



**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 Tec-



nico 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) PREMESSA**

In data 23/03/2022 la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento n. 52/2021 R.G. ES. promosso da "ITALFONDIARIO S.p.A. e per essa CASTELLO FINANCE Srl" contro [REDACTED].



In data 25/03/2022 veniva prestato il giuramento telematico utilizzando apposito modello sottoscritto digitalmente e depositato; l'incarico assegnato 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 visu-*



ASTE  
GIUDIZIARIE

*re catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti;*

ASTE  
GIUDIZIARIE

*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;*

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

*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*

ASTE  
GIUDIZIARIE

*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, segna-*

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

*lando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;*

ASTE  
GIUDIZIARIE

*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);*

ASTE  
GIUDIZIARIE

*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*

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE



*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*



ASTE  
GIUDIZIARIE

*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 tecni-*

ASTE  
GIUDIZIARIE

*che 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 speci-*

*ficarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso*

ASTE  
GIUDIZIARIE

*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 frazio-*

ASTE  
GIUDIZIARIE

*nata 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*

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE



*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; prov-*



*veda, 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 debi-*







*tamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*



*16) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisile*

*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 estimati-*

*va i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indi-*

*cando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei*

*singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in de-*

*naro; 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 legit-*

*timante 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 con-*

*tratti 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 con-*

*tratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati*

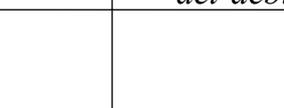
*con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la*

*data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pen-*

*dente il relativo giudizio;*

*18) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge*

*del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione*



ASTE  
GIUDIZIARIE

*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 riscatto;*

*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*

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

*del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta*

ASTE  
GIUDIZIARIE

*per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di ma-*

*nutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non e-*

*liminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le even-*

*tuali spese condominiali insolute. Indichi espressamente e compiui-*

*tamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate,*

*ovvero: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso ter-*

*ritorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consulta-*

*zione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); specifici atti*

*pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o ti-*

*pologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie*

*immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportu-*

*ne decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conser-*

*vazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i*

*soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al co-*

*niuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pigno-*

*ramento;*

22) *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manuten-*

*zione 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 peri-*

*zia, nonché se vi siano procedimenti giudiziari relativi al bene pi-*

*gnorato;*

23) *segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza*

*del canone ex art. 2923, comma 3c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga*

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

*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 sugli 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°1 sopralluogo, rilievi fotografici 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 e verificato la completezza dei documenti contenuti all'interno dei fascicoli, in data 26/04/2022, riuscivo a rintracciare il Sig. [REDACTED] al quale comunicavo l'inizio delle operazioni peritali fissando il sopralluogo per il 04/05/2022; 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 04/05/2022 alle ore 16.00 mi presentavo sui terreni oggetto di causa censiti al foglio n.10 part.IIe 225-226-227 del Comune di Riesi (CL) per dare inizio alle operazioni peritali; qui risultavano presenti i signori [REDACTED], mentre assente la parte attrice.

Dopo avere dato lettura del mandato, iniziavo le operazioni peritali procedendo sia ad un'accurata ispezione degli immobili sia all'esecuzione della documentazione fotografica (cfr. All. 02 – Verbale di sopralluogo

n°1 - All. 03 - Documentazione fotografica Lotto n°1).

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

Nei giorni seguenti procedevo con le operazioni peritali effettuando delle ricerche e verifiche presso gli Uffici del Comune di Riesi, 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**

##### **Ubicazione Lotto n°1 (Apezzamento di terreno sito in Riesi (CL) –**

**Part.ile nn. 225, 226, 227.)**: l'apezzamento di terreno è sito in territorio di Riesi (CL).

L'area ricade fuori dal centro edificato di Riesi a circa 4,00 Km dal centro abitato di quest'ultimo.

L'apezzamento di terreno confina a Nord con le part.le nn.295, 297, 222, 223, 216, 224,229 e 63; a Est con strada Provinciale n. 177; a Sud con le part.le nn. 374, 376, 140,139; a Ovest con le part.ile nn. 63, 142.

Tulle le particelle costituenti il lotto n°1 ricadono in zona "E1" ossia "Agricola + Vincolo"; l'area è raggiungibile dalla SP 177 che si diparte dalla strada provinciale 14 che a sua volta si diparte dalla Strada Statale 190 (cfr. All.04 – Estratto di Mappa Catastale – Immagini Satellitari).

**Dati catastali** : il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Riesi al **foglio 10** con i mappali:

- Particella **225 por.AA** – qualità Uliveto, classe 1, superficie 2.328 mq, Reddito Dominicale € 14,43 Agrario € 7,21;

- Particella **225 por.AB** – qualità Vigneto, classe 1, superficie 2 mq, Reddito Dominicale € 0,02 Agrario € 0,01;

- Particella **226 por.AA** – qualità Uliveto, classe 1, superficie 2.098 mq, Reddito Dominicale € 13,00 Agrario € 6,50;

Particella **226 por.AB** – qualità Pascolo, classe U, superficie 2 mq, Reddito Dominicale € 0,01 Agrario € 0,01;

Particella **227** – qualità Mandorleto, classe 2, superficie 5.771 mq, Reddito Dominicale € 40,24 Agrario € 25,33;

(cfr. All 05 – Documentazione Catastale Lotto n°1).

### 3.2 Titolarità e provenienza

**Lotto n°1 (Appezamento di terreno sito in Riesi (CL) - Part.lle nn. 225, 226, 227)**

L'appezamento di terreno appartiene per la piena proprietà ai [REDACTED]

L'appezamento di terreno è pervenuto al Sig. [REDACTED] **in vir-**

**tù dell'atto di compravendita** del 01/04/2015 rogante Notaio

PECORARO Antonino di Canicatti (AG), repertorio nn. 80526/31254, e trascritto il 04/05/2015 ai nn. 3635/3056, da potere del signor

[REDACTED] R

58M14 H281Y.

██████████ l'appezzamento di terreno era pervenuto per usucapione ventennale.

Ulteriori informazioni si possono desumere dalla visura storica dalla quale si evince:

- che la situazione degli intestati dal 28/07/2005 al 01/04/2015 erano ██████████ (Proprietà 1/3), ██████████ (Proprietà 1/3), ██████████ (Proprietà 1/3) derivante da denuncia (passaggi per causa di morte) di ██████████ registrata a Licata in data 10/11/2011 volume 9990 n.485;

- che la situazione degli intestati dal 23/09/1991 al 28/07/2005 era ██████████ (Proprietà 1000/1000) derivante da atto del 23/09/1991 rogante Notaio Comparato Angelo di Licata (AG), repertorio nn. 14078 registrato in data 07/10/1991 al n.1447;

- che la situazione degli intestati dal 30/10/1978 al 23/09/1991 era ██████████ derivante da atto del 30/10/1978 rogante Notaio Romano Salvatore di Riesi (CL), repertorio nn. 1004 registrato in data 13/11/1978 al n.3231 (cfr. All 05 – Documentazione Catastale Lotto n°1).

### 3.3 Consultazione registro stato civile

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

- che ██████████ risultano uniti in matrimonio dal 22 agosto del 1970 e, gli stessi, hanno scelto il regime di comunione dei beni.

(cfr. All.07 – Documentazione Ufficio Tecnico e Stato Civile Comune

di Riesi).

### 3.4 Formalità (trascrizioni e iscrizioni)

Le 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 (cfr. All.08 - Ispezioni Ipotecarie):

1. Trascrizione del 20/12/2021 al Registro Generale n. 13007 e al Registro Particolare n. 11250 nascente da Atto Esecutivo o Cautelare - **Verbale di Pignoramento Immobili** notificato da pubblico UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO di Caltanissetta Repertorio 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 su altri immobili).

### 3.5 Destinazione Urbanistica e Vincoli

**Lotto n°1 (Apezzamento di terreno sito in Riesi (CL) – Part.IIe nn. 225, 226, 227)**

Tutte le particelle di cui risulta costituito l'apezzamento di terreno ricadono 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 livello 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 arbo-

ree. **Nel certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Riesi, sono specificati tutte le prescrizioni relative 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. **le part. 225 e 226 presentano la stessa qualità “Uliveto” indicata in catasto; inoltre, sebbene non risultino recintate, i confini sono facilmente desumibili;**

2. **la part. 227 presenta una qualità “Vigneto” diversa da quella indicata in catasto “Mandorleto”. Il vigneto, da quanto dichiarato dal Sig. ██████████, è stato impiantato dallo stesso sia sulla part. n.227 sia sulle particelle attigue nn. 374,**

**376, 140 (confine lato Sud).** Da una ricerca effettuata presso il catasto terreni si rileva che le particelle nn.374 (*qualità vigneto*), 376 (*qualità vigneto*), 140 (*qualità uliveto*) risultano intestate alle ditte: Giglia Vincenzo Maria (proprietà 3/27), Giglia Ottavio Seneca (proprietà 3/27), Giglia Angela Alessia (proprietà 3/27) e

Giglia Calogero (proprietà 18/27). **Il vigneto si presenta senza soluzione di continuità e, pertanto, non si riesce a identificare il confine tra la particella oggetto di causa (n. 227) e quelle limitrofe non interessate dalla procedura esecutiva (nn. 374, 376, 140). Inoltre, la part. 227 risulta interessata da un immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010. Quest'ultimo, da quanto dichiarato dall'esecutato** [REDACTED] **risultava realizzato già al momento dell'acquisto. Il fabbricato rurale presenta le seguenti caratteristiche: pianta rettangolare avente le seguenti dimensioni m 5,30 x m 6,50 con una superficie complessiva di mq 34,45; interno composto da un unico ambiente diviso in parte da un tramezzo; struttura in muratura portante; copertura a falde realizzata con travi in legno, tavolato e coppi; nessun tipo di impianto; stato di conservazione in completo abbandono (cfr. All.03 – Documentazione Fotografica – All.06 – Rilievo Fabbri-**  
**cato Rurale).**

**Dalla visura storica per immobile si evince che il fabbricato (con costituzione del 23/11/2011) risulta identificato al catasto Fabbricati del Comune di Riesi (CL) al foglio 10 Particella 362 Sub.1 e intestato alle ditte: [REDACTED] (proprietà 1/3), [REDACTED] (proprietà 1/3), [REDACTED] (proprietà 1/3). I dati derivano dalla voltura d'ufficio del 18/10/2016 da successione di [REDACTED] apertasi il 28/07/2005 registrata a Licata il 10/11/2011 al n.485 volume**

**9990** (cfr. All 05 – Documentazione Catastale).

**Alla luce di quanto relazionato appare evidente che la Part. 227 presenta diverse criticità non tutte di facile risoluzione. Nello specifico : la presenza di una qualità differente rispetto a quella catastale può essere risolta con una dichiarazione di variazione coltura da presentare presso il competente ufficio provinciale territorio dell’Agenzia; l’assenza di un confine materializzato da recinzione, muretti o altro con le part.lle limitrofe nn. 374, 376, 140 può essere risolta con un rilievo topografico che identifichi con esattezza i confini; la presenza dell’immobile, invece, appare di difficile regolarizzazione. L’aspetto più problematico, a parere dello scrivente, è quello della titolarità; infatti, la prima operazione da compiere è verificare se la titolarità del fabbricato rurale può o deve essere attribuita all’esecutato visto che attualmente risulta intestato ad altre ditte. Qualora tale operazione fosse fattibile, le fasi successive sarebbero la regolarizzazione Catastale (attraverso la redazione del Tipo Mappale e il successivo Accatastamento) e Urbanistica (attraverso la presentazione della documentazione di rito e degli eventuali oneri da corrispondere).**

**Sebbene, per i motivi sopra citati, non possa assicurarsi la fattibilità della regolarizzazione del fabbricato rurale, il sottoscritto, al fine di disporre di tutti i dati ha proceduto ugualmente alla redazione della presente perizia.**

### **3.6 Descrizione Immobili**

**Lotto n°1 (Apezzamento di terreno sito in Riesi (CL) – Foglio n.10**

**Part.lle nn. 225, 226, 227)**

Il lotto di terreno ricade in territorio di Riesi (CL) a circa 4 Km dal centro abitato.

Tutte le particelle di cui risulta costituito l'appezzamento di terreno ricadono in zona "E1" ossia "Agricola + Vincolo" del vigente P.R.G. di Riesi. La zona "E1" risulta sottoposta a tutela paesaggistica come area di notevole interesse denominata "*Bassa Valle del Salso o Imera Meridionale*", inoltre, l'area è sottoposta a tutela del "*Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta*" ricadente nel Paesaggio Locale n.12 "*Valle del Salso*" con livello di tutela I.

L'area è raggiungibile attraverso la SP 177 che si diparte dalla Strada Provinciale 14 che a sua volta si diparte dalla Strada Statale 190.

Le tre particelle di terreno risultano limitrofe tra di loro e confinano: a Nord con le part.lle nn. 295, 297, 222, 223, 216, 224, 229, 63; a Est con la SP 177; a Sud con le part.le n. 374, 376, 140, 139; a Ovest con le part.le nn.63, 142.

Catastalmente risultano classati nel seguente modo: la particella n°225 divisa in due porzioni (AA e AB), per un'estensione rispettivamente di 2.328 mq, con la qualità "*Uliveto*" e 2 mq, con qualità "*Vigneto*"; la particella n°226 anch'essa divisa in due porzioni (AA e AB), per un'estensione rispettivamente di 2.098 mq, con la qualità "*Uliveto*" e 2 mq, con qualità "*Pascolo*"; la particella n°227, per un'estensione di 5.771 mq, con la qualità "*Mandorleto*".

**La qualità rilevata della part.227 non corrisponde con quella catastale; infatti, l'intera particella è coltivata a "*Vigneto*".**

Nella particella n.225 risultano presenti circa 35 alberi di ulivo di media grandezza; nella particella n. 226 risultano presenti circa 25 alberi di ulivo di media grandezza; nella particella 227 risultano presenti circa 5 alberi di ulivo, un **fabbricato rurale da regolarizzare** e una porzione del vigneto costituito complessivamente da circa 1800 piante.

### **Disponibilità – Stato di occupazione**

Al momento del sopralluogo l'appezzamento è risultato occupato in quanto coltivato dall'esecutato.

### **Divisibilità immobile**

L'immobile è indivisibile e costituisce un unico lotto.

### **RIEPILOGO DATI**

#### **Terreni**

<b>Particella</b>	<b>Sup. Lorda catastale (Mq)</b>	<b>Sup. Conv.le (Mq)</b>
225 porz.AA	2.328	2.328
225 porz.AB	2	2
226 porz.AA	2.098	2.098
226 porz.AB	2	2
227	5.771	5.771
<b>TOTALE</b>	<b>10.201</b>	<b>10.201</b>

**Condizioni generali dell'appezzamento di terreno:** l'appezzamento di terreno, composto da tre particelle contigue e confinanti tra loro, si presenta su un piano inclinato verso il confine Nord con un dislivello presente tra la part. 227 e le part.225 e 226.

L'intero stacco di terreno non risulta recintato su nessuno dei lati perimetrali; tuttavia, si riescono ad identificare i confini di quasi tutti i lati



fatta eccezione del confine Sud della part. 227 che, per la presenza del vigneto coltivato senza soluzione di continuità, non consente di definire i confini con le particelle limitrofe nn.374, 376, 140 (non oggetto di causa) (cfr. All.03 – Documentazione Fotografica Lotto n°1; All.04 – Immagini Satellitare).

**Buone le caratteristiche dell'area sia per l'esposizione, sia per l'accesso diretto (tramite la par. 227) alla strada SP 177 collegata alla strada provinciale 14 e alla Strada Statale 190, sia per la vicinanza al centro urbanizzato di Riesi. Buone anche le caratteristiche del terreno.**

Nelle immediate vicinanze del lotto sono presenti fondi rustici, aziende agricole, alcune residenze unifamiliari, fabbricati commerciali.

### 3.7 Stima Immobili

Come specificato al punto 3.5 (coerenze) la part. 227 presenta delle criticità tali che necessariamente richiedono una sistemazione nei limiti della fattibilità; pertanto, per completezza di incarico e per avere un'idea sul più probabile valore di mercato, il sottoscritto ha proceduto ugualmente alla stima degli immobili considerando la fattibilità della regolarizzazione del fabbricato. L'importo reale dovrà pertanto tenere in considerazione tutti i costi necessari alla regolarizzazione del fabbricato rurale (sempre che tale situazione sia fattibile) che dovranno sottrarsi al valore di seguito determinato.

Con riferimento all'incarico affidato dalla S.V. Ill.ma, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto alla quantificazione del valore commerciale degli

immobili 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 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 degli immobili in esame si giunge, sia pure con approssimazione, alla valutazione finale.

**Lotto n°1**

**Appezzamento di terreno**

**sito in Riesi Foglio n.10 Part.lla nn. 225, 225, 227**

Trattandosi di terreni ricadenti nel vigente P.R.G. 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'Agazia del Territorio si è pervenuto alle seguenti quotazioni:

- valore agricolo medio per uliveto = pari a € 1,07/mq;
- valore agricolo medio per vigneto = pari a € 1,22/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 attraverso un coefficiente globale di deprezzamento pari al 5%** per tenere conto sia delle particolare crisi di mercato immobiliare sia delle **specifiche condizioni e caratteristiche dell'appezzamento di terreno** in esame si è pervenuti alle seguenti quotazioni finali:

- valore per uliveto = pari a € 1,09/mq;
- valore per vigneto = pari a € 1,25/mq.

Considerando che il terreno in oggetto ha le seguenti superfici catastali:  
**Part. 225** mq 2.330; **Part. 226** mq 2.100, **Part. 227** mq 5.771 (cfr. dati riportati al punto 3.6 Caratteristiche dell'Immobili) da quanto esposto si ottengono i seguenti valori:

- Part. 225 mq 2.230 x € 1,09/mq = € 2.430,70
- Part. 226 mq 2.100 x € 1,09/mq = € 2.289,00
- Part. 227 mq 5.771 x € 1,25/mq = € 7.213,75

Totale = € 11.933,45

che si arrotonda a € **11.900,00 (euro undicimilanovecento/00).**

**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****Appezamento di terreno****sito in Riesi (CL) Foglio n.10 Part.lla nn. 225, 226, 227**

- **numero esecuzione:** 52/2021 R.G. Es.;
- **definizione:** appezzamento di terreno ricadente in zona "E1" (Agricola + Vincolo), **occupato**;
- **ubicazione:** Comune di Riesi (CL);
- **consistenza:** 10.201 mq;
- **identificazione catastale:** il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Riesi al **foglio 10** con i mappali: Particella **225 por.AA** – qualità Uliveto, classe 1, superficie 2.328 mq, Reddito Dominicale € 14,43 Agrario € 7,21; Particella **225 por.AB** – qualità Vigneto, classe 1, superficie 2 mq, Reddito Dominicale € 0,02 Agrario € 0,01; Particella **226 por.AA** – qualità Uliveto, classe 1, superficie 2.098 mq, Reddito Dominicale € 13,00 Agrario € 6,50; Particella **226 por.AB** – qualità Pascolo, classe U, superficie 2 mq, Reddito Dominicale € 0,01 Agrario € 0,01; Particella **227** – qualità Mandorleto, classe 2, superficie 5.771 mq, Reddito Dominicale € 40,24 Agrario € 25,33;

**PREZZO BASE D'ASTA: € 11.900,00** (euro undicimilanovecento/00).

### ALLEGATI

- ALL.01 – Lettera di sopralluogo – Lettera di trasmissione perizia ai creditori precedenti ed intervenuti e al debitore;
- ALL.02 – Verbale di sopralluogo;
- ALL.03 – Documentazione fotografica Lotto n°1;
- ALL.04 – Stralcio Catastale e Immagini Satellitare;
- ALL.05 – Documentazione Catastale Lotto n°1;
- ALL.06 – Rilievo Fabbricato Rurale presente nella part. 227;
- ALL.07 – Documentazione Ufficio Tecnico e Ufficio Stato Civile Comune di Riesi (CL);
- ALL.08 – Ispezione ipotecaria;
- ALL.09 – 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 13/06/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Salvatore Pietro Panepinto

