

GEOMETRA

RANDAZZO Salvatore

P.zza Garibaldi, 40 – 93010 MILENA (CL)

Cell. 338/2302033 – 327/3871264

E-mail: totorandazzo@tiscali.it

PEC: salvatore.giuseppe.ca.randazzo@geopec.it

PERIZIA DEFINITIVA

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE. II.

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 74 DEL 2022

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE ESECUTATO:

GIUDICE: Dott.ssa Ester Rita DIFRANCESCO

UDIENZA: 18.06.2025

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CALTANISSETTA LI' 14.05.2025

L'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.

(Geom. Salvatore Randazzo)



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**PER L'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 74/2022****CREDITORE PROCEDENTE:****DEBITORE ESECUTATO:****PREMESSA**

Con Ordinanza del 08.11.2023, emessa dalla Dott.ssa Ester Rita DIFRANCESCO Giudice dell' Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Caltanissetta, è stato nominato esperto ex art. 568 c.p.c. lo scrivente Geom. Salvatore Randazzo, libero professionista, con studio tecnico sito in Piazza Garibaldi n. 40 - 93010 - Milena (CL); E-Mail: totorandazzo@tiscali.it; PEC: salvatore.giuseppe.ca.randazzo@geopec.it, - tel. 3273871264.

In data 10.11.2023 lo scrivente ha accettato l'incarico ed ha prestato il giuramento di rito, obbligandosi a rispondere ai seguenti quesiti, indicati dal giudice.



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

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

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

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

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

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

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

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno,



dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato

attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o

comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni

tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo

occorrente;

10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del

caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente

fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

11) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da

quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o

redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

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

14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in

violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46,

comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso;

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

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

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

18) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del 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 predisporre l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso;

21) determini il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per

vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indichi espressamente e

compiutamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito aste giudiziarie. it; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

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

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

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 rivelare 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.

SOPRALLUOGO

Lo scrivente CTU, in data 01.12.2023 ha convocato:

- (debitore esecutato) a mezzo di raccomandata n. 052392709991;
- (creditore procedente), tramite il proprio difensore l'avvocato

Ad assistere alle operazioni tecniche, mediante sopralluogo, fissate per il giorno 20.12.2023 alle ore 10:00 presso il Municipio di Santa Caterina Villamosa, per poi recarsi sui luoghi interessati. Nella stessa mattinata, intorno alle ore 9:00, l'Avv. del foro di Caltanissetta informava lo scrivente CTU, prima telefonicamente e poi con PEC, che il debitore esecutato non poteva partecipare alle operazioni tecniche perché si trovava all'esterno per sopraggiunti motivi e che lo stesso doveva rientrare in Italia nella terza settimana di gennaio; di conseguenza le operazioni venivano rinviate. In data 19.01.2024 l'Avv. avvisava telefonicamente il sottoscritto CTU della disponibilità della figlia dell'esecutato ad accompagnare lo scrivente sui luoghi oggetto di esecuzione. Nella medesima giornata il sottoscritto CTU riconvocava tramite PEC le parti interessate a partecipare al sopralluogo fissato per il giorno 23.01.2024 ore 10:00 presso il Municipio di Santa Caterina Villamosa per poi recarsi sui luoghi interessati.

Primo sopralluogo del 23.01.2024

Alla data prestabilita, sui luoghi si sono presentati:

identificata



a mezzo di patente di guida

rilasciata dalla Motorizzazione civile di

Caltanissetta, la quale ha dichiarato di essere figlia dell'esecutato.

E' presente altresì,

collaboratrice

saltuaria del CTU. Nessuno è presente da parte del creditore procedente.

Alla presenza degli intervenuti, il CTU ha dato lettura dei quesiti disposti dal giudice ed ha iniziato le operazioni tecniche, mediante ispezione del fabbricato rurale e di alcuni appezzamenti di terreno posti nella stessa zona. Sono state eseguite i rilievi planimetrici del fabbricato rurale utilizzando una cordella metrica, i dati sono stati annotati in separati fogli di carta per poi essere elaborati. Sono state effettuate diverse riprese fotografiche sia del fabbricato che dei terreni visionati, le operazioni sono state sospese alle ore 12:30 per essere ripresi il giorno 29.01.2024. Nessuna osservazione è stata avanzata da parte dei presenti.

Secondo sopralluogo del 29.01.2024

Alla data prestabilita, si sono presentati:

E' presente altresì

collaboratrice saltuaria

del CTU. Nessuno è presente da parte del creditore procedente.

Alla presenza degli intervenuti, il CTU ha proseguito le operazioni tecniche a completamento del lavoro iniziato nel fabbricato. E' stato fatto un rilievo dimensionale della sagoma esterna del fabbricato rurale, con l'utilizzo di una strumentazione elettro-ottica (stazione totale della Nikon), i dati sono stati annotati in separati fogli di carta per poi essere elaborati. Sono state effettuate diverse riprese fotografiche, le operazioni sono state sospese alle ore 12:45 e rinviate per il giorno 05.02.2024, nessuna osservazione è stata avanzata da parte dei presenti.

Terzo sopralluogo del 01.06.2024

Il sopralluogo previsto per il 05/02/2024 è stato temporaneamente posticipato dal sottoscritto CTU, in attesa di ottenere preventivamente l'intera documentazione catastale relativa al fabbricato rurale, identificato dalla particella 109 del foglio di mappa 41 di Santa

Caterina Villarmosa. Tale passaggio si è reso necessario per chiarire con precisione i confini tra il subalterno 1, oggetto di esecuzione immobiliare, e il subalterno 2, estraneo alla procedura.

Una volta acquisiti i documenti, è stato possibile effettuare un'analisi mirata per verificare direttamente sul posto la situazione dei confini tra le due particelle (sub. 1 e sub. 2). La documentazione necessaria è stata rilasciata dall'ufficio del catasto in data 30/05/2024, permettendo così la programmazione di un nuovo sopralluogo, fissato per il 01/06/2024 alle ore 9:30.

Alla data prestabilita si sono presentati:

(esecutato) identificato a mezzo di

carta di identità rilasciata dal Ministero dell'Interno in data

E' presente altresì, collaboratore saltuario del CTU.

Nessuno e' presente da parte del creditore procedente.

Alla presenza degli intervenuti, ho dato lettura dei quesiti disposti dal giudice, e ho preceduto alla visione dei rimanenti appezzamenti di terreno siti in contrada Castello, in parte da lontano per problematiche di raggiungimento, effettuando diverse riprese fotografiche. Si e' proceduto altresì ad una ulteriore ispezione nel fabbricato rurale di cui al foglio 41 particella 109 sito nella stessa contrada, mediante confronto diretto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale già rilasciata dal catasto per il medesimo fabbricato.

OSSERVAZIONI:

In occasione del sopralluogo, (esecutato) ha dichiarato quanto segue:

Relativamente alla procedura esecutiva n. 38 del 2006 il CTU nell'udienza del 16.01.2013 ha rappresentato l'impossibilità tecnica di procedere al frazionamento del fabbricato rurale sito in Santa Caterina Villarmosa in contrada Palombara in quanto allo

stato attuale non è possibile individuare esattamente il posizionamento e la consistenza del del sub. 1 oggetto di pignoramento. Il giudice dott. _____ preso atto di quanto sopra

dichiarato. Dichiara l'impossibilità della procedura in relazione al bene sub. 1 individuato in catasto al foglio 41 particella 109 sub. 1 disponendo la cancellazione della trascrizione del pignoramento obbligando il custode di rimettere nel possesso il debitore.

Il sig. _____ dichiara altresì, relativamente ai terreni in parte oggetto della presente procedura esecutiva quanto segue:

Che le particelle 62 e 63 del foglio di mappa 40, la particella 270 del foglio 26 e la particella 72 del foglio 27 del comune di Santa Caterina Villarmosa in passato sono state oggetto di un'altra procedura esecutiva numero cronologico 396 ordinario 101 del 2008. Per questi terreni il giudice dott.ssa _____ in data 18.11.2008 ne ha dichiarato l'improcedibilità della procedura stessa poiché non è stata riscontrata la trascrizione nel periodo del ventennio e pertanto detta procedura è stata estinta disponendo la cancellazione del relativo pignoramento e la reimmisione in possesso del debitore.

Le operazioni tecniche sono state concluse alle ore 10:25

ACCESSO AGLI ATTI PRESSO GLI UFFICI

Lo scrivente CTU, ha consultato tutti gli atti ritenuti necessari per l'espletamento dell'incarico, presso i seguenti uffici, tramite PEC e anche di presenza.

- Ufficio Tecnico del Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL): per acquisire, tutte le concessioni e/o autorizzazioni edilizie relative al fabbricato rurale (fg. 41 particella 109 sub. 1), le norme del PRG, il certificato di destinazione urbanistica dei terreni. **(richiesta e acquisizione con PEC)**



- Ufficio dello Stato civile e dell'Anagrafe del Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL): per acquisire, i certificati anagrafici e dello stato civile dell'esecutato. **(richiesta e acquisizione con PEC)**
- Agenzia del Territorio di Caltanissetta: per acquisire, le visure catastali, gli estratti di mappa catastali degli immobili interessati e la documentazione di iscrizione al catasto del fabbricato rurale, in particolare modo la Tabella di Variazione N. 35 del 2001. **(richiesta e acquisizione dal portale della AdE e tramite PEC)**
- Agenzia delle Entrate di Caltanissetta: per acquisire, la certificazione necessaria a comprovare una eventuale locazione degli immobili esecutati. **(richiesta con PEC)**
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta: per acquisire, le visure delle trascrizioni e delle iscrizioni ipotecarie, relativamente al ventennio degli immobili esecutati. **(richiesta e acquisizione dal portale della AdE)**
- All'archivio Notarile di Caltanissetta: per visionare gli atti di compravendita dei danti causa dell'esecutato. **(richiesta e visione di presenza)**
- All'Ispettorato della Agricoltura di Caltanissetta: per acquisire, eventuali domande finalizzate alla erogazione di qualsiasi contributo agricolo e di qualunque tipo sugli immobili interessati dalla procedura esecutiva. **(richiesta e acquisizione con PEC)**

Sulla base dei sopralluoghi e delle indagini esperite, dei dati acquisiti in loco e dall'esame degli atti e della documentazione in possesso, lo scrivente ha redatto la seguente perizia, così composta.

Parte I°. Definizione del lotto di vendita.

Parte II°. Determinazione del valore di mercato.

Parte III°. Descrizione sintetica dei lotti di vendita.

Parte IV°. Criticità.

Gli immobili pignorati alla data del 19 marzo 2025 ed oggetto della procedura esecutiva, erano:

- fabbricato rurale con annessa corte, sito nel Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL) in contrada Palombara censito in catasto nel foglio di mappa 41 particella 109 subalterno 1.
- terreno in sito nel Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL) in contrada Castello censito in catasto nel foglio di mappa 26 particelle: 29-41-44-65-74-222-228-229-235-73-75 e 270.
- terreno in sito nel Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL) in contrada Musciariello censito in catasto nel foglio di mappa 27 particella 72.
- terreno in sito nel Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL) in contrada Palombara censito in catasto nel foglio di mappa 40 particelle 62 e 63.

**PROBLEMATICHE RISCONTRATE NEL FABBRICATO RURALE (fg 41 part. 109/1)
OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA 74/2022**

Dopo avere esaminata la documentazione rilasciata dal catasto, relativa al fabbricato rurale, avendo fatto un confronto diretto tra lo stato dei luoghi del medesimo fabbricato e la documentazione in possesso. In data 03.06.2024, lo scrivente CTU tramite istanza, ha informato il giudice di non essere nelle condizioni di identificare sui luoghi, con precisione, la linea di confine catastale che separa la porzione del fabbricato rurale oggetto della procedura esecutiva cioè il subalterno 1, dalla porzione estranea cioè il subalterno 2, in considerazione che entrambi i subalterni sono di proprietà del debitore esecutato.

Con "Visto" del 14.06.2024, il giudice, ordinava al sottoscritto CTU, di individuare "approssimativamente" il confine catastale tra le due porzioni di fabbricato cioè tra il subalterno 1 ed il subalterno 2.

In data 08.07.2024, lo scrivente CTU, in occasione della richiesta di proroga per l'invio dell'elaborato peritale e la richiesta di 'autorizzazione ad eseguire l'accatastamento della

porzione di fabbricato oggetto della procedura esecutiva, ha inviato una relazione tecnica, con allegato uno schema planimetrico del piano seminterrato e del piano terra dell'intero fabbricato (sub.1 e sub. 2) con il quale veniva individuato "approssimativamente", così come ordinato dal giudice, una linea di confine tra le due porzioni. Detta linea di confine, era stata segnata dal sottoscritto CTU, in modo tale da farla coincidere con le pareti divisorie del fabbricato. Lo scrivente CTU, aveva ulteriormente chiesto al giudice, che nel caso veniva rilasciata l'autorizzazione a procedere all'accatamento al catasto urbano, della porzione di fabbricato rurale (subalterno 1); lo stesso CTU, onde evitare problematiche con l'esecutato, doveva essere autorizzato ad accatastare la porzione di fabbricato così come individuata "approssimativamente" nel precedente schema planimetrico di piano terra e seminterrato, indicato come subalterno 1; che per una migliore precisazione, lo stesso schema veniva ancora una volta trasmesso in allegato all'istanza per essere ratificato.

In data 22.07.2024 il giudice ha chiesto al CTU di quantificare le spese vive per l'accatamento al catasto urbano del fabbricato rurale (sub.1) in esame. Ed in data 30.08.2024 il CTU ha presentato uno schema dettagliato delle spese vive per complessivi euro 1.000,00.

Alla udienza del 19.02.2025, il creditore procedente, ha dichiarato di non essere disposto ad anticipare le spese per l'accatamento del fabbricato rurale, ed ha chiesto al giudice, che il suddetto bene venisse "stralciato" dalla procedura esecutiva. Il giudice, in quella occasione, ha dichiarato l'estinzione parziale della procedura esecutiva, limitatamente al fabbricato rurale censito in catasto al foglio 41, particella 109 sub 1, e la cancellazione della trascrizione del pignoramento eseguita in data 10.11.2022 ai nn. 12162/10465.

IMMOBILI ESTINTI DALLA PROCEDURA ESECUTIVA 74/2022 PER VOLONTA' DEL CREDITORE PROCEDENTE

Per volontà del creditore procedente, il giudice, in data 19.02.2025 ha dichiarato l'estinzione parziale della procedura esecutiva limitatamente al:

– fabbricato rurale con annessa corte, sito nel Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL) in contrada Palombara censito in catasto nel foglio di mappa 41 particella 109 subalterno 1, e la cancellazione della trascrizione del pignoramento eseguita il 10.11.2022 ai nn. 12162/10465.

**IMMOBILI PIGNORATI ED OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA 74 del 2022 A
SEGUITO DELLA DICHIARAZIONE DI ESTINZIONE DA PARTE DEL GIUDICE
ALL'UDIENZA DEL 19.02.2025**

Facendo seguito all'Ordinanza di estinzione parziale da parte del giudice di cui all'udienza del 19 marzo 2025, gli immobili oggetto della procedura esecutiva in atto sono:

- terreno sito nel Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL) in contrada "Castello" censito in catasto nel foglio di mappa 26 particelle: 29-41-44-65-74-222-228-229-235-73-75 e 270.
- terreno sito nel Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL) in contrada "Musciariello" censito catasto nel foglio di mappa 27 particella 72.
- terreno sito nel Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL) in contrada "Palombara" censito in catasto nel foglio di mappa 40 particelle 62 e 63.

PARTE I° - DEFINIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Il lotto di vendita viene costituito unico ed è formato dai seguenti immobili.

- appezzamento di terreno agricolo contiguo sito nel Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL) in contrada "Castello", censito in catasto terreni nel foglio di mappa 26 particelle: 29-41-44-65-74-222-228-229-235-73-75 esteso catastalmente complessivamente ettari 3.08.30 cioè metri quadrati 30.830,00.
- appezzamento di terreno agricolo terreno sito nel Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL) in contrada "Castello", censito in catasto terreni nel foglio di mappa 26 particella 270 esteso catastalmente ettari 0.16.80 cioè metri quadrati 1.680,00.
- appezzamento di terreno agricolo sito nel Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL) in

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 74 DEL 2022

CTU: Geom. Salvatore RANDAZZO - Piazza Garibaldi n. 40 - 93010 MILENA (CL)

Pagina 15

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

contrada "Musciariello", censito in catasto terreni nel foglio di mappa 27 particella 72 esteso catastalmente are 17.25 cioè metri quadrati 1.725,00.

- appezzamento di terreno agricolo in sito nel Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL) in contrada "Palombara" censito in catasto nel foglio di mappa 40 particelle 62 e 63 esteso catastalmente ettari 1.17.50 cioè metri quadrati 11.750,00.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dall'analisi della relazione ex art. 567 c.p.c., è stata verificata l'esatta provenienza dei beni unitamente alla continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la data del pignoramento. Si attesta, inoltre, la completezza della documentazione secondo quanto espressamente previsto dall'art. 567 comma 2 del c.p.c..

CARATTERISTICHE GENERALI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

L'appezzamento di terreno sito nel Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL) in contrada "Castello" censito in catasto nel **foglio di mappa 26 particelle: 29-41-44-65-74-222-228-229-235-73-75 esteso catastalmente complessivamente ettari 3.08.30**, confina nell'insieme con le particelle 28,221,225,36,30,227,43,45,39,278,64,66,72,279,83,76,78 del foglio di mappa 26. Dista circa 9 chilometri dal centro urbano del comune di Santa Caterina Villarmosa ed è ubicato nella zona EST del territorio comunale. L'appezzamento di terreno, dista dalla strada SS 121 (Santa Caterina Villarmosa/Villarosa) a circa un chilometro. L'accesso avviene con grande difficoltà, mediante l'attraversamento a piedi di alcuni appezzamenti di terreni di proprietà di altre ditte. Il terreno è ubicato a ridosso di un costone roccioso, la giacitura ha una pendenza molto accentuata con inclinazione da OVEST verso EST. La tessitura predominante è quella rocciosa/argillosa di scarsa qualità. Allo stato attuale, i suddetti terreni oggetto della procedura esecutiva, unitamente a quelli limitrofi di

altri proprietari, sono incolti, e si trovano in uno stato di abbandono, non sono fertili e non presentano piante di alcun genere. La quota s.l.m. e' di circa 600 metri, le coordinate geografiche sono: latitudine 37° 36' 10", longitudine 14° 05' 57".

=====

L'appezzamento di terreno sito nel Comune di Santa Caterina Villamosa (CL) in contrada "Castello", censito in catasto nel **foglio di mappa 26 particella 270 esteso catastalmente ettari 0.16.80**, confina con le particelle 17,206,203,268 del foglio di mappa 26. E' ubicato in una zona coltivata prevalentemente a uliveto, dista a circa 8 chilometri dal centro urbano del comune di Santa Caterina Villamosa, nella zona EST del territorio. Il terreno, dista dalla strada SS 121 (Santa Caterina Villamosa/Villarosa) a circa 200 metri, l'accesso avviene mediante l'attraversamento di alcuni terreni di terreno di proprietà di altre ditte. La giacitura è in leggera pendenza con una inclinazione da NORD verso EST. La tessitura predominante è quella argillosa di buona qualità. Allo stato attuale, il terreno risulta coltivato a uliveto, con alberi sparsi di età superiore a vent'anni. La quota s.l.m. e' di circa 550 metri, le coordinate geografiche sono: latitudine 37° 35' 58", longitudine 14° 06' 22".

=====

L'appezzamento di terreno sito nel Comune di Santa Caterina Villamosa (CL) in contrada "Musciariello", censito in catasto nel **foglio di mappa 27 particella 72 esteso catastalmente are 17.25**, confina con le particelle 202 e 271 del foglio di mappa 27 e con S.S. 121 (Santa Caterina Villamosa/Villarosa). Dista a circa 8 chilometri dal centro urbano del comune di Santa Caterina Villamosa, nella zona EST del territorio comunale. L'accesso avviene direttamente dalla SS 121 essendo confinante. La giacitura è quasi pianeggiante. La tessitura predominante è quella argillosa di buona qualità, allo stato attuale il terreno risulta incolto, in passato, vi era stato realizzato un laghetto, oggi in disuso. La quota s.l.m. e' di circa 550 metri, le coordinate geografiche sono: latitudine 37° 35' 51", longitudine 14° 06' 20".

L'appezzamento terreno sito nel Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL) in contrada "Palombara", censito in catasto nel foglio di mappa 40 particelle 62 e 63, esteso catastalmente ettari 1.17.50, confina con le particelle 404,61,64 del foglio di mappa 40 e a valle con un torrente. E' ubicato in una zona coltivata prevalentemente a seminativo semplice, dista a circa 6 chilometri dal centro urbano del comune di Santa Caterina Villarmosa, nella zona EST del territorio comunale. Il terreno, dista dalla strada SS 121 (Santa Caterina Villarmosa/Villarosa) circa 150 metri, l'accesso avviene mediante l'attraversamento di alcuni terreni di proprietà di altre ditte. La giacitura è in pendenza accentuata con una inclinazione da NORD verso SUD. La tessitura predominante è quella argillosa di buona qualità, allo stato attuale il terreno risulta coltivato in parte a uliveto con alberi posto a filari, di età superiore a vent'anni, la superficie coltivata ad uliveto è di circa ettari 0.60.00, la restante parte di terreno non è coltivabile perché di natura molto argillosa e con forte pendenza verso il torrente posto a SUD. La quota s.l.m. è di circa 510 metri, le coordinate geografiche sono: latitudine 37° 35' 43", longitudine 14° 06' 19".

ESAME DOCUMENTAZIONE DELL'ANAGRAFE E DELLO STATO CIVILE RILASCIATA DEL COMUNE DI SANTA CATERINA VILLARMOZA

Dall'atto di matrimonio n. 24 rilasciato dal comune, risulta che in data 04.08.1979,

(esecutato), ha contratto matrimonio con
nata a Villarosa, nel comune di Santa Caterina

Villarmosa. E che i coniugi avevano scelto il regime di comunione dei beni.

In data 07.03.1991, con atto redatto del notaio di Caltanissetta, i

suddetti coniugi, hanno scelto il regime di separazione dei beni.

In data 07.09.1991, ha presentato ricorso per la pronunzia della separazione. Con Decreto del tribunale di Caltanissetta del 06.11.1991 è stata omologata al separazione consensuale dei coniugi.

Con sentenza del Tribunale di Caltanissetta del 03.10.1998, trascritta nei registri matrimoniali, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

PRIMA SITUAZIONE DI FAMIGLIA

(capo famiglia)

(moglie)

(figlio)

SECONDA SITUAZIONE DI FAMIGLIA

(capo famiglia)

(convivente)

(figlio)

(figlia)

Dalla documentazione rilasciata dal comune, l' esecutato

risulta residente nel comune di Santa Caterina Villarmosa (CL) nella

via

VINCOLI : STORICI ARTISTICI - EDIFICATORI - E DIRITTI SUPERFICIARI

Non esistono vincoli artistici o storici particolari, tranne quelli di natura urbanistica indicati nel certificato rilasciato dal comune, con particolare riferimento alla zona agricola "E".

I terreni distinti in catasto nel foglio di mappa 26 particelle: 29-41-44-65-74-222-228-229-235-73-75-270 e foglio di mappa 27 particella 72

ricadono nei seguenti vincoli

- sismico (legge 02.02.1964 n.74)
- paesaggistico (D. Lgs 22.01.2004 n. 42)
- idrogeologico (R.D. 3267/1923 ed R.D. 1126/26)

I terreni distinti in catasto nel foglio di mappa 40 particelle 62 e 63

ricadono nei seguenti vincoli

- sismico (legge 02.02.1964 n.74)
- paesaggistico (D. Lgs 22.01.2004 n. 42)

DIRITTI DEL CONCEDENTE

Le particelle 29 e 222 del foglio di mappa 26 del comune di Santa Caterina Villamosa sono gravati dal diritto del concedente, risultano intestate catastalmente a:

diritto del concedente;

Livellario

SERVITU' A FAVORE E CONTRO GLI IMMOBILI PIGNORATI

Dall'esame della documentazione, non risultano trascrizioni attive o passive di servitù particolari a carico degli immobili pignorati. Fatta eccezione per quelli eventualmente costituiti per stato di fatto legittimato che al sottoscritto CTU non sono noti.

ERRORI RICONTRATI NEGLI ATTI DI CAUSA

Dall'esame della documentazione nel fascicolo di causa non è stato riscontrato alcun errore negli atti.

ERRORI RICONTRATI NEGLI ATTI CATASTALI

Dall'esame della documentazione catastale non è stato riscontrato alcun errore.



L'attuale titolare del procedimento esecutivo, corrisponde a quello reale.

CRONOLOGIA CATASTALE VENTENNALE PER GLI IMMOBILI

foglio di mappa 26

particella 29 coltura PASCOLO di classe 1° superficie ettari 0.32.30 - RD Euro 5,00 - RA Euro 1,17

Intestazione catastale:

Diritto del concedente

Livellario 1/1

Provenienza: atto pubblico del 27/08/1984 Pubblico ufficiale notaio CARUSO Sede SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) Repertorio n. 2376 - UR Sede CALTANISSETTA (CL) Registrazione n. 4242 registrato in data 27/08/1984

foglio di mappa 26

particella 41 coltura PASCOLO di classe 1° superficie ettari 0.31.90 - RD Euro 4,94 - RA Euro 1,15

Intestazione catastale:

proprietario 1/1

Provenienza: atto pubblico del 14/08/1984 Pubblico ufficiale notaio CARUSO Sede SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) Repertorio n. 2365 - UR Sede CALTANISSETTA (CL) Registrazione n. 4238 registrato in data 27/08/1984

foglio di mappa 26

particella 44 coltura PASCOLO di classe 1° superficie ettari 0.27.60 - RD Euro 4,28 - RA Euro 1,00

Intestazione catastale:

proprietario 1/1

Provenienza: atto pubblico del 14/08/1984 Pubblico ufficiale notaio CARUSO Sede SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) Repertorio n. 2365 - UR Sede CALTANISSETTA (CL) Registrazione n. 4238 registrato in data 27/08/1984

foglio di mappa 26

particella 65

coltura PASCOLO di classe 1° superficie ettari 0.50.71 - RD Euro 7,86 - RA Euro 1,51

coltura MANDORLETO di classe 3° superficie ettari 0.03.89 - RD Euro 1,83 - RA Euro 1,21

Intestazione catastale:

proprietario 1/1

Provenienza: atto pubblico del 14/08/1984 Pubblico ufficiale notaio CARUSO Sede SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) Repertorio n. 2365 - UR Sede CALTANISSETTA (CL) Registrazione n. 4238 registrato in data 27/08/1984

foglio di mappa 26

particella 74

coltura SEMINATIVO di classe 4° superficie ettari 0.38.65 - RD Euro 5,99 - RA Euro 1,60

coltura PASCOLO di classe 1° superficie ettari 0.03.05 - RD Euro 0,47 - RA Euro 0,11

Intestazione catastale:

proprietario 1/1

Provenienza: atto pubblico del 14/08/1984 Pubblico ufficiale notaio CARUSO Sede SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) Repertorio n. 2365 - UR Sede CALTANISSETTA (CL) Registrazione n. 4238 registrato in data 27/08/1984

foglio di mappa 26

particella 222

coltura PASCOLO di classe 1° superficie ettari 0.07.40 - RD Euro 1,15 - RA Euro 0,27

Intestazione catastale:

Diritto del concedente

Livellario 1/1

Provenienza: atto pubblico del 21/08/1984 Pubblico ufficiale notaio CARUSO Sede SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) Repertorio n. 2376 - UR Sede CALTANISSETTA (CL) Registrazione n. 4242 registrato in data 27/08/1984

foglio di mappa 26

particella 228

coltura PASCOLO di classe 1° superficie ettari 0.09.20 - RD Euro 1,43 - RA Euro 0,33

Intestazione catastale:

proprietario 1/1

Provenienza: atto pubblico del 14/08/1984 Pubblico ufficiale notaio CARUSO Sede SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) Repertorio n. 2365 - UR Sede CALTANISSETTA (CL) Registrazione n. 4238 registrato in data 27/08/1984

foglio di mappa 26

particella 229

coltura PASCOLO di classe 1° superficie ettari 0.04.50 - RD Euro 0,70 - RA Euro 0,16

Intestazione catastale:

proprietario 1/1

Provenienza: atto pubblico del 14/08/1984 Pubblico ufficiale notaio CARUSO Sede SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) Repertorio n. 2365 - UR Sede CALTANISSETTA (CL) Registrazione n. 4238 registrato in data 27/08/1984

foglio di mappa 26

particella 235

coltura SEMINATIVO ARB. di classe 3° superficie ettari 0.14.00 - RD Euro 4,70 - RA Euro 1,81

Intestazione catastale:

proprietario 1/1

Provenienza: atto pubblico del 14/08/1984 Pubblico ufficiale notaio CARUSO Sede SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) Repertorio n. 2365 - UR Sede CALTANISSETTA (CL) Registrazione n. 4238 registrato in

foglio di mappa 26

particella 73

coltura ULIVETO di classe 2° superficie ettari 0.17.00 - RD Euro 9,22 - RA Euro 5,71

coltura MANDORLETO di classe 4° superficie ettari 0.03.40 - RD Euro 0,88 - RA Euro 0,79

Intestazione catastale:

proprietario 1/1

Provenienza: atto pubblico del 14/08/1984 Pubblico ufficiale notaio CARUSO Sede SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) Repertorio n. 2365 - UR Sede CALTANISSETTA (CL) Registrazione n. 4238 registrato in data 27/08/1984

foglio di mappa 26

particella 75

coltura SEMINATIVO di classe 3° superficie ettari 0.00.30 - RD Euro 0,09 - RA Euro 0,04

coltura PASCOLO di classe 1° superficie ettari 0.64.40 - RD Euro 9,98 - RA Euro 2,33

Intestazione catastale:

proprietario 1/1

Provenienza: atto pubblico del 21/08/1984 Pubblico ufficiale notaio CARUSO Sede SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) Repertorio n. 2376 - UR Sede CALTANISSETTA (CL) Registrazione n. 4242 registrato in data 27/08/1984

=====

foglio di mappa 26

particella 270

coltura

ULIVETO di classe 2° superficie ettari 0.11.10 - RD Euro 6,02 - RA Euro 3,73

BOSCO MISTO di classe U° superficie ettari 0.02.55- RD Euro 0,40 - RA Euro 0,09

PASCOLO di classe 1° superficie ettari 0.03.15 - RD Euro 0,49 - RA Euro 0,11

Intestazione catastale:

proprietario 1/1

Provenienza: atto pubblico del 05/03/1992 Pubblico ufficiale notaio PILATO Sede CALTANISSETTA (CL) Repertorio n. 45324 - UR Sede CALTANISSETTA (CL) Registrazione n. 807 registrato in data 24/03/1992

=====

foglio di mappa 27

particella 72

coltura

ULIVETO di classe 2° superficie ettari 0.05.00 - RD Euro 2,71 - RA Euro 1,68

SEMINATIVO di classe 2° superficie ettari 0.12.25 - RD Euro 5,69 - RA Euro 1,90

Intestazione catastale:

proprietario 1/1



Provenienza: atto pubblico del 05/03/1992 Pubblico ufficiale notaio PILATO Sede CALTANISSETTA (CL)
Repertorio n. 45324 - UR Sede CALTANISSETTA (CL) Registrazione n. 807 registrato in data 24/03/1992

=====

foglio di mappa 40

particella 62

coltura

ULIVETO di classe 3° superficie ettari 0.47.73 - RD Euro 20,95 - RA Euro 13,56

PASCOLO ARB. di classe U superficie ettari 0.20.47 - RD Euro 3,17 - RA Euro 0,74

Intestazione catastale:

proprietario 1/1

Provenienza: atto pubblico del 05/03/1992 Pubblico ufficiale notaio PILATO Sede CALTANISSETTA (CL)
Repertorio n. 45324 - UR Sede CALTANISSETTA (CL) Registrazione n. 807 registrato in data 24/03/1992

foglio di mappa 40

particella 63

coltura

ULIVETO di classe 3° superficie ettari 0.15.00 - RD Euro 6,58 - RA Euro 4,26

SEMINATIVO ARB. di classe 4° superficie ettari 0.34.30 - RD Euro 5,31 - RA Euro 1,42

Intestazione catastale:

proprietario 1/1

PROVENIENZA VENTENNALE DEGLI IMMOBILI

Le particella di terreno 29-75-222 del foglio di mappa 26 sono pervenuti all'esecutato

in virtù dell'atto pubblico del 21/08/1984, pubblico ufficiale notaio

Sede SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) Repertorio n. 2376 - UR Sede

CALTANISSETTA (CL) Registrato al n. 4242 del 27/08/1984.

Le particella di terreno 41-44-65-73-74-228-229-235 del foglio di mappa 26 sono
pervenuti all'esecutato in virtù dell'atto pubblico del 14/08/1984

pubblico ufficiale notaio CARUSO Sede SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) Repertorio
n. 2365 - UR Sede CALTANISSETTA (CL) registrato al n. 4238 del 27/08/1984

La particella di terreno 270 del foglio di mappa 26, la particella 72 del foglio di mappa 27 e



le particelle 62-63 del foglio di mappa 40, sono pervenuti all'esecutato

in virtù dell'atto pubblico del 05/03/1992 pubblico ufficiale notaio PILATO Sede
CALTANISSETTA (CL) Repertorio n. 45324 - UR Sede CALTANISSETTA (CL) registrato
al n. 807 del 24/03/1992.

CONSISTENZA METRICA

LOTTO REALE

1) Appezzamento di terreno agricolo sito nel Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL) in

contrada "Castello" censito in catasto nel **foglio di mappa 26 particelle: 29-41-44-65-74-**

222-228-229-235-73-75 esteso catastalmente complessivamente ettari 3.08.30 cioè

metri quadrati 30.830,00.

2) Appezzamento di terreno agricolo sito nel Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL) in

contrada "Castello", censito in catasto nel **foglio di mappa 26 particella 270 esteso**

catastalmente ettari 0.16.80 cioè metri quadrati 1.680,00.

3) Appezzamento di terreno agricolo sito nel Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL) in

contrada "Musciariello", censito in catasto nel **foglio di mappa 27 particella 72 esteso**

catastalmente are 17.25 cioè metri quadrati 1.725,00.

4) Appezzamento terreno agricolo sito nel Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL) in contrada

"Palombara", censito in catasto nel **foglio di mappa 40 particelle 62 e 63, esteso**

catastalmente ettari 1.17.50 cioè metri quadrati 11.750,00.

TITOLARITA' DEGLI IMMOBILE

Sulla base della documentazione aquisita, gli immobili oggetto di esecuzione
immobiliare risultano intestati tutti all'esecutato:

proprietario per la quota di 1/1

catastralmente risultano intestate a:

Diritto del concedente

Livellario 1/1

CALCOLO DEL VALORE DEL DIRITTO DEL CONCEDENTE (AFFRANCAZIONE)

Le particelle di terreno 29 e 222 del foglio di mappa 26 di Santa Caterina Vallermosa sono gravati dal diritto del concedente in favore dell'

L'appezzamento di terreno di cui sopra (part. 29 e 222), ha una superficie complessiva di mq. 3.970,00, entrambe le particelle risultano censite in catasto con la coltura di pascolo di classe 1 con un reddito domenicale complessivo di euro 6,15 ed un reddito agrario di euro 1,44.

L'enfiteusi, disciplinata nel Codice Civile dall'art. 957 e ss., viene definita come un diritto reale su proprietà altrui, in base al quale il titolare (enfiteuta) gode dell'utile dominio sul fondo stesso, obbligandosi a migliorarlo e pagando al proprietario (concedente) un canone annuo in denaro ovvero in prodotti alimentari. Equiparato all'enfiteusi è il "livello", un tipo di contratto agrario ora pressoché in disuso, che consiste nella concessione pluriennale di un terreno a fronte del pagamento di un canone annuo. Il diritto del concedente a riscuotere il canone non si estingue per usucapione, come disposto dall'art. 1164 del Codice Civile né l'enfiteuta o livellario può usucapire il diritto del concedente. L'affrancazione rappresenta la possibilità dell'enfiteuta di diventare pieno proprietario del bene, pagando una determinata somma data dalla rivalutazione del canone enfiteutico.

La determinazione del canone annuo per le enfiteusi è stabilita sulla base delle presenti disposizioni di seguito riportate:



Il canone annuo è pari al reddito dominicale catastale, rivalutato in base all'Indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) calcolato nel ventennio, nel caso specifico a decorrere dal 01.01.2005. Il canone annuo dovrà quindi essere rivalutato secondo gli indici ISTAT fino al 1 gennaio dell'anno in cui si richiede l'affrancazione. Nel caso specifico non è possibile risalire alla data della costituzione del diritto e alla determinazione del canone fissato originariamente, sia a causa del tempo trascorso che per l'irreperibilità degli atti negli archivi. Qualora l'importo del canone enfiteutico o annuo non sia più reperibile, dunque, la sua determinazione è stabilita pari al Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata, rivalutato dell'80%, così come disposto dall'art. 3 comma 50 della L. 662/1996, a cui va applicata la rivalutazione ISTAT, secondo la seguente formula: $Ce (\text{€}) = RD (\text{€}) \times 1,80 \times \text{coefficiente STAT}$

Ce: canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro); RD: Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata (espresso in Euro).

Per cui si ha:

Terreno R.D. € 6,15 x 1,80 x coefficiente 1,3730 = canone annuo € 15,20

Valore affrancazione

canone annuo € 15,20 x 15 volte = € 228,00

Spese rogito notarile euro 1.000,00 circa

Totale spesa affrancazione euro 1.228,00 circa

GLI IMMOBILI VENGONO POSTI IN VENDITA CON I SEGUENTI DIRITTI

Gli immobili vengono posti in vendita con tutti i diritti, attivi e passivi di fatto costituiti ma non identificabili ed in particolare modo quelli identificati negli atti pubblici di provenienza.

Dall'esame della certificazione urbanistica, rilasciata in data 08.07.2024 con protocollo 8815 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Caterina Villarmosa, si riscontra che tutte le particelle di terreno oggetto della procedura esecutiva, ricadono nel vigente PRG in zona "E" denominata (Edilizia per l'Agricoltura) con i seguenti vincoli e prescrizioni urbanistici.

I terreni distinti in catasto nel foglio di mappa 26 particelle: 29-41-44-65-74-222-228-229-235-73-75-270 e foglio di mappa 27 particella 72

ricadono nei seguenti vincoli

- sismico (legge 02.02.1964 n.74)
- paesaggistico (D. Lgs 22.01.2004 n. 42)
- idrogeologico (R.D. 3267/1923 ed R.D. 1126/26)

I terreni distinti in catasto nel foglio di mappa 40 particelle 62 e 63, ricadono nei seguenti vincoli

- sismico (legge 02.02.1964 n.74)
- paesaggistico (D. Lgs 22.01.2004 n. 42)

Si da atto dalla lettura del certificato, che gli immobili non rientrano tra quelli inseriti nell'elenco dei soprassuoli percorsi da fuoco ed inseriti nel catasto incendi (L. 353/2000).

Nelle predette zone agricole sono consentite:

Edifici a servizio della agricoltura, industrie zootecniche e per la lavorazione di prodotti agricoli avente i seguenti parametri urbanistici:

- rapporto di copertura: max 3%
- altezza massima: mt. 8,00
- distacco dal ciglio stradale limiti previsti dal D.M. 02.04.1968 per le strade interpoderali il distacco minimo dal ciglio è di mt. 10,00



Edifici a carattere residenziale avente i seguenti parametri:

- densità fondiaria: mc/mq. 0,03
- distanza minima tra fabbricati: mt. 15,00
- distanza minima dal confine: mt. 7,50
- altezza massima: mt. 8,00
- piani fuori terra: max 2
- rapporto di copertura: 1%
- distacco dal ciglio stradale limiti previsti dal D.M. 02.04.1968 per le strade interpoderali il distacco minimo dal ciglio è di mt. 10,00

ISPettorato DELL'AGRICOLTURA DI CALTANISSETTA (CONTRIBUTI AGRICOLI)

In data 25 giugno 2024, lo scrivente CTU, ha chiesto all'Ispettorato dell'Agricoltura di Caltanissetta se per gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono state erogate contributi agricoli di qualsiasi natura. Ed in data 05.07.2024 con missiva protocollo 8525, l'Ispettorato ha comunicato, che non sono state pervenute domande da parte dell'esecutato Lo Monaco Calogero.

LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dai controlli effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, in atto non risultano locazioni, al momento in cui verrà rilasciata la relativa certificazione liberatoria da parte dell'ufficio competente, questa sarà trasmessa al Tribunale per essere allegata agli atti di causa.

VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie aggiornate al 20.04.2025, effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Caltanissetta, risultano a carico del debitore esecutato le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI

Nota di trascrizione VERBALE DI PIGNORAMENTO

Registro generale n. 12723

Registro particolare n. 10887

Data di presentazione 29/11/1994 Variata in data 09/11/2005

Atto di Pignoramento immobiliare del 24.11.1994

a favore di:

contro:

oggetto: tutti gli immobili oggetto della presenta procedura

cancellazione totale del 02.04.1996

Registro generale n. 3556

Registro particolare n. 257

Nota di trascrizione VERBALE DI PIGNORAMENTO

Registro generale n. 17989

Registro particolare n. 11443

Presentazione n.42 del 27.09/2006

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 22/07/2006 Numero di repertorio 841 Pubblico ufficiale o Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO Codice fiscale 800 093 80850 Sede CALTANISSETTA (CL) Dati relativi alla convenzione Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Voltura catastale automatica NO Altri dati Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C Richiedente AVV Indirizzo SAN CATALDO Dati riepilogativi Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

A favore Soggetto n. 1 In qualità di Denominazione o ragione sociale

n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di Cognome Relativamente all'unità negoziale

negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Relativamente all'unità

ANNOTAZIONE presentata il 19/06/2020 Registro particolare n. 2377 Tipo di atto n. 0725; Servizio di P.I. di CALTANISSETTA Registro generale 6239- RESTRIZIONE DI BENI

OGGETTO: tutti i beni facente parte della predetta procedura esecutiva

Dati relativi al titolo Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 27/01/2017 Numero di repertorio 16/2017 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Codice fiscale 800 083 30856 Sede CALTANISSETTA (CL) Dati relativi alla convenzione Specie ATTO GIUDIZIARIO Descrizione 607 DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Voltura catastale automatica SI Altri dati Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A Richiedente AVV.

Dati riepilogativi Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 1

A favore Soggetto n. 1 In qualità di Cognome

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

In regime di BENE PERSONALE Soggetto n. 2 In qualità di Cognome

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di

PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Contro Soggetto n. 1 In qualità di Cognome

Relativamente all'unità negoziale n. Per la quota di 1/1 Nome

Per il diritto di PROPRIETA'

OGGETTO: tutti i beni facente parte della predetta procedura esecutiva

Nota di trascrizione VERBALE DI PIGNORAMENTO

Registro generale n. 12162

Registro particolare n. 10465

Presentazione n.7 del 10/11/2022

Dati relativi al titolo Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 05/10/2022 Numero di repertorio 985/2022 Autorità emittente TRIBUNALE DI CALTANISSETTA Codice fiscale 800 093 80850 Sede CALTANISSETTA (CL) Dati relativi alla convenzione Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Voltura catastale automatica NO Altri dati Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C Richiedente AVVOCATO

Dati riepilogativi Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

A favore Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale Sede

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per la quota di 1/1 Contro Cognome

all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 Relativamente

OGGETTO: tutti i beni facente parte della predetta procedura esecutiva

ISCRIZIONI

Nota di iscrizione IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARI

Registro generale n. 6369

Registro particolare n. 497

Presentazione n.25 del 15/06/2001

A favore Soggetto n. 1 In qualità di Denominazione o ragione sociale Sede

Relativamente all'unità negoziale n. n. 1

Contro Soggetto Cognome

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per la quota di 1/1

ISCRIZIONE presentata il 12/04/2021 Registro particolare n. 250 Tipo di atto: Servizio di P.I. di CALTANISSETTA Registro generale n. 3676 tipo di atto 0676 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARI

Immobile n. 1



=====Nota

di iscrizione IPOTECA VOLONTARIA Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Registro generale n. 7947

Registro particolare n. 649

Presentazione n.48 del 26/07/2001

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 24/07/2001 Numero di repertorio 9011 Notaio

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale £ 130.000.000 Tasso interesse annuo 7.5% Tasso interesse semestrale Interessi-Spese-Totale £ 260.000.000 Presenza di condizione risolutiva-Durata 10 anni Altri dati Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A Dati riepilogativi Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

A favore Soggetto n. 1 In qualità di Denominazione o ragione sociale

Domicilio

ipotecario eletto CORSO VITTORIO EMANUELE N.1/1 SAN CATALDO Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di Coanome

diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il

OGGETTO: tutti i beni facente parte della predetta procedura esecutiva

Registro generale n. 3676

Registro particolare n. 250

Presentazione n.40 del 12/04/2021

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 14/06/2001 Numero di repertorio 8750 Notaio

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA IN RINNOVAZIONE Derivante da 0676 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 67.139,40 Tasso interesse annuo-Tasso interesse semestrale Interessi-Spese-Totale€ 134.278,80 Presenza di condizione risolutiva-Durata Altri dati Formalità di riferimento Servizio di PI di CALTANISSETTA Iscrizione Numero di registro particolare 497 del 15/06/2001 Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A Richiedente riepilogativi Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Immobile n. 1

Comune I169 - SANTA CATERINA VLLARMOSA (CL) Catasto TERRENI Foglio 41 Particella 109 Subalterno 1 Natura R -
FABBRICATO RURALE

Comune I169 - SANTA CATERINA VLLARMOSA (CL) Catasto TERRENI Foglio 41 Particella 6

A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale

Domicilio ipotecario eletto Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Cognome

quota di 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la

SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'IPOTECA ISCRITTA IN DATA 15/06/2001 AL N. 497 DI FORMALITA', IN VIRTU' DI ATTO DI MUTUO FONDIARIO A ROGITO NOTAIO SEMINATORE GIULIA DEL 14/06/2001, REP. 8750



Nota di iscrizione IPOTECA IN RINNOVAZIONE Derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Registro generale n. 5228

Registro particolare n. 369

Presentazione n.3 del 21/05/2021

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 24/07/2001 Numero di repertorio 9011 Notaio
Dati relativi all'ipoteca o al privilegio Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA IN RINNOVAZIONE Derivante da 0676 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 67.139,40 Tasso interesse annuo-Tasso interesse semestrale Interessi-Spese-Totale€ 134.278,80 Presenza di condizione risolutiva-Durata Altri dati Formalità di riferimento Servizio di PI di CALTANISSETTA Iscrizione Numero di registro particolare 649 del 26/07/2001 Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione B Richiedente
Dati riepilogativi Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale

Domicilio ipotecario eletto Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Cognome

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'IPOTECA ISCRITTA IN DATA 27/07/2001 AL N. 649 DI FORMALITA' PER ATTO DI MUTUO FONDIARIO A ROGITO NOTAIO GIULI A SEMINATORE DEL 24/07/2001, REP. 9011. SI RINNOVA LIMITATAMENTE AGLI IMMOBILI DESCRITTI I AL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA

OGGETTO: tutti i beni facente parte della predetta procedura esecutiva

PARTE II° - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il valore commerciale degli immobili pignorati, è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine le condizione del mercato. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documenti ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Nella valutazione effettuata con metodologia classica e quindi secondo la logica estimativa e del mercato si è mirato a

determinare il valore ordinario dell'immobile, e contestualmente sono state apportate le relative aggiunte o detrazioni, necessarie per adeguare il prezzo dell'immobile alle reali condizioni in cui si trovano al momento della stima. Nel determinare il valore degli immobili si è adottato il metodo sintetico comparativo, i prezzi pagati, per immobili simili a quelli oggetto della seguente stima, sono stati rilevati anche in funzione del mercato immobiliare utilizzando i dati reperiti presso agenzie immobiliari sopportati anche da alcuni atti notarili.

Per cui sia ha:

1) Appezzamento di terreno agricolo allo stato incolto, sito nel Comune di Santa Caterina Villamosa (CL) in contrada "Castello" censito in catasto nel foglio di mappa 26 particelle: 29-41-44-65-74-222-228-229-235-73-75 esteso catastalmente complessivamente ettari 3.08.30 cioè metri quadrati 30.830,00.

mq. 30.830,00 x 0,20 €/mq. = euro 6.166,00

2) Appezzamento di terreno agricolo coltivato a uliveto con alberi sparsi, sito nel Comune di Santa Caterina Villamosa (CL) in contrada "Castello", censito in catasto nel foglio di mappa 26 particella 270 esteso catastalmente ettari 0.16.80 cioè metri quadrati 1.680,00

mq. 1.680,00 x 1,50 €/mq. = euro 2.520,00

3) Appezzamento di terreno agricolo allo stato incolto sito nel Comune di Santa Caterina Villamosa (CL) in contrada "Musciariello", censito in catasto nel foglio di mappa 27 particella 72 esteso catastalmente are 17.25 cioè metri quadrati 1.725,00.

si valuta a corpo euro 1.500,00

4) Appezzamento terreno agricolo, coltivato ad uliveto ed in parte incolto, sito nel Comune di Santa Caterina Villamosa (CL) in contrada "Palombara", censito in catasto nel foglio di mappa 40 particelle 62 e 63, esteso catastalmente ettari 1.17.50 cioè

metri quadrati 11.750,00 si ha:

uliveto: mq. 6.000,00 x 2,00 €/mq. = euro 12.000,00

incolto: mq. 5.750,00 x 0,20 €/mq. = euro 1.150,00

**Valore complessivo degli immobili: euro 23.336,00 a dedurre spese affrancazione
pari ad euro 1.228,00**

Valore netto degli immobili euro 22.108,00

PARTE III° - DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO DI VENDITA

Appezamento di terreno sito nel Comune di Santa Caterina Villamosa (CL) in contrada "Castello" censito in catasto nel foglio di mappa 26 particelle: 29-41-44-65-74-222-228-229-235-73-75 esteso catastalmente complessivamente ettari 3.08.30, confina con le particelle 28,221,225,36,30,227,43,45,39,278,64,66,72,279,83,76,78 del foglio di mappa 26. Dista circa 9 chilometri dal centro urbano del comune di Santa Caterina Villamosa ed è ubicato nella zona EST del territorio comunale. L'appezzamento di terreno, dista dalla strada SS 121 (Santa Caterina Villamosa/Villarosa) a circa un chilometro. L'accesso avviene con grande difficoltà, mediante l'attraversamento a piedi su alcuni appezzamenti di terreni di proprietà di altre ditte. Il terreno è ubicato a ridosso di un costone roccioso, la giacitura ha una pendenza molto accentuata con inclinazione da OVEST verso EST. La tessitura predominante è quella rocciosa/argillosa di scarsa qualità. Allo stato attuale, i terreni oggetto della procedura esecutiva, unitamente a quelli limitrofi di altri proprietari, sono incolti, e si trovano in uno stato di abbandono, non essendo fertili non presentano piante di alcun genere. La quota s.l.m. e' di circa 600 metri, le coordinate geografiche sono: latitudine 37° 36' 10", longitudine 14° 05' 57".

Appezzamento di terreno sito nel Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL) in contrada "Castello", censito in catasto nel **foglio di mappa 26 particella 270 esteso catastalmente ettari 0.16.80**, confina con le particelle 17,206,203,268 del foglio di mappa 26. È ubicato in una zona coltivata prevalentemente a uliveto, dista a circa 8 chilometri dal centro urbano del comune di Santa Caterina Villarmosa, nella zona EST. Il terreno, dista dalla strada SS 121 (Santa Caterina Villarmosa/Villarosa) a circa 200 metri, l'accesso avviene mediante l'attraversamento di alcuni terreni di proprietà di altre ditte. La giacitura è in leggera pendenza con una inclinazione da NORD verso EST. La tessitura predominante è quella argillosa di buona qualità, allo stato attuale, il terreno risulta coltivato a uliveto, con alberi sparsi di età superiore a vent'anni. La quota s.l.m. è di circa 550 metri, le coordinate geografiche sono: latitudine 37° 35' 58", longitudine 14° 06' 22".

=====

Appezzamento di terreno sito nel Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL) in contrada "Musciariello", censito in catasto nel **foglio di mappa 27 particella 72 esteso catastalmente are 17.25**, confina con le particelle 202 e 271 del foglio di mappa 27 e con S.S. 121 (Santa Caterina Villarmosa/Villarosa), dista a circa 8 chilometri dal centro urbano del comune di Santa Caterina Villarmosa, nella zona EST. L'accesso avviene direttamente dalla SS 121. La giacitura è quasi pianeggiante. La tessitura predominante è quella argillosa di buona qualità, allo stato attuale il terreno risulta incolto, in passato, vi era stato realizzato un laghetto, oggi in disuso. La quota s.l.m. è di circa 550 metri, le coordinate geografiche sono: latitudine 37° 35' 51", longitudine 14° 06' 20".

=====

Appezzamento terreno sito nel Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL) in contrada "Palombara", censito in catasto nel **foglio di mappa 40 particelle 62 e 63, esteso catastalmente ettari 1.17.50**, confina con le particelle 404,61,64 del foglio di mappa 40 e a valle con un torrente. È ubicato in una zona coltivata prevalentemente a seminativo semplice, dista a circa 6 chilometri dal centro urbano del comune di Santa Caterina

Villamosa, nella zona EST. Il terreno, dista dalla strada SS 121 (Santa Caterina Villamosa/Villarosa) circa 150 metri, l'accesso avviene mediante l'attraversamento di alcuni terreni di proprietà di altre ditte. La giacitura è in pendenza accentuata con una inclinazione da NORD verso SUD. La tessitura predominante è quella argillosa di buona qualità, allo stato attuale il terreno risulta coltivato a uliveto con alberi posto a filari, di età superiore a vent'anni, la superficie coltivata ad uliveto è di circa ettari 0.60.00, la restante parte di terreno non è coltivabile perché di natura molto argillosa e con forte pendenza verso il torrente posto a SUD. La quota s.l.m. e' di circa 510 metri, le coordinate geografiche sono: latitudine 37° 35' 43", longitudine 14° 06' 19".

VALORE COMPLESSIVO EURO 22.108,00

al netto delle spese previste per la Affrancazione pari a circa euro 1.228,00.

PARTE IV° - CRITICITA'

Dall'esame della documentazione urbanistica e catastale e dal sopralluogo, non sono state riscontrate criticità.

Le particelle 29 e 222 del foglio di mappa 26 del comune di Santa Caterina Villamosa sono gravati dal diritto del concedente, risultano intestate catastalmente a:

diritto del concedente;

Livellario

Il Valore dell'Affrancazione è stato calcolato in euro 1.228,00 circa

TRASMISSIONE PERIZIA DI 1° STESURA ED OSSERVAZIONI DELLE PARTI IN CAUSA

E' stata trasmessa la perizia di prima stesura.

al creditore procedente

, tramite i propri difensori:

- avvocato con PEC:
- avvocato con PEC:
- avvocato , con PEC:
- avvocato con PEC:

Alle rispettive parti, è stato concesso un termine massimo di gg. 15 come disposto dal giudice, per presentare eventuali osservazioni scritte, da inviare al sottoscritto tramite email certificata al seguente indirizzo:

Alla data del 14.05.2025 nessuna osservazione è pervenuta al sottoscritto CTU.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Onorevole Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Data 14.05.2025

L'esperto ex art. 568 c.p.c.
(Geom. Salvatore Randazzo)



ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI:

1. *Documentazione convocazione al sopralluoghi*
2. *Documentazione trasmissione della bozza di perizia.*
3. *Verbali di sopralluogo*
4. *Documentazione Anagrafica e dello Stato Civile*
5. *Documentazione Urbanistica*
6. *Documentazione del Catasto del fabbricato rurale*
7. *Visure della Conservatoria dei Registri Immobiliari*
8. *Visure Catastali*
9. *Richiesta PEC Agenzia Entrate per locazioni*
10. *Mappe satellitari*
11. *Mappe catastali*
12. *Documentazione ispettorato dell'Agricoltura*
13. *Rilievo planimetrico e documentazione del fabbricato (stralciato dalla procedura esecutiva)*
14. *PEC Avvocato*
15. *Atto di compravendita*
16. *Fotografie*
17. *Parcella e Nota spesa*

