

Arch. Salvatore Pietro Panepinto – Via C.A. Dalla Chiesa, 22 93100 CALTANISSETTA
Tel. Cell. 338/4483154
e-mail : pieropanepinto@tiscali.it
pec: salvatorepietro.panepinto@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 52/2021 RGE

Promossa da: ITALFONDIARIO S.p.A. e per essa CASTELLO FINANCE Srl

Contro: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ester Rita DIFRANCESCO

C.T.U.: Arch. Salvatore Pietro PANEPINTO

INTEGRAZIONE DEL C.T.U. ALLE RICHIESTE DEL G.E.

Il sottoscritto Arch. Salvatore Pietro Panepinto, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 52/2021 R.G. Es. promossa da "ITALFONDIARIO S.p.A. e per essa CASTELLO FINANCE Srl" contro [REDACTED] in riferimento alle richieste integrative formulate dal G.E. Dott.ssa Ester Rita DIFRANCESCO relative alla perizia di consulenza tecnica depositata telematicamente al Tribunale di Caltanissetta in data 14/06/2022 (per la prima fase) e in data 22/11/2022 (per la seconda fase), con la presente fornisce i seguenti dati.

1. PREMESSA

Con ordinanza del 26/04/2023 la S.V. Ill.ma chiedeva al sottoscritto di:

1. *“eseguire una stima dei costi occorrenti per i rilievi topografici e l'apposizione dei confini relativamente alle particelle 227 del foglio 10, 493 e 466 del foglio 47, 461 del foglio 37, 72 e 73 del foglio 8” ;*

2. “ *acquisire copia dell’atto di compravendita della particella 227 e verificare se il fabbricato rurale, non ancora regolarizzato, identificato in catasto al foglio 10, part. 362, sub 1 (non oggetto di pignoramento ed intestato in catasto a soggetti diversi dai debitori esecutati) fosse già esistente all’epoca dell’acquisto del terreno da parte dei debitori esecutati*”.

2. RISPOSTE ALLE RICHIESTE DEL G.E.

2.1 RISPOSTA ALLA RICHIESTA N.1

Dopo avere effettuato una ricerca di mercato, considerate le caratteristiche specifiche delle tre aree in cui ricadono gli appezzamenti di terreno, è stata determinata la stima dei costi necessari sia per effettuare il rilievo topografico sia la successiva apposizione dei confini nel seguente modo:

- Foglio 10 particella 227, censito al catasto terreni del comune di Riesi (CL), superficie 5.771 mq..... € 1.500,00;
- Foglio 47 particelle 493 e 466 - Foglio 37 particella n.461, censite al catasto terreni del comune di Riesi (CL), superfici: 1.988 mq (part.493), 4.565 mq (part. 466), 7.320 mq (part.461).....€ 2.000,00;
- Foglio 8 particelle 72 e 73, censite al catasto terreni del comune di Mazzarino (CL), superfici: 7.510 mq (part.72) e 3.330 mq (part.73)€ 1.300,00.

Sommano complessivamente € 4.800,00 oltre IVA e oneri come per legge se

dovuti.



Arch. Salvatore Pietro Panepinto – Via C.A. Dalla Chiesa, 22 93100 CALTANISSETTA
Tel. Cell. 338/4483154
e-mail :pieropanepinto@tiscali.it
pec: salvatorepietro.panepinto@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

2.2 RISPOSTA ALLA RICHIESTA N.2

In data 01/06/2023 il sottoscritto acquisiva presso l'archivio notarile distrettuale di Agrigento copia dell'atto di compravendita relativo all'appezzamento di terreno identificato in catasto al Foglio 10 Particella 227 - Comune di Riesi.

Il citato atto è stato rogato dal notaio Antonino Pecoraro di Canicatti (AG) in data 01/04/2015 con repertorio n. 80526 - raccolta n.31.254 e trascritto in data 04/05/2015 ai nn. 3635/3056.

Dalla lettura dell'atto **non si evince nessun riferimento al fabbricato rurale presente sull'appezzamento di terreno** e identificato in catasto al foglio 10 particella 362 sub 1 (non oggetto di pignoramento e ancora da regolarizzare). L'unico elemento riportato è che *“la vendita avviene con tutti i diritti, azioni, ragioni, dipendenze e pertinenze, accessori ed accessioni, servitù attive e passive, tutto incluso e nulla eccettuato”* (cfr. All.01 – Atto di compravendita terreno fg.10 – part.227).

Pertanto, a parere dello scrivente, premesso che (come ha dichiarato il debitore esecutato [REDACTED]) il fabbricato risultava realizzato già al momento dell'acquisto, bisogna comprendere se giuridicamente lo stesso possa considerarsi pertinenza dell'appezzamento di terreno.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Con la presente relazione integrativa il sottoscritto C.T.U. ritiene di avere risposto alle richieste della S.V. Ill.ma. Nel ringraziarLa per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento o delucidazione in merito a quanto relazionato.

Con Osservanza.

Caltanissetta, 06/06/2023

ALLEGATI

- ALL.01 – Copia Atto di compravendita appezzamento di terreno Fg. 10 Part. 227 – Comune di Riesi;
- ALL.02 – Nota spese.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Arch. Salvatore Pietro PANEPINTO

