

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Scarantino Manila, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2023 del R.G.E.

promossa da

BCC NPLS 2019 S.R.L.

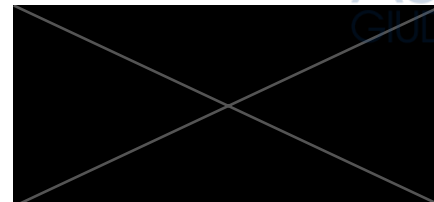
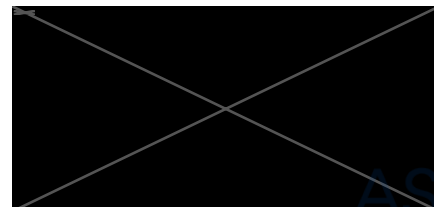
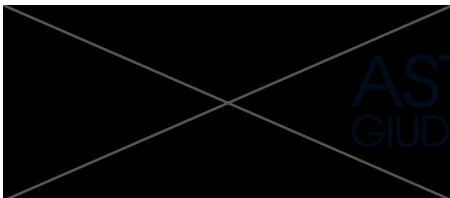
Codice fiscale: 05033050260

Partita IVA: 05033050260

Via Alfieri, 1

31015 - Conegliano (TV)

contro



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	8
Patti.....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2.....	14
Descrizione.....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità.....	15
Confini.....	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali.....	17
Precisazioni.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione.....	18
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	20

Regolarità edilizia.....	20
Lotto 3.....	21
Descrizione	22
Completezza documentazione ex art. 567	22
Titolarità	22
Confini.....	23
Consistenza.....	23
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Dati Catastali.....	23
Precisazioni	24
Caratteristiche costruttive prevalenti	24
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali	25
Formalità pregiudizievoli	25
Normativa urbanistica	26
Stima / Formazione lotti.....	27
Lotto 1	27
Lotto 2	29
Lotto 3	31
Riepilogo bando d'asta.....	34
Lotto 1	34
Lotto 2	34
Lotto 3	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 55/2023 del R.G.E.	36
Lotto 1	36
Lotto 2	36
Lotto 3	37

In data 10.03.2024, la sottoscritta Arch. Scarantino Manila, con studio in Via Can. G. Petrantoni, 7 - 93017 - San Cataldo (CL), email mamiarchitetti@alice.it, PEC manila.scarantino@archiworldpec.it, Tel. 333 3153458, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15.03.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - Via Garibaldi, 185, scala 1, interno 1, piano 3 (Coord. Geografiche: 37.6801105, 13.83035641)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - Contrada Manca (Coord. Geografiche: 37.6884498; 13.84114085)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - Contrada Guida (Coord. Geografiche: 37.68060245; 13.81475565)

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - Via Garibaldi,185, scala 1, interno 1, piano 3

DESCRIZIONE

Oggetto della presente procedura un'abitazione unifamiliare che si sviluppa su tre livelli fuori terra ed è caratterizzata da un ingresso indipendente. Ubicato all'interno del centro storico del Comune di Valledlunga Pratameno, l'ingresso al fabbricato in corso di descrizione, allo stato del sopralluogo risultava prospiciente Via Garibaldi. Trattasi di un edificio costituito da un piano terra ed un piano primo destinati a civile abitazione, mentre il piano terzo risulta destinato a soffitta, il tutto di proprietà del signo [REDACTED]

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

L'immobile oggetto della procedura, confina ad est con Via Garibaldi, ad ovest con la particella 1785 a nord con la particella 1784 ed a sud con la particella 1787 rispettivamente censite nel foglio di mappa 25 del Comune di Valledlunga Pratameno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,85 mq	80,65 mq	1	80,65 mq	3,05 m	T-1
Balcone scoperto	3,17 mq	3,17 mq	0,25	0,79 mq	0,00 m	
Veranda	4,99 mq	6,19 mq	0,45	2,79 mq	0,00 m	
Soffitta	28,71 mq	33,80 mq	0,33	11,15 mq	2,85 m	2
Totale superficie convenzionale:				95,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato oggetto della presente procedura, costituito da un piano terra, primo e secondo, risulta ubicato all'interno del centro storico del Comune di Vallelunga Pratameno; secondo il P.R.G., ricade nel perimetro della zona A2.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 08/07/1992		Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1786 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 0,56 Piano T-1-2
Dal 08/07/1992 al 23/03/1994		Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1786 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 73,85 Piano T-1-2
Dal 23/03/1994 al 16/02/2017		Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1786 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 91 mq Rendita € 73,85 Piano T-1-2

Dal 16/02/2017 al 06/05/2024

Catasto Fabbricati
Fg. 25, Part. 1786
Categoria A4
Cl.1, Cons. 5,5 vani
Superficie catastale 91 mq
Rendita € 73,85
Piano T-1-2

I titolati catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	1786			A4	1	5,5 vani		73,85 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi al momento della visita di sopralluogo e la planimetria catastale, sono emerse delle incongruenze relative alla diversa distribuzione degli spazi interni. Nello specifico la zona posta al piano terra, non risultava articolata come da planimetria catastale: lo stato di fatto presentava un unico vano con annesso servizio igienico, quest'ultimo posto ad ovest.

PRECISAZIONI

Ai sensi dell'articolo ex 567 c.p.c. comma secondo, gli atti relativi al presente procedimento risultano completi. Al momento del pignoramento non sono state rilevate incongruenze tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Vallelunga Pratameno i certificati di nascita, i certificati di residenza e gli estratti di matrimonio con annotazioni marginali.

Dai certificati è emerso che:

- [redacted] allelunga
[redacted] a es ra o ma r monio risulta coniugato con [redacted] in
regime di coniugazione dei beni.

- [redacted]
[redacted] a estratto matr mon o r su ta con ugato con [redacted] n
regime di coniugazione dei beni.

- [redacted]
[redacted] a es ra o ma r mon o r su a n s a o ero.

- [REDACTED] 3, risulta residente nel Comune di Vallelun a [REDACTED] dall'estratto di matrimonio risulta coniugata con [REDACTED] in regime di coniugazione dei beni.

- [REDACTED] risulta residente nel Comune di [REDACTED] dall'estratto di matrimonio risulta coniugata con [REDACTED] n regime di coniugazione dei beni.

PATTI

L'immobile oggetto del presente procedimento, alla data del sopralluogo effettuato il 15.05.2024 risultava destinato a civile abitazione, nonché residenza di alcuni degli esecutati.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto della presente, consistente in un'abitazione unifamiliare costituita da tre livelli fuori terra, destinata a civile abitazione, al momento del sopralluogo del 15.05.2024 palesava uno stato di conservazione mediocre.

PARTI COMUNI

Trattandosi di un immobile unifamiliare caratterizzato da un accesso indipendente, non presenta parti comuni con altre unità edilizie.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rivela per il bene oggetto della presente procedura l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato né dai titoli di proprietà né dall'ispezione ipotecaria mediante l'elenco sintetico delle formalità richiesto presso la Direzione Provinciale di Caltanissetta, Ufficio provinciale Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, consistente in una abitazione unifamiliare che si sviluppava su tre livelli fuori terra, caratterizzata da un ingresso indipendente. Ubicata nel centro storico del Comune di Vallelunga Pratameno, con ingresso prospiciente Via Garibaldi al civico 185 risultava costituita da un piano terra ed un piano primo destinati a civile abitazione, mentre il piano terzo risultava destinato a soffitta, il tutto di proprietà del signor [REDACTED]. Mediante un infisso esterno di legno era possibile accedere al piano terra, più precisamente nella zona living, dell'unità edilizia presa in esame. Afferenti alla zona living: ad ovest un servizio igienico, a

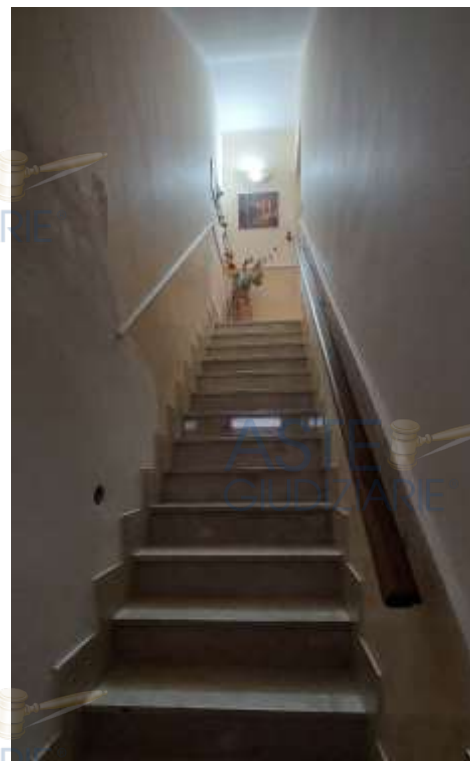


sud un corpo scala che conduceva al piano primo ed approdava in un disimpegno. Da quest'ultimo disimpegno si articolavano una camera da letto, un ripostiglio ed un servizio igienico. Proseguendo e riprendendo il corpo scala si giungeva al piano secondo in un unico vano destinato a soffitta con annessa terrazza. Circa le pertinenze esclusive di ornamento un balcone posto al piano primo a servizio della camera da letto ed una terrazza posta al piano secondo entrambi

prospicienti Via Garibaldi. L'altezza utile interna dell'unità edilizia destinata a residenza risultava pari a ml. 3,00 circa, diversamente l'altezza media della soffitta posta al piano secondo risultava pari a 2,85.

L'immobile oggetto di ristrutturazione nel 2012 palesava una pavimentazione degli ambienti interni del piano terra con piastrelle di cotto, diversamente il piano primo presentava una pavimentazione con piastrelle in scaglie di marmo. I servizi igienici risultavano pavimentati con piastrelle di ceramica. Il corpo scala che collegava il piano terra al piano primo esibisce pianerottoli e gradini rivestiti di marmo. Diversamente la scala che collegava il piano primo con la soffitta palesava un rivestimento delle pedate e delle alzate in mattoni pieni.

Le pareti degli ambienti interni finite con un intonaco civile per interni, con l'ultimo strato con gesso scagliola, su di cui era stata applicata una pittura lavabile. Diversamente le pareti dei servizi igienici e del piano cottura risultavano interamente rivestite con piastrelle di ceramica. Le pareti del vano destinato a soffitta posto al secondo piano, risultavano finite con l'ultimo strato di rinzafo. Tutti i soffitti erano finiti con gesso scagliola e tinteggiati con pittura. Gli infissi esterni di legno risultavano dotati di vetri termoisolanti (vetro camera) e persiane esterne anch'esse di alluminio. Le porte interne erano in legno del tipo tamburato, con spessore finito di 45-50 mm., rivestite in legno con bordure in legno duro. I pezzi sanitari, così come tutto quanto sin qui descritto, erano di media qualità. L'impianto idrico è collegato ad un serbatoio d'accumulo autonomo, servito dalla rete idrica cittadina. L'unità risulta priva di impianto di riscaldamento.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, al momento dell'accesso effettuato in data 15.05.2024, in conformità con i certificati richiesti presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Valleruna a Pratameno risultava occupato da lì eseguiti nello specifico dal signor [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/07/1992 al 23/03/1994		Atto di Donazione Onerosa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Letizia Torretta	08/07/1992	26155	10305
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria del RR.II. di Caltanissetta	17/07/1992	1729	
Dal 23/03/1994 al 16/02/2017		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Letizia Torretta	23/03/1994	28569	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria del RR.II. di Caltanissetta	15/04/1994	802	
Dal 16/02/2017 al 06/05/2024		Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Giulia Seminatore	16/02/2017	22462	9538
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria del RR.II. di Caltanissetta	27/02/2017	1789	1543
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caltanissetta aggiornate al 15/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Caltanissetta il 20/04/2007
Reg. gen. 6582 - Reg. part. 908
Quota: 1/1
Importo: € 155.925,00
Capitale: € 100.000,00
Interessi: € 55.925,00
Percentuale interessi: 6,405 %
Rogante: Notaio Cinnirella Giuseppe
Data: 17/04/2007
N° repertorio: 43103
N° raccolta: 12245
Note: Annotazione n.684 del 12/10/2022, riguardante la restrizione di beni identificati al foglio 23, Particella 521, Subalterno 4.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelativo - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caltanissetta il 14/08/2023
Reg. gen. 9222 - Reg. part. 7703
Quota: 1/1

.L.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui è parte integrante il bene pignorato, è ubicato nella zona storica dell'abitato di Vallelunga Pratameno. L'intero corpo di fabbrica, secondo il P.R.G., ricade nella zona territoriale omogenea "A2 " distinto nel Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico L. 457/78 con la Scheda Unità Edilizia - Zona A2 n°00379.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Visionati gli atti del fascicolo, presso l'Ufficio Tecnico del Comune Vallelunga Pratameno, è emerso quanto di seguito descritto. In data 15 febbraio 2013 veniva rilasciata la Concessione edilizia n°10/2013 alla ditta Maria Loreta Sanfratello e [REDACTED] prot. n° 4748 del 9.04.2013, per eseguire lavori edili nell'unità immobiliare ubicata in Via Garibaldi n° [REDACTED], ricadente in zona "A2" di P.R.G. distinto in catasto con il foglio di mappa 25/A part.1786.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad un'attenta disamina, dal confronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e l'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia prot. n° 4748 del 9.04.2013 sono emerse alcune difformità. La planimetria catastale presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate non risulta aggiornata in seguito ai lavori previsti ed effettuati in seno alla Concessione Edilizia di cui sopra. Gli elaborati di cui al fascicolo della predetta Concessione Edilizia risultano rispondenti allo stato di fatto. Considerato che la difformità catastale prevede semplicemente un aggiornamento degli atti per una diversa distribuzione del piano terra, già presente in atti presso l'amministrazione competente, il CTU consiglia di uniformare la planimetria catastale agli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia prot. n° 4748 del 9.04.2013 rispondente allo stato di fatto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - Contrada Manca

DESCRIZIONE

La procedura oggetto della presente, comprende un lotto di terra, di proprietà dei signori [REDACTED] ubicato nel territorio del Comune di Vallelunga Pratameno, in c/da Manca, raggiungibile anche attraverso una ramificazione della Strada Provinciale 64.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

[REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I signori [REDACTED] ognuno dei quali dichiarano di essere rispettivamente coniugati in regime di comunione legale dei beni, acquistano con atto di compravendita del 17.08.1995 Rep.n.29678/11341 la proprietà in comune e indivisa di un appezzamento di terreno agricolo, sito in territorio di Vallelunga Pratameno, contrada Manca esteso catastalmente mq. 4340,00, distinto al N.C.T. del Comune di Vallelunga Pratameno al foglio 13, particella 177.

CONFINI

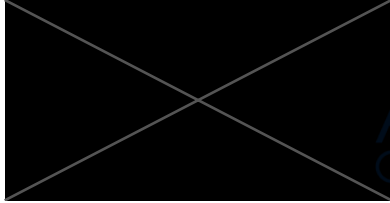
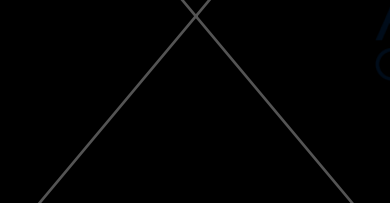
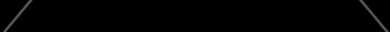
Il fondo oggetto della presente procedura, confina ad est con le particelle 178 e 302, ad ovest con le particelle 172 e 127, a sud con la particella 308 ed a nord con le particelle 127 e 128 del foglio di mappa 13 del Comune censuario di Vallelunga Pratameno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4340,00 mq	4340,00 mq	1	4340,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4340,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4340,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/02/1984 al 21/09/1983		Catasto Terreni Fg. 13, Part. 177 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 10410 Reddito dominicale € 51,07 Reddito agrario € 16,13
Dal 27/06/1989 al 22/02/1984		Catasto Terreni Fg. 13, Part. 177 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 10410 Reddito dominicale € 57,08 Reddito agrario € 16,13
Dal 10/07/1990 al 27/06/1989		Catasto Terreni Fg. 13, Part. 177 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 4340 Reddito dominicale € 21,29 Reddito agrario € 6,72
Dal 17/08/1995 al 10/07/1990		Catasto Terreni Fg. 13, Part. 177 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 4340 Reddito dominicale € 21,29 Reddito agrario € 6,72
Dal 06/05/2024 al 17/08/1995		Catasto Terreni Fg. 13, Part. 177

ASTE GIUDIZIARIE®		Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 4340 Reddito dominicale € 21,29 Reddito agrario € 6,72
-------------------	--	---

I titolati catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	177				Seminativo	2	4340 mq	21,29 €	6,72 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Ai sensi dell'articolo ex 567 c.p.c. comma secondo, gli atti relativi al presente procedimento risultano completi. Al momento del pignoramento non sono state rilevate incongruenze tra eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Vallelunga Pratameno i certificati di nascita, i certificati di residenza e gli estratti di matrimonio con annotazioni marginali.

Dai certificati è emerso che:

- il signor [REDACTED] risulta residente nel Comune di Vallelunga Pratameno, n. a. ar. a. n. [REDACTED], a es. ra. o. ma r. monio risulta coniugato [REDACTED]
- il signor [REDACTED] risulta residente nel Comune di Vallelunga Pratameno, in Via Diaz n°111, dall'estratto di matrimonio risulta coniugato con [REDACTED]

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La procedura oggetto della presente, comprende la quota intera di un lotto di terra, che risulta ubicato nel territorio del Comune di Vallelunga Pratameno, in c/da Manca. Trattasi di un fondo che costeggia una stradella interpodereale raggiungibile mediante una diramazione che si prolunga dalla Strada Provinciale 64. Durante il



sopralluogo effettuato in data 15.05.2024, la scrivente giunta nella strada interpoderale è rimasta dietro un cancello in ferro dal quale ha visionato il fondo. Per l'occasione gli esecutati non si sono presentati presso i luoghi oggetto di esecuzione, pertanto al CTU non è stato consentito l'accesso all'interno del fondo in oggetto. Considerato che dalla suddetta stradella si riusciva a visionare il fondo interamente, non è stato necessario ritornare sui luoghi. Il fondo risultava delimitato per il fronte che costeggiava la strada interpoderale da paletti in calcestruzzo e rete metallica; diversamente la parte a sud, che confinava con la particella 308, non risultava delimitata. Ed ancora la parte a nord e ad est, risultava delimitata dal punto di vista orografico e non delimitata da elementi artificiali. Il fondo presentava nella parte antistante il cancello d'ingresso, una

finitura del piano di calpestio con uno strato bituminoso; diversamente la restante parte risulta incolta. All'interno del lotto risultavano presenti dei casotti in lamiera metallica; non risultava evidente la divisione con la particella 308 posta nel confine sud. Su quest'ultima insisteva, verosimilmente a confine con la particella oggetto della presente, una copertura in lamiera grecata svettante su di una struttura di profili quadrangolari in ferro.

Si descrivono di seguito le caratteristiche tecniche per l'attribuzione del livello qualitativo, adeguato alle caratteristiche tecniche del terreno oggetto di valutazione. La giacitura del fondo incide sulla produttività, considerato i costi di sistemazione e manutenzione per un terreno che presentava due piani altimetrici differenti. L'appezzamento di terreno presentava una pendenza superiore al 20%, pertanto il fondo non si presentava omogeneo. L'accesso risultava in buone condizioni sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario. Pertanto potrebbe essere un vantaggio per la coltivazione. Nel complesso l'intero terreno al momento del sopralluogo aveva una buona esposizione ed una forma regolare, utile per la vocazione agricola del fondo stesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

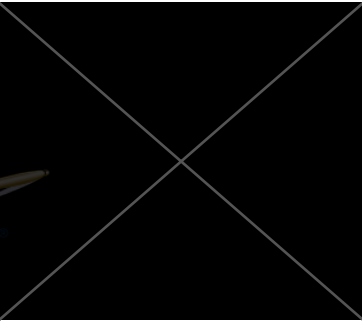
L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/07/2022
- Scadenza contratto: 31/05/2027

Da una ricerca effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate risulta in essere un contratto di locazione stipulato il 01.06.2022 e registrato il 27.07.2022 presso l'Ufficio di DPCL UT Caltanissetta, per affitto di fondo rustico. La durata del contratto prevista: dal 01.06.2022 al 31.05.2027 per un corrispettivo per l'intera durata di € 100,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/05/2024 al 17/08/1995		ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.ssa Letizia Torretta	17/08/1995	29678	11341
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Caltanissetta	05/09/1995	1984	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CALTANISSETTA aggiornate al 14/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Caltanissetta il 20/04/2007
Reg. gen. 6582 - Reg. part. 908
Quota: 1/1
Importo: € 155.925,00
Capitale: € 100.000,00

Interessi: € 55.925,00

Percentuale interessi: 6,405 %

Rogante: Notaio Cinnirella Giuseppe

Data: 17/04/2007

N° repertorio: 43103

N° raccolta: 12245

Note: Annotazione n.684 del 12/10/2022, riguardante la restrizione di beni identificati al foglio 23, Particella 521, Subalterno 4.

Trascrizioni

- Atto esecutivo o cautelativo - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caltanissetta il 14/08/2023

Reg. gen. 9222 - Reg. part. 7703

Quota: 1/1

A favore di BCC NPLS 2019 S.R.L.



NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto della presente procedura, distinto in catasto al foglio di mappa 13 particella 177, sulla scorta di quanto riportato dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dall'amministrazione competente, ricade in zona E (Agricola), per la quale sono elencate, nello stesso certificato di destinazione urbanistica, le prescrizioni di densità fondiaria e territoriale, nonché distanze ed altezze massime da prendere in considerazione per eventuali costruzioni di manufatti edilizi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sulla scorta di quanto visionato durante il sopralluogo effettuato in data 15 maggio 2024, si è preso nota che l'area destinata a fondo agricolo risultava servita da due casotti in lamiera i quali, da una ricerca effettuata presso l'archivio comunale dal punto di vista urbanistico non risultavano autorizzati.

LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - Contrada Guida

DESCRIZIONE

La procedura oggetto della presente, comprende un lotto di terra, di proprietà dei signori [REDACTED] ubicato nel territorio del Comune di Vallelunga Pratameno, in c/da [REDACTED] u- a, raggiungibile mediante una strada interpoderale, di difficile percorrenza, dalla Strada Provinciale 232.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

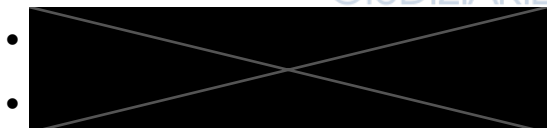
Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



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



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



[REDACTED] ognuno dei quali dichiarano di essere rispettivamente coniugati in regime di comunione legale dei beni, acquistano con atto di compravendita del 05.10.2000 Rep.n.33081/12931 la proprietà in comune e indivisa dell'appezzamento di terreno in agro di Vallelunga Pratameno, contrada Guida, esteso catastalmente mq. 2460,00, distinto al N.C.T. del Comune di Vallelunga Pratameno al foglio 24, particella 141.

CONFINI

Il fondo oggetto della presente procedura, confina a nord con le particelle 696 e 108, ad ovest con la particella 140, a sud con le particelle 332 e 566, infine a est con la particelle 142 tutte del foglio di mappa 24 del Comune censuario di Vallelunga Pratameno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2460,00 mq	2460,00 mq	1	2460,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2460,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2460,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1990 al 05/10/2000		Catasto Terreni Fg. 24, Part. 141 Qualità Mandorleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 2460 Reddito dominicale € 17,79 Reddito agrario € 8,89
Dal 05/10/2000 al 17/08/1995		Catasto Terreni Fg. 24, Part. 141 Qualità Mandorleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 2460 Reddito dominicale € 17,79 Reddito agrario € 8,89

I titolati catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato

24	141			Mandorleto	2	2460 mq	17,79 €	8,89 €	
----	-----	--	--	------------	---	---------	---------	--------	--

Corrispondenza catastale

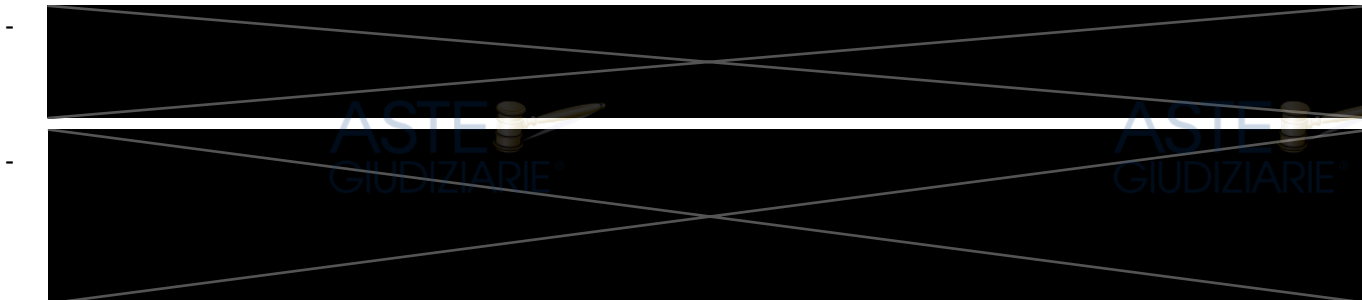
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Ai sensi dell'articolo ex 567 c.p.c. comma secondo, gli atti relativi al presente procedimento risultano completi. Al momento del pignoramento non sono state rilevate incongruenze tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Vallelunga Pratameno i certificati di nascita, i certificati di residenza e gli estratti di matrimonio con annotazioni marginali.

Dai certificati è emerso che:



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



La procedura oggetto della presente, comprende la quota intera di un lotto di terra, che risulta ubicato nel territorio del Comune di Vallelunga Pratameno, in c/da Guida. Trattasi di un fondo al quale si accede mediante una stradella interpodereale, in pessimo stato, con notevoli pendenze, raggiungibile per mezzo della Strada Provinciale 232. Durante il sopralluogo effettuato in data 15.05.2024, la scrivente giunta nella strada interpodereale è riuscita ad accedere al fondo, seppur gli esecutati non si sono presentati presso i luoghi oggetto di esecuzione, in quanto il fondo non presentava alcuna recinzione. Il lotto presentava una forma rettangolare per la quale predominava la dimensione in lunghezza. Il bene risultava pressoché regolare; prevalente risultava la presenza di alberi di ulivi. Ed ancora, sul fondo si evidenziava la presenza di manufatti edilizi destinati a ricovero per gli animali presenti;

nello specifico trattasi di parti di copertura in lamiera su paletti di ferro o bassi ripari destinati a gallinai. Si descrivono di seguito le caratteristiche tecniche per l'attribuzione del livello qualitativo, adeguato alle caratteristiche tecniche del terreno oggetto di valutazione. La giacitura del fondo incide sulla produttività, considerato i costi di sistemazione e manutenzione per un terreno che presentava un livello altimetrico dal punto d'accesso con una pendenza superiore al 25%, pertanto il fondo non si presentava omogeneo. L'accesso risultava in pessime condizioni, sia in relazione allo stato dei luoghi, sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, caratteristiche che potrebbe essere uno svantaggio per la coltivazione. Nel complesso l'intero terreno aveva una buona esposizione, ma l'esigua dimensione non lo rende particolarmente utile per la vocazione agricola del fondo stesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/05/2024 al 05/10/2000		ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.ssa Letizia Torretta	05/10/2000	33081	12931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Caltanissetta	20/10/2000	2642	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CALTANISSETTA aggiornate al 14/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Caltanissetta il 20/04/2007
Reg. gen. 6582 - Reg. part. 908
Quota: 1/1
Importo: € 155.925,00
Capitale: € 100.000,00
Interessi: € 55.925,00
Percentuale interessi: 6,405 %
Rogante: Notaio Cinnirella Giuseppe
Data: 17/04/2007
N° repertorio: 43103
N° raccolta: 12245
Note: Annotazione n.684 del 12/10/2022, riguardante la restrizione di beni identificati al foglio 23, Particella 521, Subalterno 4.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelativo - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caltanissetta il 14/08/2023
Reg. gen. 9222 - Reg. part. 7703
Quota: 1/1



NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto della presente procedura, distinto in catasto al foglio di mappa 24 particella 141, sulla scorta di quanto riportato dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dall'amministrazione competente, ricade in zona E (Agricola), per la quale sono elencate, nello stesso certificato di destinazione urbanistica, le prescrizioni di densità fondiaria e territoriale, nonché distanze ed altezze massime da prendere in considerazione per eventuali costruzioni di manufatti edilizi.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Valledlunga Pratameno (CL) - Via Garibaldi, 185, scala 1, interno 1, piano 3
Oggetto della presente procedura un'abitazione unifamiliare che si sviluppa su tre livelli fuori terra ed è caratterizzata da un ingresso indipendente. Ubicato all'interno del centro storico del Comune di Valledlunga Pratameno, con ingresso prospiciente Via Garibaldi, trattasi di un edificio costituito da un piano terra ed un piano primo destinati a civile abitazione, mentre il piano terzo risulta destinato a soffitta, il tutto di proprietà del [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati: **Fg. 25, Part. 1786, Categoria A4**

L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di Proprietà (1/1)**

Valore di stima del bene: € 45.372,27

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

Le indagini sono state articolate su due distinte ricerche: l'una incentrata su alcune pubblicazioni nel settore immobiliare, l'altra su una disamina dei prezzi e valori d'immobili simili a quello in esame.

Fonte Osservatorio dei Valori Immobiliari

Dalle indagini circa le quotazioni di mercato relative unità edilizie aventi destinazione laboratori, quali risultano nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, nella microzona più vicina a quella in cui ricade l'immobile in oggetto, attribuiscono i seguenti valori unitari per superficie lorda:

Provincia: Caltanissetta

Comune: Valledlunga Pratameno

Fascia/zona: Centrale/PIAZZA UMBERTO I, CORSO GARIBALDI, VIA CAVOUR, VIA C. BATTISTI, VIA G. VERDI

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Minimo €/mq	Massimo €/mq
Abitazioni civili	Normale	410,00	580,00
Abitazioni di tipo economico	Normale	3200,00	410,00

Dati relativi al 2° semestre 2023

VALUTAZIONE

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, considerando l'immobile destinato a civile abitazione.

Procedimento di stima per punti di merito.

Il presente metodo di stima consiste nel trovare, attraverso una indagine di mercato, il valore di mercato del bene analogo ai beni oggetto della presente relazione, che abbia le migliori caratteristiche. Attraverso una serie di paragoni viene parametrizzato di quanto il valore di mercato del bene oggetto di stima sia inferiore al valore di mercato del bene analogo che abbia le migliori caratteristiche. Nella fattispecie, il valore di mercato del bene simile più alto riscontrato sul mercato per un bene analogo al bene oggetto della presente relazione ad oggi è pari ad €/mq 750,00. Al fine di determinare il valore di mercato dei beni oggetto di stima, viene parametrizzato di quanto il nostro bene oggetto di stima sia di prezzo inferiore al valore di mercato del bene analogo appena riportato. Le caratteristiche prese in considerazione sono le seguenti:

- a) Caratteristiche posizionali estrinseche
Caratteristiche legate alla posizione del bene nel territorio ed in particolare nella città. Si assegna un coefficiente compreso tra il 35% ed il 10% del prezzo noto.
- b) Caratteristiche posizionali intrinseche
Caratteristiche proprie di ogni immobile, quali: la panoramicità, la luminosità, il soleggiamento, la prospicienza e l'orientamento, l'altezza sulla quota stradale, il grado di finitura, la fruibilità dovuta alla distribuzione interna, qualità dei materiali usati nella costruzione. Si assegna un coefficiente compreso tra il 25% ed il 5% del prezzo noto.
- c) Caratteristiche tecnologiche
Caratteristiche che si attengono specificatamente alla tipologia costruttiva dell'immobile ed alla dotazione di servizi più o meno avanzati tecnologicamente. Si assegna un coefficiente compreso tra il 30% ed il 10% del prezzo noto.
- d) Caratteristiche produttive
Caratteristiche insite nell'immobile; incidono positivamente o negativamente sui costi gestionali a lui afferenti: immobile su di cui grava un pesante mutuo indicizzato, vetustà dell'immobile, caratteristiche dimensionali difficilmente appetibili, particolari destinazioni d'uso, immobili di grande valore storico-artistico. Si assegna un coefficiente compreso tra il 10% ed il 5% del prezzo noto.

Al bene analogo il cui valore di mercato è stato riscontrato sul mercato, si assegnano coefficienti la cui somma risulta pari ad uno: Caratteristiche posizionali estrinseche 0,35 Caratteristiche posizionali intrinseche 0,25, Caratteristiche tecnologiche 0,30, Caratteristiche produttive 0,10.

Al bene oggetto di stima, fatte le opportune valutazioni, considerato completo di tutte le finiture necessarie per essere reso agibile, sono stati assegnati coefficienti la cui somma risulta pari ad 0,71 (Ki).

Il valore di mercato del bene da stimare (Vm) espresso in €/mq, sarà pari al prodotto del valore del bene analogo ai beni oggetto di stima (Vma) moltiplicato per la somma dei coefficienti assegnati ai beni oggetto di stima; cioè $Vm = Vma \times Ki$. Sostituendo i numeri alle lettere si otterrà €/mq 532,50 (Vm).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Vallelunga Pratameno (CL) - Via Garibaldi, 185, scala 1, interno 1, piano 3	95,38 mq	532,50 €/mq	€ 50.789,85	100,00%	€ 50.789,85
				Valore di stima:	€ 50.789,85

Valore finale di stima: € 51.000,00 in c.t.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - Contrada Manca
La procedura oggetto della presente, comprende un lotto di terra, di proprietà [REDACTED]
[REDACTED] ubicati nel territorio del Comune di Vallelunga Pratameno, in c/da Manca, raggiungibili mediante una diramazione della Strada Provinciale 64.

Identificato al catasto Terreni: **Fg. 13, Part. 177, Qualità Seminativo**

L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di Proprietà (1/1)**

Valore di stima del bene: € 15.363,60

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

Le indagini sono state articolate su due distinte ricerche: l'una incentrata su alcune pubblicazioni nel settore immobiliare, l'altra su una disamina dei prezzi e valori d'immobili simili a quello in esame.

Fonte Osservatorio dei Valori Immobiliari

Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questo terreno, la suscettività ad essere urbanizzato, dall'esame del quadro d'insieme dei "Valori Agricoli Medi", fissati dalla Commissione Provinciale Espropri, per la Regione Agraria n°3, per la Provincia di Caltanissetta annualità 2008, pubblicato sul BUR n. 61 del 31/12/2009, ove ricadono i terreni oggetto di stima ed in riferimento al tipo di coltura, risulta il seguente valore agricolo medio (V.A.M.): **"Seminativo"** risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di **€ 5.220,00 per ettaro (€ 0,522/mq.)**;

E' opportuno sottolineare che i valori agricoli medi non costituiscono un preciso riferimento e quindi non possono essere utilizzati per stimare un bene immobile, ma comunque rappresentano un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni da effettuare.

Se la ricerca dei valori agricoli medi è abbastanza rapida e semplice poiché si esaurisce consultando il sito dell'Agenzia delle Entrate, lo stesso non si può dire per la determinazione dei valori di mercato. Il valore di mercato rappresenta il punto d'incontro della domanda e dell'offerta di un determinato bene riferito a quel mercato ed in quel preciso momento.

Procedimento di stima sintetica.

Sulla scorta di ricerche effettuate presso gli operatori del settore, considerando il terreno, oggetto della presente, la configurazione e posizione, l'accessibilità, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene di potere attribuire al terreno residuo appartenente al fondo in esame il seguente valore unitario:

Valore unitario: €/mq. 8,20

Procedimento di stima per punti di merito.

Il presente procedimento consiste nell'analizzare i diversi elementi e le specifiche caratteristiche che determinano il prezzo di mercato dell'immobile. Partendo dal prezzo di vendita più alto riscontrato sul mercato per un bene analogo, ad oggi pari ad €/mq 8,20, al fine di determinare un valore oggettivo, attraverso una serie di paragoni, viene parametrizzato di quanto il nostro bene sia di prezzo inferiore al valore appena riportato.

Si riporta di seguito la tabella con l'elenco delle caratteristiche possedute ed il relativo punteggio di merito. Le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei terreni:

- a) Fertilità
OTTIMA: 1,00; BUONA: 0,90; DISCRETA: 0,80; SCADENTE: 0,70.
- b) Giacitura
PIANEGGIANTE: 1,00; ACCLIVE: 0,95; MEDIOCRE: 0,90; IMPERVIA: 0,85.
- c) Accesso
BUONO: 1,00; SUFFICIENTE: 0,95; INSUFFICIENTE: 0,90.
- d) Forma
REGOLARE: 1,00; NORMALE: 0,95; PENALIZZANTE: 0,90.
- e) Ubicazione
ECCELLENTE: 1,00; NORMALE: 0,95; CATTIVA: 0,90.
- f. Ampiezza
MEDIO APPEZZAMENTO: 1,00; PICCOLO APPEZZAMENTO: 0,95; GRANDE APPEZZAMENTO: 0,90.

L'algoritmo di calcolo assunto a base del calcolo utilizza la seguente espressione:

$$V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$$

$$V_{\text{unitario del fondo}} = 8,20 * 0,8 * 0,9 * 1,00 * 1,00 * 0,95 * 1,00 = 5,60 \text{ €/mq.}$$

Il valore unitario definitivo dell'immobile oggetto di stima sarà dato dalla media dei risultati ottenuti con la stima sintetica e con la stima per punti di merito:

Valore unitario stima sintetica	Valore unitario stima per punti di merito	Valore unitario
€/mq. 8,20	+ €/mq 5,60	/2= € 6,90

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Vallelunga Pratameno (CL) - Contrada Manca	4340,00 mq	6,90 €/mq	€ 29.946,00	100,00%	€ 29.946,00
Valore di stima:					€ 29.946,00

Valore finale di stima: € 29.900,00 in c.t.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - Contrada Guida
La procedura oggetto della presente, comprende un lotto di terra, di proprietà [REDACTED]
[REDACTED] ubicato nel territorio del Comune di Vallelunga Pratameno, in c/da Guida, raggiungibile mediante una strada interpoderale, di difficile percorrenza, dalla Strada Provinciale 232.

Identificato al catasto Terreni: **Fg. 24, Part. 141, Qualità Mandorleto**
L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di Proprietà (1/1)**
Valore di stima del bene: € 6.445,20

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

Le indagini sono state articolate su due distinte ricerche: l'una incentrata su alcune pubblicazioni nel settore immobiliare, l'altra su una disamina dei prezzi e valori d'immobili simili a quello in esame.

Fonte Osservatorio dei Valori Immobiliari

Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questo terreno, la suscettività ad essere urbanizzato, dall'esame del quadro d'insieme dei "Valori Agricoli Medi", fissati dalla Commissione Provinciale Espropri, per la Regione Agraria n°3, per la Provincia di Caltanissetta annualità 2008, pubblicato sul BUR n. 61 del 31/12/2009, ove ricadono i terreni oggetto di stima ed in riferimento al tipo di coltura, risulta il seguente valore agricolo medio (V.A.M.): "**Mandorleto**" risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di **€ 7.470,00 per ettaro (€ 0,747/mq.)**;

E' opportuno sottolineare che i valori agricoli medi non costituiscono un preciso riferimento e quindi non possono essere utilizzati per stimare un bene immobile, ma comunque rappresentano un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni da effettuare.

Se la ricerca dei valori agricoli medi è abbastanza rapida e semplice poiché si esaurisce consultando il sito dell'Agenzia delle Entrate, lo stesso non si può dire per la determinazione dei valori di mercato. Il valore di mercato rappresenta il punto d'incontro della domanda e dell'offerta di un determinato bene riferito a quel mercato ed in quel preciso momento.

Procedimento di stima sintetica.

Sulla scorta di ricerche effettuate presso gli operatori del settore; considerando il terreno, oggetto della presente, la configurazione e posizione, l'accessibilità, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene di potere attribuire al terreno residuo appartenente al fondo in esame il seguente valore unitario:

Valore unitario: €/mq. 4,50

Procedimento di stima per punti di merito.

Il presente procedimento consiste nell'analizzare i diversi elementi e le specifiche caratteristiche che determinano il prezzo di mercato dell'immobile. Partendo dal prezzo di vendita più alto riscontrato sul mercato per un bene analogo, ad oggi pari ad €/mq 4,50, al fine di determinare un valore oggettivo, attraverso una serie di paragoni, viene parametrizzato di quanto il nostro bene sia di prezzo inferiore al valore appena riportato.

Si riporta di seguito la tabella con l'elenco delle caratteristiche possedute ed il relativo punteggio di merito.

Le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei terreni:

- Fertilità
OTTIMA: 1,00; BUONA: 0,90; DISCRETA: 0,80; SCADENTE: 0,70.
- Giacitura
PIANEGGIANTE: 1,00; ACCLIVE: 0,95; MEDIOCRE: 0,90; IMPERVIA: 0,85.

BUONO: 1,00; SUFFICIENTE: 0,95; INSUFFICIENTE: 0,90.

REGOLARE: 1,00; NORMALE: 0,95; PENALIZZANTE: 0,90.

ECCELLENTE: 1,00; NORMALE: 0,95; CATTIVA: 0,90.

MEDIO APPEZZAMENTO: 1,00; PICCOLO APPEZZAMENTO: 0,95; GRANDE APPEZZAMENTO: 0,90.

$$V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$$

Il valore unitario definitivo dell'immobile oggetto di stima sarà dato dalla media dei risultati ottenuti con la stima sintetica e con la stima per punti di merito:

Valore unitario stima sintetica Valore unitario stima per punti di merito Valore unitario
 €/mq. 4,50 + €/mq 2,50 /2= € 3,50

Valore finale di stima: € 8.600,00 in c.t.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

San Cataldo, li 14/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Scarantino Manila

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza – Atto di Vendita Lotto 1
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Lotto 1 (Aggiornamento al 6/05/2024)
- ✓ N° 3 Planimetria catastale - Lotto 1 (Aggiornamento al 6/05/2024)
- ✓ N° 4 Concessione Edilizia n°10/2013 - Lotto 1
- ✓ N° 5 Ispezioni ipotecarie – Lotto 1 (Aggiornamento al 15/07/2024)
- ✓ N° 6 Foto - Fascicolo fotografico Lotto 1
- ✓ N° 7 Atto di provenienza – Atto di Vendita Lotto 2
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Lotto 2 (Aggiornamento al 6/05/2024)
- ✓ N° 9 Estratto di mappa - Lotto 2 (Aggiornamento al 6/05/2024)
- ✓ N° 10 Certificato di destinazione urbanistica - Lotto 2 - 3
- ✓ N° 11 Contratto di locazione - Lotto 2
- ✓ N° 12 Ispezioni ipotecarie – Lotto 2 (Aggiornamento al 14/08/2024)
- ✓ N° 13 Foto - Fascicolo fotografico Lotto 2
- ✓ N° 14 Atto di provenienza – Atto di Vendita Lotto 3
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - Lotto 3 (Aggiornamento al 6/05/2024)
- ✓ N° 16 Estratto di mappa - Lotto 3 (Aggiornamento al 6/05/2024)
- ✓ N° 17 Foto - Fascicolo fotografico Lotto 3
- ✓ N° 18 Altri allegati - Certificati di residenza ed Estratto degli atti di matrimonio (Aggiornamento al 25/06/2024)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 20 Altri allegati - Attestazione trasmissione relazione di consulenza in prima bozza al Creditore
- ✓ N° 21 Altri allegati - Attestazione trasmissione relazione di consulenza in prima bozza ai Debitori

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - Via Garibaldi, 185, scala 1, interno 1, piano 3
Oggetto della presente procedura un'abitazione unifamiliare che si sviluppa su tre livelli fuori terra ed è caratterizzata da un ingresso indipendente. Ubicato nel centro storico del Comune di Vallelunga Pratameno, con ingresso prospiciente Via Garibaldi, trattasi di un edificio costituito da un piano terra ed un piano primo destinati a civile abitazione, mentre il piano terzo risulta destinato a soffitta, di proprietà del signor [REDACTED]
Identificato al catasto Fabbricati - g. , art. , categoria
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui è parte integrante il bene pignorato, è ubicato nella zona storica dell'abitato di Vallelunga Pratameno. L'intero corpo di fabbrica, secondo il P.R.G., ricade nella zona territoriale omogenea "A2" distinto nel Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico L. 457/78 con la Scheda Unità Edilizia - Zona A2 n°00379.

Prezzo base d'asta: € 51.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - Contrada Manca
La procedura oggetto della presente, comprende un lotto di terra, di proprietà dei signori [REDACTED]
[REDACTED] ubicato nel territorio del Comune di Vallelunga Pratameno, in c/da Manca, raggiungibile mediante una diramazione della Strada Provinciale 64.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 177, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene oggetto della presente procedura, distinto in catasto al foglio di mappa 13 particella 177, sulla scorta di quanto riportato dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dall'amministrazione competente, ricade in zona E (Agricola), per la quale sono elencate, nello stesso certificato di destinazione urbanistica, le prescrizioni di densità fondiaria e territoriale, nonché distanze ed altezze massime da prendere in considerazione per eventuali costruzioni di manufatti edilizi.
- **Prezzo base d'asta: € 29.900,00**

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Vallelunga Pratameno (CL) - Contrada Guida
La procedura oggetto della presente, comprende un lotto di terra, di proprietà dei signori [REDACTED]
[REDACTED] ubicato nel territorio del Comune di Vallelunga Pratameno, in c/da Guida, raggiungibile mediante una strada interpodereale, di difficile percorrenza, dalla Strada Provinciale 232.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 141, Qualità Mandorleto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene oggetto della presente procedura, distinto in catasto al foglio di mappa 24 particella 141, sulla scorta di quanto riportato dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dall'amministrazione competente, ricade in zona E (Agricola), per la quale sono elencate, nello stesso

certificato di destinazione urbanistica, le prescrizioni di densità fondiaria e territoriale, nonché distanze ed altezze massime da prendere in considerazione per eventuali costruzioni di manufatti edilizi.

- **Prezzo base d'asta: € 8.600,00**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



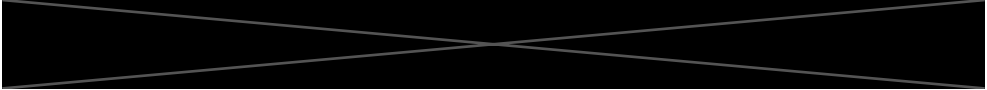
SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 55/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1- PREZZO BASE D'ASTA: € 51.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Vallelunga Pratameno (CL) - Via Garibaldi,185, scala 1, interno 1, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1786, Categoria A4	Superficie	95,38 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente, consistente in un'abitazione unifamiliare costituita da tre livelli fuori terra, destinata a civile abitazione, al momento del sopralluogo del 15.06.2024 palesava uno stato di conservazione mediocre.		
Descrizione:	Oggetto della presente procedura un'abitazione unifamiliare che si sviluppa su tre livelli fuori terra ed è caratterizzata da un ingresso indipendente. Ubicato nel centro storico del Comune di Vallelunga Pratameno, con ingresso prospiciente Via Garibaldi, trattasi di un edificio costituito da un piano terra ed un piano primo destinati a civile abitazione, mentre il piano terzo risulta destinato a soffitta, [REDACTED]		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, al momento dell'accesso effettuato in data 15.05.2024, in conformità con i certificati richiesti presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Vallelunga Pratameno, risultava occupato da lì esecutati nello specifico [REDACTED]		

LOTTO 2- PREZZO BASE D'ASTA: € 29.900,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Vallelunga Pratameno (CL) - Contrada Manca		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 177, Qualità Seminativo	Superficie	4340,00 mq
Descrizione:	La procedura oggetto della presente, comprende un lotto di terra, di proprietà [REDACTED] ubicato nel territorio del Comune di Vallelunga Pratameno, in c/da Manca, raggiungibile mediante una diramazione della Strada Provinciale 64.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Vallelunga Pratameno (CL) - Contrada Guida		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 141, Qualità Mandorleto	Superficie	2460,00 mq
Descrizione:			
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

