

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA**Ufficio esecuzioni Immobiliari****Ill. mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Ester Rita****DIFRANCESCO**, il sottoscritto Dott. Architetto Salvatore Pietro Panepinto, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C.

di Caltanissetta al n. 442, ed a quello dei Periti presso il Tribunale di

Caltanissetta, ad evasione dell'incarico conferitogli di Consulente Tecnico nella **procedura esecutiva immobiliare n. 52/2021 R.G. Es.****promossa da "ITALFONDIARIO S.p.A. e per essa CASTELLO****FINANCE Srl" contro** [REDACTED]

[REDACTED] ne espone le risultanze.

1) PREMESSAAll'udienza del 22/06/2022 la S.V. Ill.ma incaricava il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio "*di provvedere allo svolgimento delle operazioni peritali di cui al provvedimento del 23/03/2022 ed alla redazione**della perizia di stima anche con riferimento agli altri beni di cui**all'atto di pignoramento, diversi da quelli di cui al foglio 10, particelle**225, 226 e 227, in quanto già stimati, e diversi da quelli di cui al foglio**47 part. 24, foglio 47 part. 294 e foglio 8 part. 116-117 (per i quali oc-**corre ancora provvedere alla trascrizione dell'accettazione tacita**dell'eredità)".*

L'incarico assegnato con provvedimento del 23/03/2022 ha come oggetto

i seguenti quesiti e richieste:



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 di 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'articolo 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 il 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);*

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 tale 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;

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. 3811 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 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 eseguito 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, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una 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 (segnalando 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 ri-

scatto;

20) provveda ad acquisire ovvero a redigere 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 k correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della 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; specifici 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 condomi-*



niali 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 3c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

24) invii, a mezzo di posta ordinaria, telefax o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire all'esperto note contenenti osservazioni al suo elaborato;

25) depositi il suo elaborato peritale almeno **sette** giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita;

26) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.

27) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima su-

gli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica)redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

28)alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto(anche questi ultimi documenti in doppia versione –integrale e privacy- laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

alleggi alla relazione:

- a) la planimetria del bene;*
- b) la visura catastale attuale;*
- c) copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria;*



d) copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle

operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;

e) attestato di prestazione energetica (APE), ove previsto dalla normativa vigente;

f) tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Di seguito vengono riassunte le operazioni peritali svolte dal sottoscritto consistenti in: studio del fascicolo e verifica della completezza dei documenti in essi contenuti, n°2 sopralluoghi, rilievi fotografici e planovolumetrici degli immobili, ricerche ed accertamenti tecnici c/o gli uffici comunali e c/o l'agenzia del territorio, indagini di mercato, elaborazione dei dati raccolti, relazione perizia di stima.

Dopo avere esaminato l'atto di pignoramento individuavo gli ulteriori beni da stimare:

- **Magazzino e locali di deposito** siti a Riesi (CL) contrada Mariano, censiti in catasto al **Foglio 47 part. 495 sub 2**;
- **Fabbricato** sito a Riesi (CL) contrada Mariano, censito in catasto al **Foglio 47 part. 495 sub 3**;
- **Magazzino e locali di deposito** siti a Riesi (CL) contrada Mariano, censiti in catasto al **Foglio 47 part. 465**;
- **Terreno** sito a Riesi (CL) contrada Mariano, censito in catasto al **Foglio 47 part. 466**;

- **Terreno** sito a Riesi (CL) contrada Mariano, censito in catasto al **Foglio 47 part. 493;**

- **Terreno** sito a Riesi (CL) contrada Mariano, censito in catasto al **Foglio 37 part. 461;**

- **Terreno** sito a Mazzarino (CL), censito in catasto al **Foglio 8 part. 72;**

- **Terreno** sito a Mazzarino (CL), censito in catasto al **Foglio 8 part. 73.**

In data 22/08/2022, riuscivo a rintracciare il Sig. [REDACTED] al quale comunicavo la ripresa delle operazioni peritali fissando il sopralluogo per il 29/08/2022; la stessa comunicazione veniva data mediante Raccomandata A.R. e PEC a tutte le parti interessate (cfr. All.01 Lettera di sopralluogo – Lettera di trasmissione perizia).

Pertanto, il 29/08/2022 alle ore 10.00 mi presentavo presso il magazzino sito a Riesi (CL) in contrada Mariano s.n.c., identificato al catasto fabbricati al foglio n.47 part. 495 sub 2, per continuare le operazioni peritali; qui risultavano presenti i signori [REDACTED] [REDACTED] mentre assente la parte attrice.

Dopo avere dato lettura del mandato, iniziavo le operazioni peritali procedendo sia al rilievo dell'immobile sia all'esecuzione della documentazione fotografica; terminate le operazioni sull'immobile sopra citato

effettuavo le stesse operazioni prima sull'immobile ubicato al piano soprastante e identificato in catasto al foglio 47 part.495 sub 3, dopo sul magazzino censito in catasto allo stesso foglio part. 465 e, infine, sui lotti di terreno siti sempre in contrada Mariano e censiti in catasto al fo-



glio 47 part.466 e part. 493 e al foglio 37 part.461 (cfr. All. 02 – Verbale di sopralluogo n°1 - All. 03.1 - Documentazione fotografica Lotto n°1).

Dei rilievi effettuati durante il sopralluogo, come pure di altre informazioni e considerazioni, prendevo appunti in separati fogli.

In data 17/10/2022 effettuavo un ulteriore sopralluogo presso l'appezzamento di terreno sito a Mazzarino (CL) identificato al catasto al foglio 8 part.lla 72-73 dove procedevo con un ispezione dei luoghi e rilievo fotografico (cfr. All. 02 – Verbale di sopralluogo n°2 - All. 03.2 - Documentazione fotografica Lotto n°2).

Nei giorni seguenti procedevo con le operazioni peritali effettuando delle ricerche e verifiche presso gli Uffici del Comune di Riesi, del Comune di Mazzarino, dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta (uffici del catasto e dei registri immobiliari) e in altri Enti al fine di disporre di tutto quanto necessario per l'espletamento dell'incarico medesimo.

3) RISPOSTE AL MANDATO

3.1 Identificazione degli immobili

Gli ulteriori beni da stimare, desunti dall'atto di pignoramento, ricadono in due aree distinte: una su territorio di Riesi, l'altra su territorio di Mazzarino. **Nello specifico tutti gli immobili ricadenti su territorio di Riesi, ossia i magazzini e i locali di deposito, il fabbricato adibito ad abitazione, e gli appezzamenti di terreno risultano non solo confinenti tra di loro ma anche con alcuni impianti in comune e con unico accesso da via Monte degli Ulivi.** Anche i due appezzamenti di ter-



reno ricadenti su territorio di Mazzazino presentano condizioni analoghe. **Pertanto, al fine di evitare la necessità di costituire servitù di varia natura e rendere più semplice l'operazione di vendita, sono stati individuati n.2 lotti.**

Ubicazione Lotto n°1 (Magazzini e locali di deposito, fabbricato adibito ad appartamento, appezzamenti di terreno siti in Riesi (CL) contrada Mariano).

Gli immobili ricadono nella zona periferica del centro edificato di Riesi con unico accesso esterno su via Monte degli Ulivi.

Da via Monte degli Ulivi si accede, attraverso un cancello, al confine

Ovest del **terreno part. 493**; quest'ultimo confina a Nord con il terreno part.464, a Est con il corpo di fabbrica part.495 sub 2-3 e con il terreno part. 293, a Sud con il terreno part.293. Il **fabbricato (magazzino e appartamento) part. 495 sub 2-3** confina a Nord con il terreno part. 464

a Est con il terreno part. 466, a sud con il fabbricato part. 292 e il terreno part.293, a Ovest con il terreno part. 493 che garantisce l'accesso. Il

Magazzino part.465 confina a Nord, a Est e a Sud con il terreno part. 466, a Ovest con terreno part. 464 (di proprietà di ██████████ ma ancora non oggetto di perizia) da cui avviene l'accesso. Il **terreno part.**

466 confina a Nord con i terreni part.464 e part. 461, a Est con il terreno part. 528, a Sud con il terreno part. 25, a Ovest con il magazzino part.

465, con la corte del fabbricato part.495 da cui avviene l'accesso e con il terreno part.293. Il **terreno part. 461** confina a Nord con i terreni

part.lle 460 e 932, a Est con i terreni part.lle 231, 1066, 530 a Sud con il terreno part.466 da cui avviene l'accesso, a Ovest le part.le 464, 22,

230 (cfr. All.04.1 – Stralcio Catastale – Immagini Satellitari).

Tutte le particelle di terreno costituenti il lotto n°1 ricadono in parte in zona “F12” ossia “*Attrezzature culturali, museali ed istituzioni universitarie*”, in parte “V1 (90)” ossia “*verde pubblico*” e in parte “E1” ossia “*Agricola + Vincolo*”.

Dati catastali : gli appezzamenti di terreno e i fabbricati risultano censiti al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Riesi al **foglio 37 e 47** con i mappali:

- Foglio **47** Particella **495** Sub **2** – Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 202 mq, Rendita €521,62;

- Foglio **47** Particella **495** Sub **3** – Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale 185 mq, Rendita € 364,10;

- Foglio **47** Particella **465** – Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 199 mq, Rendita € 441,93;

- Foglio **47** Particella **493** – qualità Uliveto, classe 2, superficie 1.988 mq, Reddito Dominicale € 7,70 Agrario € 5,13;

Foglio **37** Particella **461** – qualità Seminativo, classe 2, superficie 7.320 mq, Reddito Dominicale € 47,26 Agrario € 9,45.

(cfr. All 05.1 – Documentazione Catastale Lotto n°1).

Ubicazione Lotto n°2 (Appezzamento di terreno sito in Mazzarino).

L’area ricade fuori dal centro edificato di Mazzarino a circa 8,00 Km dal centro abitato di Riesi.

L’appezzamento di terreno risulta intercluso e costituito dalle part.lle 72-73; esse risultano limitrofe e confinano: la **part. 72** a Nord con le part. n.116, a Est con la part.73, a Sud con la part. 79 e a Ovest con la



part.71 la **part.73** a Nord con la part.116, a Est con le part.11e 74,75,76,77 a Sud con la part. 79 e a Ovest con la part.72.

Entrambe le particelle costituenti il lotto n°2 ricadono in zona “Agricola” e “9d” ossia “*Versanti della Media Valle del Fiume Salso o Imera Meridionale Livello di tutela 2*”.

L’area è raggiungibile dalla SP 175 che si diparte dalla strada provinciale 171 (cfr. All.04.2 – Stralcio Catastale – Immagini Satellitari).

Dati catastali : l’appezzamento di terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Mazzarino al **foglio 8** con i mappali:

- Particella **72** – qualità Seminativo, classe 3, superficie 7.510 mq,

Reddito Dominicale € 23,27 Agrario € 6,98;

- Particella **73 Porz.AA** – qualità Seminativo, classe 2, superficie 2.666 mq, Reddito Dominicale € 17,21 Agrario € 3,44;

- Particella **73 Porz.AB** – qualità Pascolo, classe 1, superficie 664 mq,

Reddito Dominicale € 1,03 Agrario € 0,27.

3.2 Titolarità e provenienza

Lotto n°1 (Magazzini e locali di deposito, fabbricato adibito ad appartamento, appezzamenti di terreno siti in Riesi (CL) contrada Mariano)

Gli immobili costituenti il Lotto n.1 appartengono agli esecutati come segue:

1. Il magazzino e i locali di deposito (foglio 47 part. 495 sub 2), il fabbricato adibito ad abitazione (foglio 47 part.495 sub 3), il terreno (foglio 47 part. 493) appartengono per la piena proprietà al

Sig. [REDACTED]

██████████
██████████ **in virtù dell'atto di donazione accettata** del
10/12/1982 rogante Notaio ROMANO Salvatore di Caltanissetta,
repertorio nn. 18921/3189, e trascritto il 22/12/1982 ai nn.
13878/12095;

2. Il magazzino (foglio 47 part. 465) e il terreno (foglio 47 part.
466) appartengono per la piena proprietà al Sig. ██████████

██████████ I beni sono pervenuti al Sig. ██████████ **in virtù
dell'atto di compravendita** del 06/11/1990 rogante Notaio
LUPO Anna di Riesi, repertorio nn. 1647/574, e trascritto il
19/11/1990 ai nn. 13483/11531;

3. Il terreno (foglio 37 part. 461) appartiene per la piena proprietà al

██████████. Il terreno è pervenuto al Sig. ██████████
██████████ **in virtù dell'atto di compravendita** del 15/10/1993
rogante Notaio LUPO Anna di Riesi, repertorio nn. 4067/1339, e
trascritto il 28/10/1993 ai nn. 10668/8926.

Lotto n°2 (Appezamento di terreno sito in Mazzarino)

Gli immobili costituenti il Lotto n.1 appartengono agli esecutati come
segue:

1. I terreni (foglio 8 di Mazzarino part. lle 71-72) appartengono per
la piena proprietà alla Sig.ra ██████████, nata a Riesi

██████████ **in virtù
dell'atto di compravendita** del 27/08/1992 rogante Notaio



DIBENEDETTO Salvatore di Caltanissetta, repertorio nn. 31733/4299, e trascritto il 01/09/1992 ai nn. 9739/8243.

3.3 Consultazione registro stato civile

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Riesi (CL) Ufficio dello Stato Civile si evince:

- che [REDACTED] risultano uniti in matrimonio dal [REDACTED] e, gli stessi, hanno scelto il **regime di comunione dei beni.**

3.4 Formalità (trascrizioni e iscrizioni)

Le precedenti ricerche svolte presso gli uffici della Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta effettuate attraverso la consultazione dell'archivio meccanografico che riporta le formalità registrate nell'ultimo ventennio, oltre ai documenti allegati al fascicolo, hanno messo in luce le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli relativamente agli immobili in oggetto:

1. Iscrizione del 18/04/2003 al Registro Generale n. 7755 e al Registro Particolare n. 435 nascente da Iscrizione Ipotecaria ex art.77 DPR 602/73 del 26/03/2003 Repertorio 439 emesso da Montepaschi SE.RI.T. SPA contro [REDACTED] (**gravante sugli immobili Foglio 37 part.461, Foglio 47 part.315 oggi 465 e 466 oggetto di causa costituente il Lotto n.1 e su altri immobili);**

2. Iscrizione del 07/03/2016 al Registro Generale n. 1848 e al Registro Particolare n196 per decreto ingiuntivo del 15/04/1996 repertorio 41 emesso da Tribunale di Caltanissetta a favore di

“Banca Commerciale Italiana S.p.A.” contro [REDACTED]

[REDACTED] (gravante sugli immobili di
Riesi Foglio 47 part.495 sub 2 e sub 3, Foglio 47 part.493, e di
Mazzarino Foglio 8 part.72-73 oggetto di causa costituente il
Lotto n.1 e Lotto n.2 e su altri immobili).

3. Trascrizione del 20/12/2021 al Registro Generale n. 13007 e al
Registro Particolare n. 11250 nascente da Atto Esecutivo o Cau-
telare - **Verbale di Pignoramento Immobili** notificato da pub-
blico UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO di Caltanissetta Reper-
torio 931 del 28/10/2021 a favore di CASTELLO FINANCE

SRL sede Roma contro [REDACTED]
[REDACTED] (gravante sugli immobili oggetto di causa costituente
il Lotto n.1 e Lotto n.2 e su altri immobili).

3.5 Destinazione Urbanistica e Vincoli

**Lotto n°1 (Magazzini e locali di deposito, fabbricato adibito ad ap-
partamento, appezzamenti di terreno siti in Riesi (CL) contrada
Mariano)**

**Magazzino e locali di deposito Piano Terra (Foglio 47 Part. 495 sub
2 - Riesi)**

Appartamento Piano Primo (Foglio 47 Part. 495 sub 3 - Riesi)

Sia il magazzino e locali di depositi sia l'appartamento fanno parte di
un fabbricato sito nel Comune amministrativo e censuario di Riesi (CL)
in contrada Mariano s.n.c.; esso ricade in zona “E1” ossia “Agricola +

Vincolo” del vigente P.R.G. di Riesi. La zona “E1” risulta sottoposta a
tutela paesaggistica ai sensi dell’art. 136 del Decreto Legislativo



22/01/2004 n.42, area di notevole interesse denominata "**Bassa Valle del Salso o Imera Meridionale**", di cui al D.A. n. 6051 del 03/05/1997

e ai sensi dell'art. 134 del Decreto Legislativo 22/01/2004 n.42, area sottoposta a tutela del "**Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta**" ricadente nel Paesaggio Locale n.12 "**Valle del Salso**" con li-

vello di tutela I delle Norme di Attuazione, componenti del sistema antropico sottostima agricolo – forestale componenti del paesaggio agrario

(art. 14 delle N.d.A.) in parte paesaggio delle colture erbacee ed in parte paesaggio delle colture arboree. **Nel certificato di destinazione urba-**

nistica, rilasciato dal Comune di Riesi, sono specificati tutte le prescrizioni relative alla zona "E1" (cfr. All. 07 – Documentazione Ufficio Tecnico di Riesi (CL).

Dalle ricerche effettuate negli uffici del Comune di Riesi, archivio del settore Urbanistica, risulta che il fabbricato è stato costruito dalla Ditta

[REDACTED] intorno ai primi anni del 1970. **Agli atti del Comune di Riesi sono presenti n°2 istanze di sanatoria, relative al fabbricato identificato al foglio 47 ex**

part.23/b, oggi part. 495, presentate in data 31/12/1986, protocollo n. 17260 ai sensi della Legge 47 del 1985. Entrambe le pratiche risultano ad oggi ancora in fase di istruttoria e, pertanto, **non risulta ril-**

sciata nessuna concessione edilizia in sanatoria e nessun certificato

di abitabilità/agibilità.

Magazzino Piano Terra (Foglio 47 Part. 465 - Riesi)

Anche il magazzino ubicato sulla particella limitrofa ricade in zona "**E1**" ossia "**Agricola + Vincolo**" del vigente P.R.G. di Riesi e

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



anch'esso è stato costruito dalla [redacted] padre di [redacted] intorno ai primi anni del 1970. Agli atti del Co-

mune di Riesi è presente un'istanza di sanatoria presentata sempre in data 31/12/1986, protocollo n. 17260 ai sensi della Legge 47 del 1985. Anche questa pratica risulta ad oggi ancora in fase di istruttoria e, pertanto, **non risulta rilasciata nessuna concessione edilizia in sanatoria e nessun certificato di agibilità.**

Coerenze : da quanto riscontrato nella documentazione acquisita dal sottoscritto presso la Pubblica Amministrazione e dal sopralluogo effettuato presso gli immobili sopra descritti, è emerso che **le uniche planimetrie presenti sono quelle catastali redatte dal Geom. Veneziano Giuseppe in data 24/12/2010 (per quanto riguarda il magazzino part. 465) e dal Dott. Agronomo Noto Francesco in data 10/11/2011 (per quanto riguarda il magazzino posto al piano terra e l'appartamento posto al piano primo dell'immobile part.495 sub 2 e sub 3).**

Rispetto a tali planimetrie non sono state rilevate sostanziali difformità rispetto allo stato di fatto.

Alla luce di quanto sopra esposto necessita integrare la documentazione necessaria per il completamento delle pratiche di sanatorie presenti all'ufficio tecnico del Comune di Riesi e versare le somme a conguaglio che sono state determinate dal IV Settore – Urbanistica

–Territorio nel seguente modo:

- **la somma di € 11.187,38 per oblazione;**
- **la somma di € 8.441,79 per oneri concessori;**

• **la somma di € 150,00 per diritti di concessione;**

• **la somma di € 48,00 per marche da bollo** (cfr. All. 06 - Rilievi fabbricati Lotto n°1; All.07 – Documentazione Ufficio Tecnico di Riesi (CL).

Oltre alle somme sopra indicate bisogna considerare le competenze per il tecnico che dovrà integrare la documentazione presente agli atti di istruttoria che può determinarsi a circa € 2.000,00.

Terreno Foglio 47 part. 493 – Terreno Foglio 47 part.466 – Terreno Foglio 37 part. 461 - Riesi.

L'appezzamento di terreno identificato al foglio 47 part.466 ricade in zona **E1**” ossia **“Agricola + Vincolo”**; quello identificato al foglio 37 part.461 ricade in parte in zona **F12**” ossia **“Attrezzature culturali, museali ed istituzioni universitarie”**, in parte in zona **V1 (90)**” ossia **“Verde pubblico”** e in parte in zona **E1**” ossia **“Agricola + Vincolo”** del vigente P.R.G. di Riesi.

Nel certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Riesi, sono specificati tutte le prescrizioni relative sia alla zona “F12” sia alla zona “V1 (90)” e sia alla zona “E1” (cfr. All. 07 – Documentazione Ufficio Tecnico di Riesi (CL)).

Coerenze : da quanto riscontrato sia nella documentazione depositata agli atti sia in quella acquisita dal sottoscritto presso le Pubbliche Amministrazioni e dal sopralluogo effettuato presso gli immobili, è emerso quanto segue:

1. la part. 493 del foglio 47 presenta la stessa qualità “Uliveto” indicata in catasto; inoltre, sebbene non risulti una recinzio-



	<p>ne con le particelle limitrife, i confini sono facilmente desumibili;</p>	
	<p>2. la part. 466 del foglio 47 presenta la stessa qualità “Seminativo” indicata in catasto; la mancanza di recinzione rende i confini parzialmente desumibili rispetto alle particelle limitrofe;</p>	
	<p>3. la part. 461 del foglio 37 presenta la stessa qualità “Seminativo” indicata in catasto; la mancanza di recinzione rende i confini difficilmente desumibili rispetto alle particelle limitrofe. (cfr. All.03.1 – Documentazione Fotografica – All.05.1 Documentazione Catastale).</p>	
	<p>L’assenza di un confine materializzato da recinzione, muretti o altro con le part.lle limitrofe non interessate dalla presente procedura può essere risolta con un rilievo topografico che identifichi con esattezza i confini.</p>	
	<p><u>Lotto n°2 (Apezzamento di terreno sito in Mazzarino)</u></p>	
	<p>L’apezzamento di terreno identificato al foglio 8 part.lle 72-73 del territorio di Mazzarino ricade in zona “Agricola” e in zona “9d” ossia “Versanti della Media Valle del Fiume Salso o Imera Meridionale Livello di tutela 2” del vigente P.R.G. di Mazzarino (CL).</p>	
	<p>Nel certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Mazzarino, sono specificati tutte le prescrizioni relative sia alla zona “Agricola” sia alla zona “9d” (cfr. All. 08 – Documentazione Ufficio Tecnico di Mazzarino (CL)).</p>	
	<p>Coerenze : da quanto riscontrato sia nella documentazione depositata</p>	
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG</p>	<p>21/07/2009</p>

Firmato Da: PANEPINTO SALVATORE PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7375bb2387aadfc9e90b78cd05c8b66853



agli atti sia in quella acquisita dal sottoscritto presso le Pubbliche Amministrazioni e dal sopralluogo effettuato presso gli immobili, è emerso quanto segue:

1. **la part. 72 del foglio 8 presenta la stessa qualità “seminativo” indicata in catasto; la mancanza di recinzioni rende difficilmente desumibili i confini con le particelle limitrofe;**

2. **la part. 73 Porz. AA del foglio 8 presenta la stessa qualità “seminativo” indicata in catasto; la part. 73 Porz. AB del foglio presenta la stessa qualità “pascolo” indicata in catasto; la mancanza di recinzioni rende difficilmente desumibili i confini con le particelle limitrofe.**

L’assenza di un confine materializzato da recinzione, muretti o altro con le part.ile limitrofe non interessate dalla presente procedura può essere risolta con un rilievo topografico che identifichi con esattezza i confini.

3.6 Descrizione Immobili

Lotto n°1 (Magazzini e locali di deposito, fabbricato adibito ad appartamento, appezzamenti di terreno siti in Riesi (CL) contrada Mariano)

Gli immobili costituenti il Lotto n°1 ricadono in territorio di Riesi (CL) in una zona periferica rispetto al centro abitato denominata contrada Mariano.

I fabbricati e i terreni identificati con le particelle n. 493 e n.466 del foglio 47 ricadono in zona “E1” ossia “Agricola + Vincolo” del vigente P.R.G. di Riesi, mentre il terreno identificato con la particella n. 461



del foglio 37 oltre a ricadere in parte sulla stessa zona "E1" ricade anche sulla zona "F12" ossia "Attrezzature culturali, museali e istituzioni universitarie" e "V1 (90)" ossia "Verde Pubblico".

L'area è raggiungibile attraverso la via Monte Degli Ulivi che consente l'unico accesso esterno all'intero Lotto n.1 attraverso la part. 493 dove è ubicato un cancello (cfr All. 03.1 - Documentazione Fotografica – All.

04.1 Stralcio e Immagini Satellitari). Dal terreno part. 493 si accede al fabbricato costituito dal piano terra adibito a magazzino (part. 495 sub 2) e dal piano primo adibito ad abitazione (part. 495 sub 3). Attraverso un passaggio ricadente sulla part.464 (**di proprietà dell'esecutato**

[REDACTED] ma ancora non oggetto di perizia) si accede sia al magazzino part. 465 sia al terreno part. 466. Attraverso quest'ultimo, infine, si accede al terreno part. 461 che risulta intercluso. Pertanto, tutti gli immobili risultano limitrofi tra di loro e confinano anche con particelle non interessate dalla presente procedura e, sebbene non esistano recinzioni su tutti i fronti, si riesce ad identificare i confini.

Il terreno part. 493 foglio 47 presenta una recinzione solamente sul lato Ovest su via Monte degli Ulivi; risulta pressoché pianeggiante, coltivato a "Uliveto" e con una stradella che consente l'accesso agli altri immobili. Il terreno risulta curato mentre sia il cancello sia la stradella versano in un discreto stato di conservazione.

I terreni part. 466 foglio 47 e 461 foglio 37 non presentano recinzioni, risultano coltivati a "Seminativo" e con su un piano leggermente scosceso.

Il corpo di fabbrica part.465 adibito a magazzino risulta costituito da



un unico grande ambiente di circa mq 215 con altezza sulle parti basse di m 5,25 e su quelle alta di m 5,95. L'accesso avviene con una grande apertura scorrevole rivestita in legno. La struttura è in muratura portante con blocchi di tufo. La copertura a falde è realizzata con capriate in acciaio sormontate da ondulina in lamiera. Assenti sia gli impianti sia le rifiniture quali pavimento e intonaci (cfr. All.06 Rilievo immobili Lotto n.1 – All.03.1 Documentazione Fotografica).

Il corpo di fabbrica costituito da un **piano terra part.495 sub 2** e un **piano primo part. 495 sub 3** ha una forma, pressoché, rettangolare.

Il **piano terra**, adibito come detto a magazzino e locale deposito, è costituito da due ambienti uno più grande di mq 117,44 e altezza pari a m 4,20 e l'altro più piccolo di mq 81,43 e altezza sulla parte più bassa di m 3,10 e sulla parte più alta di m 3,96; essi risultano comunicanti tra di loro e con il vano scala che consente l'accesso al piano primo grazie a due porte interne. Due grandi aperture in acciaio poste sul lato Ovest consentono l'accesso diretto all'ambiente più grande mentre una saracinesca consente l'accesso a quello più piccolo sempre dallo stesso lato.

Ulteriori aperture consentono l'accesso ai due ambienti dalla corte posta sul lato Est. Sempre al piano terra è presente un altro piccolo corpo di fabbrica posto sul lato Est costituito da un vano di mq 19,50 adibito a legnaia e un ripostiglio di mq 2,00; il corpo di fabbrica risulta collegato attraverso una porta interna con un vano adibito a caldaia di mq 13,39 che, a sua volta, risulta collegato con il vano scala di accesso all'appartamento del piano primo.

Al **piano primo** si accede mediante scala interna che versa ancora in



uno stato di rustico; dalla scala si accede all'appartamento che risulta costituito da un ingresso, una cucina-pranzo, un soggiorno, un corridoio, n°3 camere da letto, n°1 bagno, n°1 doppio servizio, n°1 ripostiglio, n°2 balconi. La superficie lorda del piano primo è 168,00 mq (escluso balconi) mentre l'altezza è di m 2,80 (cfr. All.06 – Rilievo Lotto n°1).

Struttura: la struttura del fabbricato è mista muratura e c.a.; pessimo lo stato di conservazione relativo all'ambiente n.2 del piano terra (molto probabilmente aggiunto in una fase successiva) discreto quello relativo alla restante parte.

Solai: quasi tutti sono realizzati con travetti prefabbricati e pignatte in laterizi in buono stato di manutenzione **fatta eccezione sia per quello dell'ambiente n.2 sia per quello adibito a legnaia e ripostiglio del piano terra realizzati con travi in legno e qualche profilo in acciaio con sovrastante ondulina di eternit** (cfr All.03.1 Documentazione fotografica).

Pavimentazione interna: il piano terra risulta privo di pavimentazione così come il vano scala, mentre il piano primo presenta pavimentazione costituita da piastrelle in ceramica di vario colore in discreto stato di conservazione.

Balconi: sono presenti al piano primo n°2 balconi rispettivamente di 8,25 mq e di 9,00 mq

Pareti: le pareti esterne e quelle interne del piano terra sono realizzate con blocchi di tufo e malta cementizia, traversate sulla parte interna e senza nessuno strato di finitura in quella esterna. Le pareti interne del piano primo, invece, sono costituite da tramezzi in laterizio forato rifi-



nite a gesso scagliola con idropittura; le pareti del bagno e della cucina sono rivestite fino all'altezza di m 2,20 con piastrelle in ceramica e per le restanti parti con intonaco traversato in malta cementizia con ultimo strato di gesso scagliola e tinteggiatura con idropittura. Pessimo lo stato di conservazione del piano terra, discreto quello del primo (cfr. All.03.1 - Documentazione Fotografica Lotto n°1).

Infissi interni: costituiti da porte in legno di colore noce chiaro in discreto stato di manutenzione.

Infissi esterni: quelli del piano terra sono in metallo mentre quelli al piano primo parte in legno e parte in alluminio e vetro-camera. Pessimo lo stato di manutenzione degli infissi in legno discreto quelli in alluminio.

Impianto elettrico: non a norma quello al piano terra, sottotraccia a 220 V conforme alle normative vigenti quello al piano primo.

Impianto idrico: parte in sottotraccia collegato alla riserva idrica realizzata in c.a. con una capienza di circa 60 mc a servizio di tutti gli immobili e alimentata dal pozzo.

Impianto di riscaldamento: impianto presente al piano primo del tipo a piastre radianti alimentate da caldaia a pellet posta nel piano terra. La caldaia, installata circa 10 anni fa, risulta funzionante ma priva del libretto e non risulta registrata al catasto energetico.

Disponibilità – Stato di occupazione

Al momento del sopralluogo sia i fabbricati sia gli appezzamenti di terreno sono risultati occupati e coltivati dagli esecutari che risiedono nell'appartamento posto al piano primo del corpo di fabbrica part. 495

Condizioni generali dei fabbricati e dell'appezzamento di terreno:

I Fabbricati presentano una buona esposizione e ricevono luce diretta su più lati; essi ricadono come citato in Zona "E1" (agricola+vincolo) del PRG e precisamente l'area, distante circa 800 m dal centro abitato di Sommatino, risulta facilmente raggiungibile attraverso la strada denominata via Monte degli Ulivi. **L'appartamento del piano primo (part.495 sub 3), il locale più grande del magazzino del piano terra (part. 495 sub 2) e il magazzino (part.465) versano in uno stato di manutenzione discreto, mentre pessimo lo stato di manutenzione del secondo locale costituente il magazzino (part. 495 sub 2) dove risulta presente anche una copertura in amianto.** In tutti i fabbricati risultano assenti le rifiniture esterne e gli impianti a norma sono presenti solamente nell'appartamento del piano primo (cfr. All.03.1 – Documentazione Fotografica Lotto n°1). **L'appezzamento di terreno,** composto da tre particelle contigue e confinanti tra loro, si presenta su un piano pressoché pianeggiante sulla parte a Ovest mentre sulle rimanenti parti risulta in leggera pendenza ma facilmente lavorabile. L'intero stacco di terreno risulta recintato solamente sul lato Ovest; tuttavia, si riescono ad identificare i confini di quasi tutti i lati (cfr. All.03.1 – Documentazione Fotografica Lotto n°1; All.04.1 – Immagini Satellitare).

Buone le caratteristiche dell'area sia per l'esposizione, sia per l'accesso diretto dalla via Monte degli Ulivi, sia per la vicinanza al centro urbano di Riesi. Buone anche le caratteristiche del terreno.

Nelle immediate vicinanze del lotto sono presenti fondi rustici, a-



ziende agricole, residenze unifamiliari, fabbricati commerciali.

Lotto n°2 (Apezzamento di terreno sito in Mazzarino)

Il lotto di terreno ricade in territorio di Mazzarino a circa 8,00 Km di distanza dal centro abitato di Riesi, in zona "Agricola" e "9d" ossia "Versanti della Media Valle del Fiume Salso o Imera Meridionale Livello di tutela 2".

L'area è raggiungibile dalla SP 175 che si diparte dalla strada provinciale 171. L'accesso avviene attraversando un piccolo ponticello e con impervie stradelle sterrate ricadenti in altre particelle non oggetto di causa.

L'apezzamento di terreno risulta fortemente impervio, coltivato a "Seminativo" e "Pascolo" senza nessun tipo di recinzione (cfr. All.04.2 – Documentazione Fotografica Lotto n°2).

RIEPILOGO DATI

Terreni foglio 8 Mazzarino

Particella	Sup. Lorda catastale (Mq)	Sup. Conv.le (Mq)
72	7.510	7.510
73 AA	2.666	2.666
73 BB	664	664
TOTALE	10.840	10.840

Condizioni generali dell'apezzamento di terreno:

L'apezzamento di terreno, composto da due particelle contigue e confinanti tra loro, ricade come citato in zona "Agricola" del territorio di Mazzarino sebbene risulti più vicina al centro urbano di Riesi. L'area risulta interclusa rispetto alla strada provinciale n.175 e posta su un piano impervio raggiungibile con mezzi meccanici attraverso strade sterra-

te e un piccolo ponticello solamente in condizioni meteorologiche favorevoli.

L'intero stacco di terreno di forma irregolare non risulta recintato e, pertanto, i confini non sono individuabili (cfr. All.03.2 – Documentazione Fotografica Lotto n°2; All.04.2 – Immagini Satellitare).

Discrete le caratteristiche dell'area per l'esposizione e le caratteristiche del terreno. Nelle immediate vicinanze del lotto sono presenti solamente fondi rustici e terreni destinati allo sfruttamento agricolo.

3.7 Valutazione energetica dell'appartamento Lotto n.1

L'appartamento non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE), pertanto, il sottoscritto ha provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) in conformità a quanto disposto dalla normativa specifica vigente (cfr. All. 09 APE appartamento Lotto n°1).

Lotto

(Appartamento Piano Primo sito in Riesi contrada Mariano s.n.c. part.495 sub 3)

Di seguito vengono sintetizzati i principali parametri utilizzati per la determinazione della classe energetica globale dell'immobile:

• Dati generali Immobile

Tipologia edilizia : Appartamento per civile abitazione inserito al piano primo di un fabbricato composto da un piano terra adibito a magazzino e n°1 elevazione;

Tipologia costruttiva: struttura mista in muratura di tufo e calce-



struzzo armato;

Anno di costruzione: tra il 1970 e il 1975;

Destinazione d'uso: civile abitazione categoria A/3;

• **Involucro edilizio**

Volume lordo riscaldato appartamento V: mc 519,86;

Superficie utile riscaldata: mq 132,20;

• **Dati climatici**

Comune: Riesi;

Provincia: Caltanissetta;

Zona climatica: C;

Destinazione d'uso : E1.1

Dal calcolo è risultata una prestazione energetica globale EP_{gl,nren} di 251,13 kWh/mc anno che colloca **l'immobile in "CLASSE G"**.

E' stato inserito come intervento di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile il "*cappotto termico muri*".

L'intervento sopra citato consentirebbe di migliorare la prestazione energetica globale EP_{gl,nren} di 208,29 kWh/mc anno portando l'immobile in "**CLASSE F**".

L'attestato di prestazione energetica dovrà essere caricato sul portale siciliano dell'energia in prossimità dell'aggiudicazione.

3.8 Stima Immobili

Come specificato al punto 3.1 (identificazione dei beni) tutti gli immobili ricadenti su territorio di Riesi in contrada Mariano, ossia i magazzini e i locali di deposito, il fabbricato adibito ad abitazione, e gli appezzamenti di terreno risultano non solo confinanti tra di loro



ma anche con alcuni impianti in comune e con unico accesso da via Monte degli Ulivi e, pertanto, al fine di evitare la necessità di costituire servitù di varia natura e rendere più semplice l'operazione di vendita è stato individuati come unico lotto. La determinazione della stima, tuttavia, è stata effettuata attraverso la valutazione singola di ogni immobile al fine di disporre anche del valore specifico qualora si volesse procedere con una vendita di più lotti.

Con riferimento all'incarico affidato dalla S.V. Ill.ma, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto alla quantificazione del valore commerciale degli immobili sia con il metodo analitico sia con il metodo sintetico comparativo al fine di pervenire ad un giudizio di stima che risulti quanto più oggettivo possibile anche se basato su principi e ragionamenti soggettivi.

Metodo Analitico (Metodo A) : questo metodo, detto anche di capitalizzazione dei redditi, conduce "al più probabile valore di mercato" per mezzo di costi e ricavi, attraverso i quali si giunge al reddito netto, previa attenta ricerca del "saggio medio di interesse". Stimando il canone di possibile affitto dell'immobile, si perviene al reddito annuo lordo. Detraendo le spese (equiparabili al 25%) per assicurazioni, imposte, ammortamento, sfitto ed inesigibilità, si ottiene un reddito annuo netto. Infine, ricercato, attraverso un'attenta analisi del mercato per fabbricati simili nella zona, il saggio medio ponderato di capitalizzazione, si perviene "al più probabile valore di mercato".

Metodo Sintetico Comparativo : questo metodo, che è quello canonico consigliato dalla dottrina dell'Estimo, è possibile applicarlo quando

sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare, e si adotta come parametro tecnico planimetrico la superficie convenzionale.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata condotta una indagine di mercato presso Agenzie Immobiliari, operatori di mercato, **banca dati dell'O.M.I.** (osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e su riviste specializzate nel settore (Consulente Immobiliare e **Aste Giudiziarie**) pervenendo ad una quotazione media.

Attraverso la moltiplicazione di tale quotazione media per opportuni coefficienti che tengono conto delle specifiche condizioni e caratteristiche dell'immobile in esame si giunge, sia pure con approssimazione, alla valutazione finale.

Lotto n°1

Magazzini e locali di deposito, fabbricato adibito ad appartamento, appezzamenti di terreno siti in Riesi (CL) contrada Mariano

FABBRICATI

Metodo Analitico :

- **Magazzino (P.T.) Foglio 47 Part. 495 sub 2** stimando per il tipo di magazzino e per la zona un canone di affitto di € 150,00 mensili, si ottiene un reddito annuo di € 1.800,00. Detraendo le spese (equiparabili in media al 25%) per assicurazioni, manutenzione, imposte, ammortamento, sfitto ed inesigibilità si ottiene un reddito annuo di circa € 1.350,00. Dall'analisi del mercato, per fabbricati simili nella zona, risulta un saggio medio ponderato di capitalizzazione pari al



3,40 % per cui il valore di mercato che ne risulta è di circa € 39.705,88;

- **Appartamento (P.P.) e pertinenze (P.T.) Foglio 47 Part.495 sub 3** stimando per il tipo di appartamento e per la zona un canone di affitto di € 165,00 mensili, si ottiene un reddito annuo di € 1.980,00. Detraendo le spese (equiparabili in media al 25%) per assicurazioni, manutenzione, imposte, ammortamento, sfitto ed inesigibilità si ottiene un reddito annuo di circa € 1.485,00. Dall'analisi del mercato, per fabbricati simili nella zona, risulta un saggio medio ponderato di capitalizzazione pari al 3,40 % per cui il valore di mercato che ne risulta è di circa € 43.676,47;

- **Magazzino (P.T.) Foglio 47 Part. 465** stimando per il tipo di magazzino e per la zona un canone di affitto di € 215,00 mensili, si ottiene un reddito annuo di € 2.580,00. Detraendo le spese (equiparabili in media al 25%) per assicurazioni, manutenzione, imposte, ammortamento, sfitto ed inesigibilità si ottiene un reddito annuo di circa € 1.935,00. Dall'analisi del mercato, per fabbricati simili nella zona, risulta un saggio medio ponderato di capitalizzazione pari al 3,40 % per cui il valore di mercato che ne risulta è di circa € 56.911,76;

Metodo Sintetico-Comparativo :

- **Magazzino (P.T.) Foglio 47 Part. 495 sub 2** da indagini condotte presso agenzie, operatori di mercato, da compravendita di immobili simili nella zona, da dati riportati su riviste specializzate di settore e dal raffronto con i valori riportati

nell'osservatorio dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) si è
pervenuto ad una quotazione media pari a € 250,00/mq. **Apportando le dovute correzioni attraverso un coefficiente globale di deprezzamento pari al 30%** per tenere conto sia della particolare crisi del mercato immobiliare sia delle **specifiche condizioni e caratteristiche dell'immobile** in esame (ubicazione, età, **qualità e stato**, dimensione, esposizione, rifiniture, condizione degli impianti, ecc.), si è ricavato un valore di : €/mq 175,00. Considerando che l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di 220,00 mq complessivi (cfr. dati riportati al punto 3.6 Descrizione dell'Immobile) da quanto esposto si ottiene un valore di € 38.500,00. Considerando la media dei valori ottenuti coi due metodi ed arrotondando, si ottiene il valore di mercato del magazzino che è pari a € **39.000,00 (euro trentanovemila/00)**.

- **Appartamento (P.P.) e pertinenze (P.T.) Foglio 47 Part.495 sub 2** da indagini condotte presso agenzie, operatori di mercato, da compravendita di immobili simili nella zona, da dati riportati su riviste specializzate di settore e dal raffronto con i valori riportati nell'osservatorio dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) si è pervenuto ad una quotazione media pari a € 250,00/mq. **Apportando le dovute correzioni attraverso un coefficiente globale di deprezzamento pari al 10%** per tenere conto sia della particolare crisi del mercato immobiliare sia delle **specifiche condizioni e caratteristiche dell'immobile** in esame (ubica-

zione, età, **qualità e stato**, dimensione, esposizione, rifiniture, condizione degli impianti, ecc.), si è ricavato un valore di : €/mq

225,00. Considerando che l'immobile in oggetto ha una superfi-

cie commerciale di 186,07 mq complessivi (cfr. dati riportati al punto 3.6 Descrizione dell'Immobile) da quanto esposto si ottie-

ne un valore di € 41.865,75. Considerando la media dei valori ottenuti coi due metodi ed arrotondando, si ottiene il valore di

mercato dell'appartamento che è pari a € **43.000,00 (euro quarantatremila/00)**.

• **Magazzino (P.T.) Foglio 47 Part. 465** da indagini condotte

presso agenzie, operatori di mercato, da compravendita di immobili simili nella zona, da dati riportati su riviste specializzate

di settore e dal raffronto con i valori riportati nell'**osservatorio dell'Agazia del Territorio (O.M.I.)** si è pervenuto ad una

quotazione media pari a € 310,00/mq. **Apportando le dovute correzioni attraverso un coefficiente globale di deprezza-**

mento pari al 10% per tenere conto sia della particolare crisi

del mercato immobiliare sia delle **specifiche condizioni e caratteristiche dell'immobile** in esame (ubicazione, età, **qualità e**

stato, dimensione, esposizione, rifiniture, ecc.), si è ricavato un valore di : €/mq 279,00. Considerando che l'immobile in ogget-

to ha una superficie commerciale di 215,00 mq complessivi (cfr. dati riportati al punto 3.6 Descrizione dell'Immobile) da quanto

esposto si ottiene un valore di € 59.985,00. Considerando la media dei valori ottenuti coi due metodi ed arrotondando, si ottiene



il valore di mercato del magazzino che è pari a € 58.500,00 (euro cinquantottomilacinquecento/00).

Sommando i valori dei tre immobili e detraendo le spese necessarie per il completamento delle pratiche di sanatorie presenti all'ufficio tecnico del Comune di Rieti pari a: € 11.187,38 per oblazione, € 8.441,79 per oneri concessori, € 150,00 per diritti di concessione, € 48,00 per marche da bollo, € 2.000 per competenze tecniche integrazioni documenti si ottiene il valore complessivo pari a € 118.672,83 che si arrotonda a € 118.500 (centodiciottomilacinquecento/00).

TERRENI

Trattandosi di terreni ricadenti nel vigente P.R.G. di Rieti prevalentemente in zona "E1" (Agricola + Vincolo) e considerando sia le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla quantificazione del valore commerciale mediante il metodo Sintetico-Comparativo. Da indagini condotte presso agenzie, operatori di mercato, da compravendita di terreni simili nella zona, da dati riportati su riviste specializzate di settore (Consulente Immobiliare e Aste Giudiziarie), e dagli ultimi valori agricoli medi forniti dall'Agenzia del Territorio si è pervenuto alle seguenti quotazioni:

- valore agricolo medio per uliveto = pari a € 1,07/mq;
- valore agricolo medio per seminativo = pari a € 0,96/mq.

Confrontando tali valori con quelli determinati attraverso il calcolo del valore catastale (reddito domenicale rivalutato del 25% e moltiplicato per 130) e apportando le dovute correzioni per tenere conto



delle specifiche condizioni e caratteristiche dell'appezzamento di terreno in esame si è pervenuti alle seguenti quotazioni finali:

- valore per uliveto = pari a € 1,15/mq;
- valore per seminativo = pari a € 1,10/mq.

Considerando che i terreni in oggetto hanno le seguenti superfici catastali: **Foglio 37 Part. 461** mq 7.320; **Foglio 47 Part. 466** mq 4.565, **Foglio 47 Part. 493** mq 1.988 (cfr. dati riportati al punto 3.6 Caratteristiche dell'Immobili) da quanto esposto si ottengono i seguenti valori:

- **Foglio 37 Part. 461** mq 7.320 x € 1,10/mq = € 8.052,00
- **Foglio 47 Part. 466** mq 4.565 x € 1,10/mq = € 5.021,50
- **Foglio 47 Part. 493** mq 1.988 x € 1,15/mq = € 2.286,20

Totale = € 15.359,79

che si arrotonda a € **15.000,00 (euro quindicimila/00)**.

TOTALE VALORE (Fabbricati e Terreni) LOTTO N.1 : € 133.500

Lotto n°2

Appezzamento di terreno sito in Mazzarino Foglio 8 Part. I.le 72-73

Trattandosi di terreni ricadenti nel vigente P.R.G. di Mazzarino in zona "Agricola" e considerando sia le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla quantificazione del valore commerciale mediante il metodo Sintetico-Comparativo.

Da indagini condotte presso agenzie, operatori di mercato, da compravendita di terreni simili nella zona, da dati riportati su riviste specializzate di settore (Consulente Immobiliare e Aste Giudiziarie), e dagli ultimi valori agricoli medi forniti dall'Agenzia del Territorio si è pervenuto alle seguenti quotazioni:

- valore agricolo medio per seminativo = pari a € 0,96/mq.

Confrontando tali valori con quelli determinati attraverso il calcolo del valore catastale (reddito domenicale rivalutato del 25% e moltiplicato per 110) e apportando le dovute correzioni attraverso un coefficiente globale di deprezzamento pari al 5% per tenere conto delle specifiche condizioni e caratteristiche dell'appezzamento di terreno in esame si è pervenuti alle seguenti quotazioni finali:

- valore per seminativo = pari a € 0,56/mq.

Considerando che i terreni in oggetto hanno le seguenti superfici catastali: **Foglio 8 Part. 72** mq 7.510 e **Part. 73** mq 3.330 (cfr. dati riportati al punto 3.6 Caratteristiche dell'Immobili) da quanto esposto si ottengono i seguenti valori:

- **Foglio 8 Part. 72** mq 7.510 x € 0,56/mq = € 4.205,60
- **Foglio 8 Part. 73** mq 3.330 x € 0,56/mq = € 1.864,80

Totale = € 6.070,40

che si arrotonda a € **6.000,00 (euro quindicimila/00).**

TOTALE VALORE LOTTO N.2 : € 6.000

4) CONCLUSIONI

Con la presente relazione il sottoscritto C.T.U. ritiene di avere risposto ai quesiti del mandato conferitogli.

Nel ringraziarLa per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento o delucidazione in merito a quanto relazionato e riporta di seguito un prospetto dati per futura pubblicità dell'ordinanza di vendita :

Lotto n°1

Magazzini e locali di deposito, fabbricato adibito ad appartamento, appezzamenti di terreno siti in Riesi (CL) contrada Mariano

- **numero esecuzione:** 52/2021 R.G. Es.;
- **definizione:** n.2 fabbricati costituiti da magazzini, locali di deposito, appartamento, appezzamento di terreno costituito da n.3 particelle ricadenti in zona "E1" (Agricola + Vincolo), "F1" e "V1", **occupato;**
- **ubicazione:** Comune di Riesi (CL);
- **consistenza:** **Magazzino** piano terra (foglio 47 part. 495 sub 2) **mq 220; Appartamento** piano primo e pertinenze piano terra (foglio 47 part. 495 sub 3) **mq 186,07; Magazzino** piano terra (foglio 47 part. 465) **mq 215; Terreno** (foglio 47 Part. 493 "Uliveto") **mq 1.988; Terreno** (foglio 47 part. 466 "seminativo") **mq 4.565; Terreno** (foglio 37 part 461 "seminativo") **mq 7.320.**

- **identificazione catastale:** i fabbricati risultano censiti al Catasto Fabbricati del comune di Riesi al Foglio **47** con i mappali: Particella **495 Sub 2** – Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 202 mq, Rendita €521,62; Particella **495 Sub 3** – Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale 185 mq, Rendita € 364,10; Particella **465** – Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 199 mq, Rendita € 441,93. I Terreni risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Riesi al **foglio 47** con i mappali: Particella **465** – Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 199 mq, Rendita € 441,93; Particella **493** – qualità Uliveto, classe 2, superficie 1.988 mq, Reddito Dominicale € 7,70 Agrario € 5,13; e al **foglio 37** con il mappale: Particella **461** – qualità Seminativo, classe 2,

superficie 7.320 mq, Reddito Dominicale € 47,26 Agrario € 9,45.

PREZZO BASE D'ASTA: € 133.500,00 (euro centotrentatremilacinquecento).

Lotto n°2

Appezzamento di terreno

sito in Mazzarino (CL) Foglio n.8 Part.IIe nn. 72-73

- **numero esecuzione:** 52/2021 R.G. Es.;
- **definizione:** appezzamento di terreno ricadente in zona "Agricola",
occupato;
- **ubicazione:** Comune di Mazzarino (CL);
- **consistenza:** **10.840 mq;**
- **identificazione catastale:** il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Mazzarino al **foglio 8** con i mappali: Particella **72** – qualità Seminativo, classe 3, superficie 7.510 mq, Reddito Dominicale € 23,27 Agrario € 6,98; Particella **73 Porz.AA** – qualità Seminativo, classe 2, superficie 2.666 mq, Reddito Dominicale € 17,21 Agrario € 3,44; Particella **73 Porz.AB** – qualità Pascolo, classe 1, superficie 664 mq, Reddito Dominicale € 1,03 Agrario € 0,27.

PREZZO BASE D'ASTA: € 6.000,00 (euro seimila/00).

ALLEGATI

- ALL.01 – Lettera di sopralluogo – Lettera di trasmissione perizia ai creditori procedenti ed intervenuti e al debitore;
- ALL.02 – Verbali di sopralluogo;
- ALL.03.1 - 03.2 – Documentazione fotografica Lotto n°1 e Lotto n°2;





- ALL.04.1 – 04.2 – Stralcio Catastale e Immagini Satellitare;
- ALL.05.1 – 05.2 – Documentazione Catastale Lotto n°1 e Lotto n°2;
- ALL.06 – Rilievi Fabbricati Lotto n°1;
- ALL.07 – Documentazione Ufficio Tecnico Comune di Riesi (CL);
- ALL.08 – Documentazione Ufficio Tecnico Comune di Mazzarino (CL);
- ALL.09 – APE Appartamento Lotto n°1;
- ALL.10 – Onorario e Nota spese.

Il sottoscritto ha determinato quanto sopra in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al Giudice la verità.

Caltanissetta, li 19/11/2022

Il Consulente Tecnico d’Ufficio

Arch. Salvatore Pietro Panepinto



Firmato Da: PANEPINTO SALVATORE PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7375bb2387aadfc9e90b78cd05c8b6653

