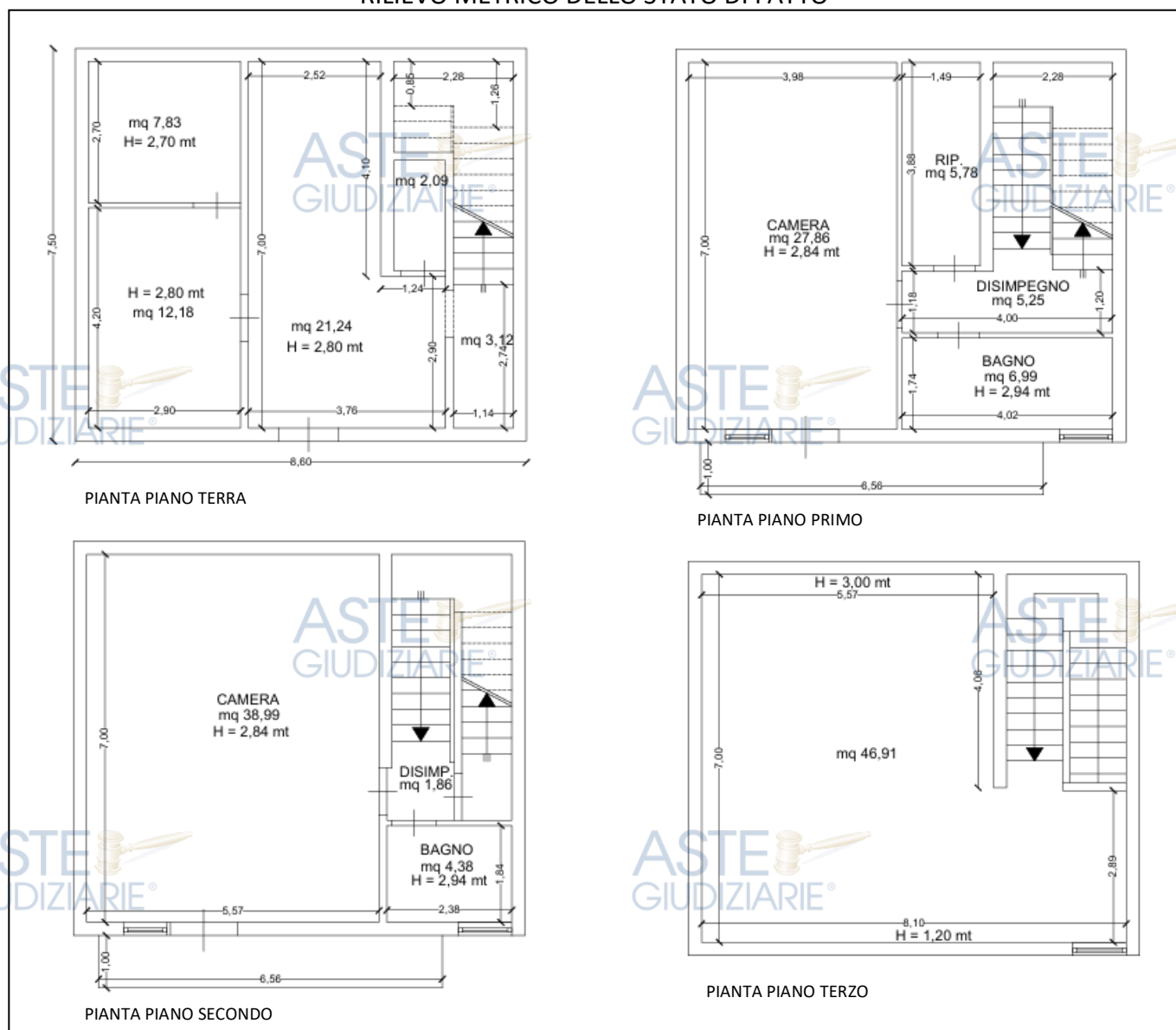
Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

Il fabbricato che ricopre una superficie residenziale complessiva lorda di mq 258,00 ed una superficie netta calpestabile di mq 137,57 è distribuito su tre livelli con un'altezza media di mt 2,85, oltre, una superficie non residenziale di mq 60,03 (balconi e sottotetto).

Quanto alla distribuzione degli ambienti, allo stato attuale, il piano terra è composto da tre vani e un ripostiglio; i piani primo e secondo comprendono ognuno un grande vano, servizio e ripostiglio.

Nel complesso lo stato d'uso e manutentivo dell'immobile risulta mediocre. (cfr. Rilievo fotografico allegato n. 56)

RILIEVO METRICO DELLO STATO DI FATTO



Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

Consistenza unità immobiliare Particella 2796		
Destinazione ambienti	Superficie utile (SU)	Superficie non residenziale (SNR)
Piano Terra		
Vano	mq 21,24	
Vano	mq 12,18	
Vano	mq 7,83	
Ripostiglio	mq 2,09	
Ripostiglio	mq 3,12	
Sommano	mq 46,46	
Piano Primo		
Disimpegno	mq 5,25	
Ripostiglio	mq 5,78	
Camera	mq 27,86	
Bagno	mq 6,99	
Sommano	mq 45,88	
Balcone		mq 6,56
Piano Secondo		
Disimpegno	mq 1,86	
Camera	mq 38,99	
Bagno	mq 4,38	
Sommano	Mq 45,23	
Balcone		mq 6,56
Piano Terzo		
Sottotetto		mq 46,91
Sommano complessivamente	mq 137,57	mq 60,03

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

- 8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:**
- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

L'atto di pignoramento, relativamente a tale immobile, cita la particella 2716 del foglio di mappa 25, oggi, divenuta 2796 in seguito a variazione catastale del 5/08/2008, i rimanenti dati risultano corretti ad eccezione della residenza del debitore che risulta via Vincenzo Florio n.33 anziché via Luigi Capuana n.1, ciò nonostante, ne consentono la sua esatta identificazione.

9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrente.

Poiché il fabbricato per civile abitazione di cui si tratta è in corso di costruzione, risulta censito al NCEU, ma non esiste al momento la planimetria catastale che andrà redatta alla fine dei lavori, pertanto, non è possibile verificare la corrispondenza richiesta.

10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tali impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

In merito al presente quesito si rileva che, pur se l'identificativo catastale non includa porzioni aliene, per accedere all'immobile *de quo* occorre attraversare la particella 3437 di altra proprietà.

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

111

11) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

Nel caso in esame non ricorre il caso sopra descritto.

12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi.

Come detto in precedenza, trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione non ancora ultimato, non risulta ancora depositata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio la planimetria catastale che andrà redatta e depositata successivamente alla fine dei lavori.

14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 L.47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso.

Come si evince dalla documentazione urbanistica rilasciata dall'UTC del Comune di Valledlunga Pratameno dietro richiesta della scrivente, in data 18/07/1967 veniva rilasciato dallo stesso Comune, in testa alla ditta ****Omissis****, il Nulla Osta n.47/67 (allegato n. 49) per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione di tre piano fuori terra, oltre, sottotetto.

Dagli elaborati grafici allegati al sopradetto provvedimento si evince che, al momento, quanto realizzato risulta parzialmente difforme dal progetto approvato per la diversa distribuzione interna e la diversa realizzazione delle aperture ma, proprio perché ancora in corso di costruzione, non è possibile attestarne la regolarità edilizia ed urbanistica in quanto, essendo scaduta la validità del provvedimento

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

autorizzativo, occorre presentare una pratica urbanistica per il completamento delle opere inserendo le opportune varianti in corso d'opera.

15) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

In virtù della tipologia dell'immobile, della distribuzione degli ambienti e degli spazi esterni, della sua ubicazione si reputa conveniente la vendita in un unico lotto.

16) dica, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

Si rappresenta che l'immobile oggetto di esecuzione è pignorato per l'intero.

17) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi al data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

L'immobile, in corso di costruzione, risulta nel possesso del debitore in virtù dell'Atto di compravendita del 25/01/2001 rep. 33279 racc.ta 13029 a rogito del Notaio ****Omissis**** che ivi risulta residente ma, al momento, disabitato.

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

18) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

Nel caso in esame non ricorre la fattispecie sopra descritta.

19) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censo, livello o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Dalle ricerche condotte presso gli uffici preposti è emerso che sull'immobile di cui si discute non grava alcun vincolo artistico, storico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità, vincolo o onere condominiale, diritto demaniale, censo, livello o uso civico.

20) provveda ad acquisire ovvero a predisporre l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso.

Dal momento che l'immobile risulta ancora in corso di costruzione non vi sono i requisiti per la redazione della Attestazione di Prestazione Energetica.

21) determini il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indichi espressamente e compiutamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; specifichi atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; anche dati

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Anche nel caso in esame trattandosi di un immobile in corso di costruzione cui per renderlo abitabile occorre eseguire ancora molte opere, oltre che provvedere a tutti gli adempimenti tecnici per ottenere la conformità edilizia ed urbanistica, nonché l'agibilità, anche in questo caso valgono le considerazioni espresse per gli immobili precedenti, pertanto, il valore di mercato verrà determinato applicando lo stesso criterio di stima sintetico – comparativo ed a corpo.

Nel prospetto che segue sono riportati i dati dimensionali dell'edificio.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,46 mq	64,50 mq	1	64,50 mq	2,75 m	terra
Abitazione	45,88 mq	64,50 mq	1	64,50 mq	2,90 m	primo
Abitazione	0,84 mq	64,50 mq	1	64,50 mq	2,90 m	secondo
Balcone scoperto	6,56 mq	6,56 mq	0,25	1,64 mq	0,00 m	primo
Balcone scoperto	6,56 mq	6,56 mq	0,25	1,64 mq	0,00 m	secondo
Sottotetto (autonomo)	46,91 mq	64,50 mq	0,20	12,90 mq	2,10 m	terzo
Totale superficie convenzionale:				250,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				250,21 mq		

Alla luce di quanto fin qui esposto si attribuisce al cespite pignorato valore di mercato a corpo di € 35.000,00.

A tale valore vanno applicati i deprezzamenti relativi allo *status* dell'immobile ed al tipo di vendita all'incanto che vengono di seguito esplicitati nella sottostante tabella.

Tipologia del deprezzamento	Valore
Adeguamento per assenza di garanzie per vizi 5%	€ 3.500,00
Sommano	€ 3.500,00

Ne deriva che il valore commerciale dell'immobile è pari ad € **31.500,00** (Euro trentunmilacinquecento/00), come di seguito determinato.

$$V_m = € 35.000,00 - € 3.500,00 = € 31.500,00$$

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

22) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e delle eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché se vi siano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

In virtù delle caratteristiche e stato di costruzione del fabbricato non esiste alcun onere condominiale.

23) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

Nel caso in esame non ricorre la fattispecie sopra descritta.

Nel prosieguo per l'analisi e la valutazione dei terreni oggetto di pignoramento, vista l'ubicazione che li vede confinanti tra loro e la qualità analoga per quasi tutti i terreni, si ritiene conveniente procedere alla loro vendita raggruppandoli e suddividendoli in due lotti comprendenti rispettivamente tre e sette particelle di terreno come di seguito descritti.

LOTTO N. 1

BENI NN. 5, 6, 7 –TERRENI AGRICOLI UBICATI A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA MANCA FG 15 PARTICELLE 44, 45, 298

LOTTO N. 2

BENI NN. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 –TERRENI AGRICOLI UBICATI A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA LUMERA FG 16 PARTICELLE 63, 84, 96, 97, 98, 99, 120

7) descriva, previo necessario accesso, gli immobili pignorati indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

LOTTO N. 1

BENI NN. 5, 6 E 7 TERRENI AGRICOLI UBICATI A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) IN CONTRADA MANCA FG 15 PARTICELLE 44, 45 E 298

Si tratta di un fondo agricolo, così come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dalla scrivente presso l'UTC di Vallelunga Pratameno, costituito da n. 3 particelle di terreno

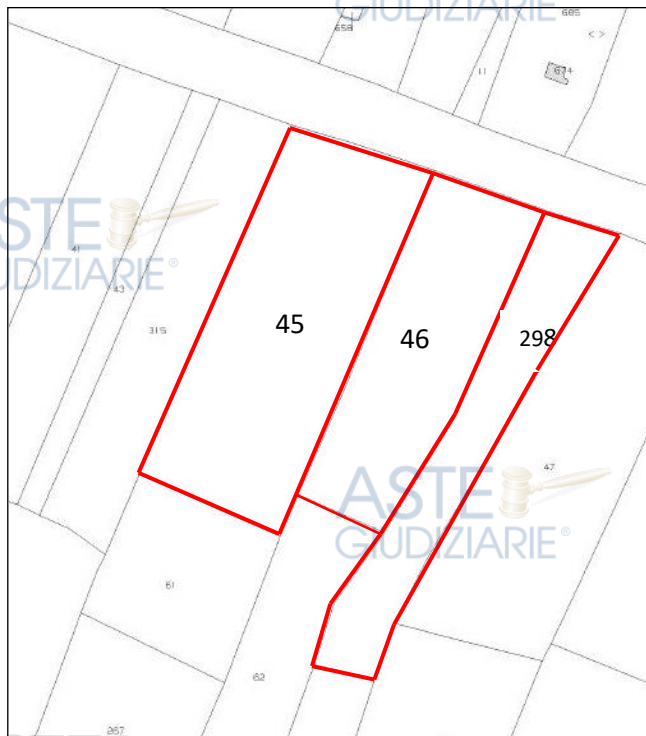
Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

contigui tra loro, censite al foglio di mappa 15 particelle 44, 45 e 298, che si sviluppa per una estensione complessiva di Ha 01.48.30, ubicato in agro del territorio Comunale di Vallengunga Pratameno, in Contrada Manca, con accesso dalla regia trazzera che costeggia la strada ferrata, confinante a nord con la stessa strada ferrata censita alla particella 716 ad est con la particella 47 di altra proprietà, a sud con le particelle 61, 62 e 46 e ad ovest con la particella 315 tutte estranee alla procedura.

I sopradetti terreni ricadenti nelle Regione Agraria n.1 – Colline Alto Platani, pur se al momento del sopralluogo incolti, risultano qualitativamente “seminativi” di seconda e terza classe.

Tutti terreni costituenti il lotto appaiono ben tenuti e lavorati dallo stesso esecutari che li conduce direttamente essendo titolare di una impresa agricola (cfr. visura camerale allegato n. 40). Gli stessi non risultano delimitati da recinzioni, privi di elettrificazione ed impianto di irrigazione.

La loro giacitura risulta per lo più pianeggiante o in leggera pendenza.



Estratto del foglio di mappa 15 particelle 44, 45 e 298

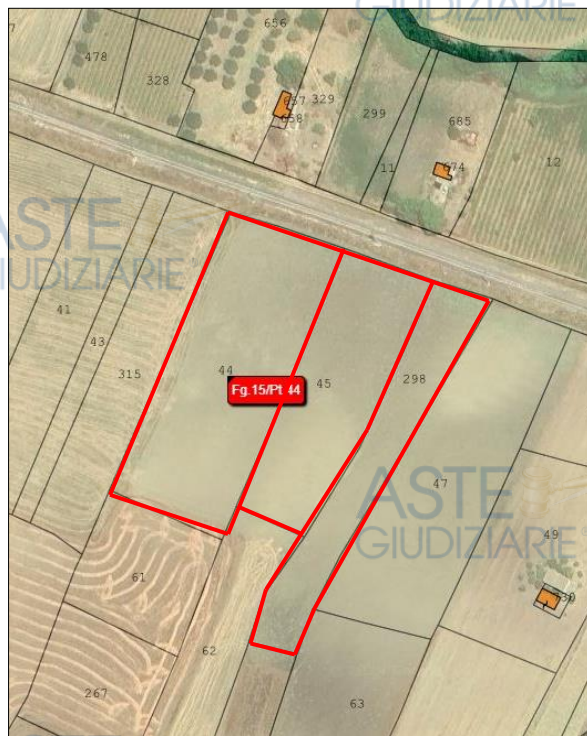


Immagine satellitare con sovrapposizione delle particelle catastali interessate

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

BENE N. 5 – TERRENO FOGLIO 15 PARTICELLA 44				
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno agricolo	6.850,00 mq	6.850,00 mq	1,00	6.850,00 mq
Superficie convenzionale complessiva:				6.850,00 mq

BENE N. 6 – TERRENO FOGLIO 15 PARTICELLA 45				
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno agricolo	4.600,00 mq	4.600,00 mq	1,00	4.600,00 mq
Superficie convenzionale complessiva:				4.600,00 mq

BENE N. 7 – TERRENO FOGLIO 15 PARTICELLA 44				
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno agricolo	3.380,00 mq	3.380,00 mq	1,00	3.380,00 mq
Superficie convenzionale complessiva:				3.380,00 mq

LOTTO N. 2

BENI NN. 8, 9, 10, 11, 12, 13 E 14 TERRENI AGRICOLI UBICATI A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA LUMERA FG 16 PARTICELLE 63, 84, 96, 97, 98, 99, 120

Fondo agricolo, poco distante dall'abitato, di Ha 02.71.20 comprendente n. 7 lotti di terreno tra loro contigui o prossimi censiti al foglio di mappa 16 particelle 63, 84, 96, 97, 98, 99 e 120, ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) alla contrada Lumera facilmente accessibili dalla strada comunale Buffa.

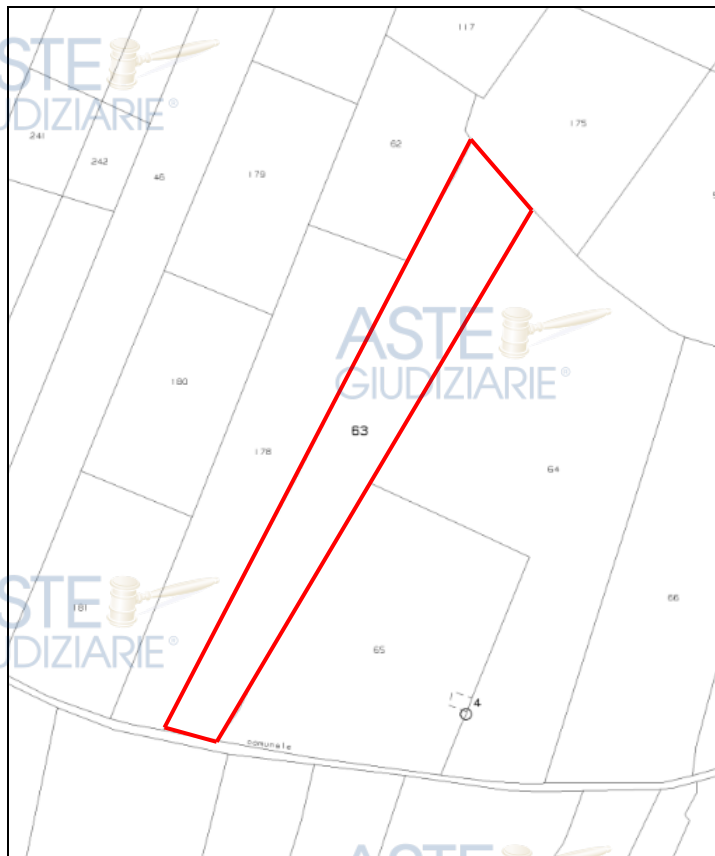
I terreni censiti alle particelle 96, 97, 98, 99 e 120 confinano a nord con le particelle 84 e 189, ad est con la particella 121, a sud con la Regia Trazzera e ad ovest con la particella 195; il terreno censito alla particella 84 confina a nord con la strada comunale Buffa, ad est con la particella 189, a sud con le particelle 96, 97 e 98 facenti parte della procedura e ad ovest con la particella 96; infine, il terreno censito alla particella 63 confina a nord con la particella 175, ad est con le particelle 64 e 65 estranee alla procedura, a sud con la strada comunale Buffa e ad ovest con la particella 178.

Tutti i sopradetti terreni ricadono nella Regione Agraria n.1 – Colline Alto Platani.

Essi, seppur al momento del sopralluogo, apparivano incolti sono di qualità "seminativo" di seconda e terza classe; con andamento in leggero declivio risultano ben tenuti ma privi di impianto di irrigazione ed elettrificazione, oltre che di delimitazione con recinzione.

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

118



Estratto del foglio di mappa 16 particella 63



Immagine satellitare con sovrapposizione della particella catastale interessata





Estratto del foglio di mappa 16, particelle 84, 96, 97, 98, 99 e 120



Immagine satellitare con sovrapposizione delle particelle catastali interessate



Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 4/2024 R.G.Es.

BENE N. 8 – TERRENO FOGLIO 16 PARTICELLA 63				
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno agricolo	5.630,00 mq	5.630,00 mq	1,00	5.630,00 mq
Superficie convenzionale complessiva:				5.630,00 mq

BENE N. 9 – TERRENO FOGLIO 16 PARTICELLA 84				
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno agricolo	4.190,00 mq	4.190,00 mq	1,00	4.190,00 mq
Superficie convenzionale complessiva:				4.190,00 mq

BENE N. 10 – TERRENO FOGLIO 16 PARTICELLA 96				
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno agricolo	7.040,00 mq	7.040,00 mq	1,00	7.040,00 mq
Superficie convenzionale complessiva:				7.040,00 mq

BENE N. 11 – TERRENO FOGLIO 16 PARTICELLA 97				
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno agricolo	2.750,00 mq	2.750,00 mq	1,00	2.750,00 mq
Superficie convenzionale complessiva:				2.750,00 mq

BENE N. 12 – TERRENO FOGLIO 16 PARTICELLA 98				
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno agricolo	2.800,00 mq	2.800,00 mq	1,00	2.800,00 mq
Superficie convenzionale complessiva:				2.800,00 mq

BENE N. 13 – TERRENO FOGLIO 16 PARTICELLA 99				
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno agricolo	2.420,00 mq	2.420,00 mq	1,00	2.420,00 mq
Superficie convenzionale complessiva:				2.420,00 mq

BENE N. 14 – TERRENO FOGLIO 16 PARTICELLA 120				
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno agricolo	2.290,00 mq	2.290,00 mq	1,00	2.290,00 mq
Superficie convenzionale complessiva:				2.290,00 mq

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

121

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

LOTTO N. 1

BENI NN. 5, 6 E 7 TERRENI AGRICOLI UBICATI A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) IN CONTRADA MANCA FG 15 PARTICELLE 44, 45 E 298

LOTTO N. 2

BENI NN. 8, 9, 10, 11, 12, 13 E 14 TERRENI AGRICOLI UBICATI A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA LUMERA FG 16 PARTICELLE 63, 84, 96, 97, 98, 99, 120

La descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento risulta conforme e corrispondente con lo stato di fatto dei luoghi e ne consente la loro univoca identificazione.

9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrente.

LOTTO N. 1

BENI NN. 5, 6 E 7 TERRENI AGRICOLI UBICATI A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) IN CONTRADA MANCA FG 15 PARTICELLE 44, 45 E 298

LOTTO N. 2

BENI NN. 8, 9, 10, 11, 12, 13 E 14 TERRENI AGRICOLI UBICATI A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA LUMERA FG 16 PARTICELLE 63, 84, 96, 97, 98, 99, 120

Nel caso in esame, per entrambi i lotti, non vi è nulla da evidenziare e si attesta la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di proprietà, lo stato dei luoghi e la documentazione catastale.

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tali impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

LOTTO N. 1

BENI NN. 5, 6 E 7 TERRENI AGRICOLI UBICATI A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) IN CONTRADA MANCA FG 15 PARTICELLE 44, 45 E 298

LOTTO N. 2

BENI NN. 8, 9, 10, 11, 12, 13 E 14 TERRENI AGRICOLI UBICATI A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA LUMERA FG 16 PARTICELLE 63, 84, 96, 97, 98, 99, 120

Dal sopralluogo esperito si dichiara che i lotti di terreno, facenti parte dei due lotti, non ricadono nei casi previsti dal quesito.

11) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

LOTTO N. 1

BENI NN. 5, 6 E 7 TERRENI AGRICOLI UBICATI A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) IN CONTRADA MANCA FG 15 PARTICELLE 44, 45 E 298

LOTTO N. 2

BENI NN. 8, 9, 10, 11, 12, 13 E 14 TERRENI AGRICOLI UBICATI A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA LUMERA FG 16 PARTICELLE 63, 84, 96, 97, 98, 99, 120

Quanto richiesto nel quesito non incorre per nessuno dei due lotti

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi.

LOTTO N. 1

BENI NN. 5, 6 E 7 TERRENI AGRICOLI UBICATI A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) IN CONTRADA MANCA FG 15 PARTICELLE 44, 45 E 298

LOTTO N. 2

BENI NN. 8, 9, 10, 11, 12, 13 E 14 TERRENI AGRICOLI UBICATI A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA LUMERA FG 16 PARTICELLE 63, 84, 96, 97, 98, 99, 120

Non avendo riscontrato difformità tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi si attesta che non occorre procedere ad alcuna regolarizzazione presso il catasto.

13) indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Come si legge nel Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dalla scrivente in data 02/07/2024 prot. n. 5824 e rilasciato dal Comune di Valledlunga Pratameno – Area Tecnica in data 09/07/2024 prot. n. 6033 (allegato n. 41), i sopradetti terreni ricadono, nell'ambito del Piano Regolatore Generale comunale adottato con D.A. n. 153/DRU del 21/02/1994, in zona territoriale omogenea "E" Agricola.

In tali zone le attività edificatorie sono quelle previste dall'art.17 delle Norme di Attuazione e dal Regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.37 del 29/12/2022.

Si rileva che i terreni censiti al foglio di mappa 15 particelle 44, 45 e 298 sono assoggettati parzialmente a vincolo paesaggistico.

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 L.47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso.

LOTTO N. 1

BENI NN. 5, 6 E 7 TERRENI AGRICOLI UBICATI A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) IN CONTRADA MANCA FG 15 PARTICELLE 44, 45 E 298

LOTTO N. 2

BENI NN. 8, 9, 10, 11, 12, 13 E 14 TERRENI AGRICOLI UBICATI A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA LUMERA FG 16 PARTICELLE 63, 84, 96, 97, 98, 99, 120

Trattandosi di terreni incolti e non edificati non si rilevano difformità per entrambi i lotti.

15) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

LOTTO N. 1

BENI NN. 5, 6 E 7 TERRENI AGRICOLI UBICATI A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) IN CONTRADA MANCA FG 15 PARTICELLE 44, 45 E 298

LOTTO N. 2

BENI NN. 8, 9, 10, 11, 12, 13 E 14 TERRENI AGRICOLI UBICATI A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA LUMERA FG 16 PARTICELLE 63, 84, 96, 97, 98, 99, 120

Come sopra esposto, trattandosi di lotti di terreno tra loro contigui, aventi le stesse qualità, di modeste dimensioni con analogo valore commerciale unitario, si reputa conveniente la vendita in due lotti come sopra costituiti. Non occorre procedere alla determinazione di nuovi confini.

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

16) dica, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

LOTTO N. 1

BENI NN. 5, 6 E 7 TERRENI AGRICOLI UBICATI A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) IN CONTRADA MANCA FG 15 PARTICELLE 44, 45 E 298

LOTTO N. 2

BENI NN. 8, 9, 10, 11, 12, 13 E 14 TERRENI AGRICOLI UBICATI A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA LUMERA FG 16 PARTICELLE 63, 84, 96, 97, 98, 99, 120

Si attesta che le particelle che costituiscono i due lotti sono pignorate per l'intero.

17) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi al data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

LOTTO N. 1

BENI NN. 5, 6 E 7 TERRENI AGRICOLI UBICATI A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) IN CONTRADA MANCA FG 15 PARTICELLE 44, 45 E 298

LOTTO N. 2

BENI NN. 8, 9, 10, 11, 12, 13 E 14 TERRENI AGRICOLI UBICATI A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA LUMERA FG 16 PARTICELLE 63, 84, 96, 97, 98, 99, 120

I terreni che costituiscono i due lotti risultano dati in locazione al sig. ****Omissis**** che li conduce direttamente essendo titolare di una impresa agricola, in forza del Contratto di Affitto del 29

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

dicembre 2012 registrato a Caltanissetta il 18 gennaio 2013 al n. 251, fornitomi dallo stesso debitore, per la durata di 15 anni fino alla scadenza del 28 dicembre 2027 (allegato n. 40)

18) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).*

LOTTO N. 1

BENI NN. 5, 6 E 7 TERRENI AGRICOLI UBICATI A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) IN CONTRADA MANCA FG 15 PARTICELLE 44, 45 E 298

LOTTO N. 2

BENI NN. 8, 9, 10, 11, 12, 13 E 14 TERRENI AGRICOLI UBICATI A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA LUMERA FG 16 PARTICELLE 63, 84, 96, 97, 98, 99, 120

Nel caso in esame non ricorre la fattispecie sopra descritta per nessuno dei due lotti.

19) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censo, livello o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

LOTTO N. 1

BENI NN. 5, 6 E 7 TERRENI AGRICOLI UBICATI A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) IN CONTRADA MANCA FG 15 PARTICELLE 44, 45 E 298

Dalle ricerche condotte dalla scrivente non è stata riscontrato alcun vincolo o diritto demaniale ma si rileva che, come riferito dal sig. ****Omissis****, tali terreni saranno oggetto di esproprio per pubblica utilità da parte delle Ferrovie di Stato, come visibile dalle recinzioni tipiche del caso apposte sui luoghi sebbene non risulti ancora trascritta alcuna formalità.

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro



LOTTO N. 2

BENI NN. 8, 9, 10, 11, 12, 13 E 14 TERRENI AGRICOLI UBICATI A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) –
IN CONTRADA LUMERA FG 16 PARTICELLE 63, 84, 96, 97, 98, 99, 120

Dalle ricerche condotte dalla scrivente non è stato riscontrato alcun vincolo o diritto demaniale

20) provveda ad acquisire ovvero a predisporre l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso.

LOTTO N. 1

BENI NN. 5, 6 E 7 TERRENI AGRICOLI UBICATI A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) IN CONTRADA
MANCA FG 15 PARTICELLE 44, 45 E 298

LOTTO N. 2

BENI NN. 8, 9, 10, 11, 12, 13 E 14 TERRENI AGRICOLI UBICATI A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) –
IN CONTRADA LUMERA FG 16 PARTICELLE 63, 84, 96, 97, 98, 99, 120

Trattandosi di fondi agricoli quanto indicato nel quesito non incorre.

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

21) determini il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indichi espressamente e compiutamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; specifichi atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Dovendo stimare i fondi, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato, la scrivente ritiene corretto utilizzare il metodo sintetico – comparativo che si basa sul confronto diretto tra i beni oggetto di stima e beni simili ubicati nelle immediate vicinanze i cui valori sono stati desunti attraverso un'indagine di mercato presso operatori del settore, agronomi e consultando i Valori Agricoli Medi.

Dalle indagini svolte è emerso che vi è una grande discordanza tra i Valori Agricoli Medi pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate ed i valori forniti dagli operatori del settore. Ciò è dovuto al fatto che i valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate non sono aggiornati in quanto fanno riferimento all'anno 2008 mentre i valori VAM, riferendosi al reddito agrario, si discostano parecchio dai valori reali.

Per tali motivi si ritiene opportuno prendere in considerazione i valori forniti da agronomi e dagli operatori del settore immobiliare che operano in zona. Nel settore agrario i valori di mercato sono espressi in €/Ha e variano a seconda della qualità e della presenza di rete idrica ed elettrica, della morfologia propria del lotto e dell'accessibilità allo stesso.

Per quanto sopra i valori reperiti, relativamente ai terreni, sono quelli di seguito riportati:
Seminativo €/Ha 10.000,00 (€1,00/mq).

Moltiplicando i valori unitari, sopra individuati, per le superfici dei lotti di terreno in esame, è stato possibile individuare i valori complessivi riepilogati nelle tabelle che seguono.

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

LOTTO N. 1

BENI NN. 5, 6 E 7 TERRENI AGRICOLI UBICATI A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) IN CONTRADA MANCA FG 15 PARTICELLE 44, 45 E 298

Identificativo catastale	Superficie Convenzionale mq	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Terreno fg 15 part. 44	6.850,00	1,00 €/mq	€ 6.850,00	1/1	€ 6.850,00
Terreno fg 15 part. 45	4.600,00	1,00 €/mq	€ 4.600,00	1/1	€ 4.600,00
Terreno fg 15 part. 290	3.380,00	1,00 €/mq	€ 3.380,00	1/1	€ 3.380,00
Valore di stima					€ 14.830,00

LOTTO N. 2

BENI NN. 8, 9, 10, 11, 12, 13 E 14 TERRENI AGRICOLI UBICATI A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA LUMERA FG 16 PARTICELLE 63, 84, 96, 97, 98, 99, 120

Identificativo catastale	Superficie Convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Terreno fg 16 part. 63	5.630,00 mq	1,00 €/mq	€ 5.630,00	1/1	€ 5.630,00
Terreno fg 16 part. 84	4.190,00 mq	1,00 €/mq	€ 4.190,00	1/1	€ 4.190,00
Terreno fg 16 part. 96	7.040,00 mq	1,00 €/mq	€ 7.040,00	1/1	€ 7.040,00
Terreno fg 16 part. 97	2.750,00 mq	1,00 €/mq	€ 2.750,00	1/1	€ 2.750,00
Terreno fg 16 part. 98	2.800,00 mq	1,00 €/mq	€ 2.800,00	1/1	€ 2.800,00
Terreno fg 16 part. 99	2.420,00 mq	1,00 €/mq	€ 2.420,00	1/1	€ 2.420,00
Terreno fg 16 part. 120	2.290,00 mq	1,00 €/mq	€ 2.290,00	1/1	€ 2.290,00
Valore di stima					€ 27.120,00

22) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e delle eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché se vi siano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

LOTTO N. 1

BENI NN. 5, 6 E 7 TERRENI AGRICOLI UBICATI A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) IN CONTRADA MANCA FG 15 PARTICELLE 44, 45 E 298

LOTTO N. 2

BENI NN. 8, 9, 10, 11, 12, 13 E 14 TERRENI AGRICOLI UBICATI A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA LUMERA FG 16 PARTICELLE 63, 84, 96, 97, 98, 99, 120

Da quanto emerge nel contratto d'affitto relativo ai sopradetti terreni il canone che l'affittuario versa ai locatari è pari ad € 250,00 annui.

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

23) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

LOTTO N. 1

BENI NN. 5, 6 E 7 TERRENI AGRICOLI UBICATI A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) IN CONTRADA MANCA FG 15 PARTICELLE 44, 45 E 298

LOTTO N. 2

BENI NN. 8, 9, 10, 11, 12, 13 E 14 TERRENI AGRICOLI UBICATI A VALLELUNGA PRATAMENO (CL) – IN CONTRADA LUMERA FG 16 PARTICELLE 63, 84, 96, 97, 98, 99, 120

Dalle ricerche condotte dalla sottoscritta è emerso che il canone annuo corrisposto dall'affittuario ai locatori, di € 250,00 annui, risulta adeguato alla consistenza dei terreni, tuttavia, poiché il contratto d'affitto non trascritto ha validità di anni nove dalla data della sottoscrizione e, pertanto, può considerarsi estinto, il valore dei terreni è stato stimato considerandoli liberi dal vincolo locativo.

Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro

CONCLUSIONI

In virtù delle valutazioni fin qui fatte il **valore complessivo del compendio immobiliare** stimato è pari ad € **133.550,00** come specificato nella tabella che segue.

Compendio immobiliare pignorato	Quota in vendita	Valore di mercato
Bene n.1 casa di abitazione	1/1	€ 40.000,00
Bene n. 2 casa di abitazione	1/1	€ 4.500,00
Bene n. 3 casa di abitazione	1/1	€ 15.600,00
Fabbricato in corso di costruzione	1/1	€ 31.500,00
Fondo agricolo n. 1	1/1	€ 14.830,00
Fondo agricolo n. 2	1/1	€ 27.120,00
Totale		€ 133.550,00

Caltanissetta, li 15 novembre 2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.



Arch. Lucilla Angela Maria Cordaro