

ORIGINALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI CALTANISSETTA
SEZIONE ESECUZIONE

Procedimento n. 18/2011 (R.G.Es.):
MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

cell. 349.5530269/320.8889730
cleliaparrinello@libero.it
C.F. PRRCLP68P42B429N
P.I. 01756090856

via xx Settembre, 40 - 90141 Palermo
tel. 091.5080696

via L. Radice, 19 - 93100 Caltanissetta
tel. 0934.584578

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE CIVILE DI CALTANISSETTA – SEZIONE ESECUZIONE

Procedimento di Esecuzione immobiliare iscritto a Ruolo Gen. n. 18/2011:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Premessa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In data 01.02.2012 la sottoscritta arch. Clelia P. Parrinello residente in Caltanissetta in via L. Radice n.19 ed iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Caltanissetta con il n. 459, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritto a Ruolo Gen. n. 18/2011 promossa da MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA contro

Nell'udienza del 14.03.2012 la sottoscritta ha prestato il giuramento di rito per l'assunzione dell'incarico con il seguente mandato:

"a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

c) accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

cell. 349.5530269/320.8889730
cleliaparrinello@libero.it
C.F. PRRCLP68P42B429N
P.I. 01756090856

via xx Settembre, 40 - 90141 Palermo
tel. 091.5080606

via L. Radice, 19 - 93100 Caltanissetta
tel. 0934.584578

d) *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*

e) *accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

f) *accerti se sui beni gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

g) *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

h) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*

i) *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*

j) *evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in*

condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;

l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

m) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui

all'art. 13 L.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

q) rilevi l'eventuale esistenza del certificato di qualificazione energetica e lo alleggi ove lo stesso esista; ove non esista indichi l'esperto se è possibile ottenerlo in considerazione dello stato dell'immobile e quali siano le spese necessarie per adeguare l'immobile alla disciplina energetica.

Il tempo assegnato per il deposito della relazione è stato fissato nell'ordinanza di comparizione in 90 giorni.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

A seguito di comunicazione alle parti tramite raccomandata con ricevuta di ritorno è stato fissato l'inizio delle operazioni di consulenza giorno 14 maggio 2012 alle ore 15,30. (Crf. All. n. 01: Verbale di sopralluogo)

Durante il sopralluogo si è proceduto alla visione degli immobili

voce a) IMMOBILIARE

successivamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Caterina Villarmosa per acquisire le informazioni e i documenti necessari per lo svolgimento del mandato affidato. In particolare, riguardo gli appezzamenti di terreno, è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni di cui sopra (Crf. All. n. 04: Certificato di Destinazione Urbanistica), mentre per i fabbricati è stato consultato l'Archivio Urbanistica del Comune di Santa Caterina Villarmosa al fine di verificare la regolarità degli immobili. Sono state dichiarate, infine, concluse le operazioni di verifica e sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi fotografici eseguiti si è pertanto redatta la presente relazione.

a) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

I beni, oggetto di valutazione, sono i seguenti:

IMMOBILI n. 1

terreno in S.C.Villarmosa (CL) c.da Matarazzo di are 33.50 FG. 3 part. 104;
terreno in S.C.Villarmosa (CL) c.da Matarazzo di are 64.60 FG. 3 part. 61;
terreno in S.C.Villarmosa (CL) c.da Matarazzo di are 28.80 FG. 4 part. 167;
terreno in S.C.Villarmosa (CL) c.da Matarazzo di are 06.60 FG. 4 part. 27;
terreno in S.C.Villarmosa (CL) c.da Matarazzo di are 63.70 FG. 4 part. 74.

IMMOBILI n. 2

terreno in S.C.Villarmosa (CL) c.da Matarazzo di are 10.00 FG. 3 part. 185;
terreno in S.C.Villarmosa (CL) c.da Matarazzo di are 18.10 FG. 4 part. 76;
terreno in S.C.Villarmosa (CL) c.da Matarazzo di are 34.80 FG. 4 part. 77;
terreno in S.C.Villarmosa (CL) c.da Matarazzo di are 07.10 FG. 4 part. 84;

terreno in S.C.Villarmosa (CL) c.da Matarazzo di are 12.70 FG. 4 part. 88;
terreno in S.C.Villarmosa (CL) c.da Matarazzo di are 07.40 FG. 4 part. 168;
terreno in S.C.Villarmosa (CL) c.da Matarazzo di are 22.90 FG. 4 part. 169;
terreno in S.C.Villarmosa (CL) c.da Matarazzo di are 08.70 FG. 4 part. 173.

IMMOBILI n. 3

terreno in S.C.Villarmosa (CL) c.da Matarazzo di are 17.30 FG. 3 part. 140;
fabb. rurale in S.C.Villarmosa (CL) c.da Matarazzo FG. 4 part. 73 sub. 2;
terreno in S.C.Villarmosa (CL) c.da Matarazzo di are 11.70 FG. 4 part. 134;
terreno in S.C.Villarmosa (CL) c.da Matarazzo di are 46.90 FG. 4 part. 135;
terreno in S.C.Villarmosa (CL) c.da Matarazzo di are 26.10 FG. 4 part. 164;
terreno in S.C.Villarmosa (CL) c.da Matarazzo di are 11.70 FG. 4 part. 166.

IMMOBILI n. 4

terreno in S.C.Villarmosa (CL) c.da Matarazzo di ha 1.64.40 FG. 3 part. 99;
fabb. rur. in S.C.Villarmosa (CL) c.da Matarazzo di are 0.61 FG. 3 part. 100;
terreno in S.C.Villarmosa (CL) c.da Matarazzo di are 57.00 FG. 3 part. 139;
terreno in S.C.Villarmosa (CL) c.da Matarazzo di are 97.70 FG. 3 part. 46.

IMMOBILI n. 5

terreno in S.C.Villarmosa (CL) c.da Matarazzo di are 58.00 FG. 3 part. 36;
terreno in S.C.Villarmosa (CL) c.da Matarazzo di are 73.80 FG. 3 part. 41;
terreno in S.C.Villarmosa (CL) c.da Matarazzo di are 44.10 FG. 3 part. 38;
terreno in S.C.Villarmosa (CL) c.da Matarazzo di are 42.60 FG. 3 part. 153;
terreno in S.C.Villarmosa (CL) c.da Matarazzo di are 90.20 FG. 3 part. 40;
fabb. rur. in S.C.Villarmosa (CL) c.da Matarazzo di are 0.39 FG. 3 part. 34;
terreno in S.C.Villarmosa (CL) c.da Matarazzo di are 43.70 FG. 3 part. 154;
terreno in S.C.Villarmosa (CL) c.da Matarazzo di are 57.30 FG. 3 part. 172;
fabb. rurale in S.C.Villarmosa (CL) c.da Matarazzo FG. 3 part. 24 sub. 2;
terreno in S.C.Villarmosa (CL) c.da Matarazzo di are 36.40 FG. 3 part. 157;

cell. 349.5530269/320.8889730
cleliaparrinello@libero.it
C.F. PRRCLP68P42B429N
P.I. 01756090856

Via xx Settembre, 40 - 90141 Palermo
tel. 091.5080606

via L. Radice, 19 - 93100 Caltanissetta
tel. 0934.584573

terreno in S.C.Villarrosa (CL) c.da Matarazzo di are 55.21 FG. 3 part. 158;

terreno in S.C.Villarrosa (CL) c.da Matarazzo di are 56.00 FG. 3 part. 159;

terreno in S.C.Villarrosa (CL) c.da Matarazzo di are 62.35 FG. 3 part. 196.

IMMOBILI n. 6

terreno in S.C.Villarrosa (CL) c.da Matarazzo di are 74.90 FG. 3 part. 30;

terreno in S.C.Villarrosa (CL) c.da Matarazzo di are 81.11 FG. 3 part. 123;

terreno in S.C.Villarrosa (CL) c.da Matarazzo di are 08.99 FG. 3 part. 192;

terreno in S.C.Villarrosa (CL) c.da Matarazzo di are 44.60 FG. 3 part. 20;

terreno S.C.Villarrosa (CL) c.da Matarazzo di ha 1.09.56 FG. 3 part. 121;

terreno in S.C.Villarrosa (CL) c.da Matarazzo di are 03.20 FG. 3 part. 145;

terreno in S.C.Villarrosa (CL) c.da Matarazzo di are 05.64 FG. 3 part. 198;

terreno in S.C.Villarrosa (CL) c.da Matarazzo di are 49.02 FG. 3 part. 200.

IMMOBILI n. 7

7A

terreno in S.C.Villarrosa (CL) c.da Matarazzo di are 13.30 FG. 3 part. 22;

terreno in S.C.Villarrosa (CL) c.da Matarazzo di are 71.10 FG. 3 part. 122;

terreno in S.C.Villarrosa (CL) c.da Matarazzo di are 61.80 FG. 3 part. 147;

terreno in S.C.Villarrosa (CL) c.da Matarazzo di are 55.07 FG. 3 part. 194;

terreno in S.C.Villarrosa (CL) c.da Matarazzo di are 14.52 FG. 3 part. 206;

terreno in S.C.Villarrosa (CL) c.da Matarazzo di are 41.16 FG. 3 part. 207;

7B

Cat. C2 S.C.Villarrosa (CL) c.da Matarazzo mq.102 FG.3 part.205 sub. 2;

7C

Cat. C2 S.C.Villarrosa (CL) c.da Matarazzo mq.125 FG.3 part.205 sub. 3;

7D

Cat. A3 S.C.Villarrosa (CL) c.da Matarazzo vani 9 FG.3 part. 205 sub. 4.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

d) *Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante.*

Dagli accertamenti effettuati dalla sottoscritta non si è riscontrata alcuna incompletezza della documentazione prodotta.

e) *Accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.*

cell. 349.5530269/320.8889730
cleliaparrinello@libero.it
C.F. PRRCLP68P42B429N
P.I. 01756090856

via L. Radice, 19 - 93100 Caltanissetta
tel. 0934.584578

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici competenti si è riscontrato che per gli immobili in oggetto agli atti risulta tutto regolare e provvisto di estratti di mappa e planimetrie.

f) Accerti se sui beni gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.

Nel ventennio in esame gli immobili di cui sopra hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **ISCRIZIONE nn.18733/4241 del 23.12.2004** nascente da atto di mutuo Not. Greco Filomena del 07.12.2004 a favore dei Monte dei Paschi di Siena Banca per l'Impresa spa con sede in Firenze (domicilio c/o sede di Firenze viale G. Mazzini n. 46) contro

capitale € 360.000,00 ipoteca € 720.000,00 in anni 20, gravante su tutti gli immobili in oggetto.

2. **TRASCRIZIONE nn. 3680/2990 dei 23.03.2011** nascente da pignoramento del 25.02.2011 emesso dal Tribunale di Caltanissetta a favore di MPS Capital Services spa con sede in Firenze (domicilio c/o Avv. Vittorio Giacobbe via E. L. Pellegrino n. 156 Messina) contro

gravante su tutti gli immobili in oggetto.

(Crf. All. n.08: Ispezioni ipotecarie)

g) *Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.*

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Santa Caterina Villarmosa in data 15.05.2012, certifica che i terreni ricadenti:

- nel Fg. n. 3 part.IIe n. 104-185-61-140-99-139-46-36-41-38-40-153-154-

172-20-121-123-145-194-206-207-22-122-147-157-158-159-196-30-192-

198-200 "ricadono nella zona "E" – Edilizia per l'Agricoltura";

- nel Fg. n. 4 part.IIe 76-77-84-88-167-168-169-173-27-74-134-135-164-

166 "ricadono nella zona "E" – Edilizia per l'Agricoltura".

(Crf. All. n. 04: Certificato di destinazione urbanistica)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.F. PRRCLP68P42B429N
P.I. 01756090856

Settembre, 40 - 90141 Palermo
tel. 091 5090606

via L. Radice, 19 - 93100 Caltanissetta
tel. 0934 584578

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

i) Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.

Allo stato attuale tutti gli immobili sono occupati :

j) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.).

Gli immobili, oggetto di valutazione, sono costituiti da appezzamenti di terreno siti nel territorio del comune di Santa Caterina Villarmosa in località "contrada Matarazzo".

TERRENI

Trattasi di appezzamenti in agro di Santa Caterina Villarmosa, C.da Matarazzo, utilizzati per gran parte a pascolo per bestiame, di natura argillosa, semi-collinare, censiti al Catasto dei terreni:

terreno di are 33.50 FG. 3 part. 104 seminativo classe 3 reddito dominicale
€ 19,83 ed agrario € 7,63;

terreno di are 10.00 FG. 3 part. 185 seminativo classe 3 reddito dominicale
€ 3,10 ed agrario € 1,29;

terreno di are 18.10 FG. 4 part. 76 mandorleto classe 2 reddito dominicale
€ 11,68 ed agrario € 6,08;

terreno di are 34.80 FG. 4 part. 77 seminativo classe 3 reddito dominicale €
10,78 ed agrario € 4,49;

terreno di are 07.10 FG. 4 part. 84 mandorleto classe 3 reddito dominicale
€ 2,75 ed agrario € 2,20;

terreno di are 12.70 FG. 4 part. 88 seminativo classe 3 reddito dominicale €
3,94 ed agrario € 1,64;

terreno di are 24.00 FG. 4 part. 167 seminativo classe 2 reddito dominicale
€ 11,16 ed agrario € 3,72 ed are 04.80 FG. 4 part. 167 seminativo arboreo
classe 3 reddito dominicale € 1,61 ed agrario € 0,62;

terreno di are 07.40 FG. 4 part. 168 seminativo classe 2 reddito dominicale
€ 3,44 ed agrario € 1,15;

terreno di are 14.81 FG. 4 part. 169 seminativo classe 2 reddito dominicale
€ 6,88 ed agrario € 2,29 ed are 08.09 FG. 4 part. 167 pascolo arboreo
reddito dominicale € 1,25 ed agrario € 0,29;

terreno di are 08.70 FG. 4 part. 173 pascolo classe 3 reddito dominicale €
0,45 ed agrario € 0,18;

terreno di are 59.08 FG. 3 part. 61 seminativo arboreo classe 3 reddito
dominicale € 19,83 ed agrario € 7,63 ed are 05.52 FG. 3 part. 61 pascolo
arboreo reddito dominicale € 0,86 ed agrario € 0,20;

cell. 349.5530269/320.8889730
cleliaparrinello@libero.it
C.F. PRRCLP68P42B429N
P.I. 01756090856

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Settembre 40 - 90141 Palermo
0934 508066

via L. Radice, 19 - 93100 Callanissetta
tel. 0934.584578

terreno di are 15.07 FG. 3 part. 140 seminativo arboreo classe 3 reddito
dominicale € 5,06 ed agrario € 1,95 ed are 02.23 FG. 3 part. 61 pascolo
classe 1 reddito dominicale € 0,35 ed agrario € 0,08;

terreno di are 06.60 FG. 4 part. 27 seminativo arboreo classe 2 reddito
dominicale € 2,73 ed agrario € 0,85;

• porz. fabb. rurale FG. 4 part. 73 sub. 2;

terreno di are 37.66 FG. 4 part. 74 seminativo classe 2 reddito dominicale €
17,50 ed agrario € 5,83 ed are 26.04 FG. 4 part. 74 pascolo classe 2
reddito dominicale € 2,69 ed agrario € 0,67;

terreno di are 11.70 FG. 4 part. 134 pascolo classe 2 reddito dominicale €
1,21 ed agrario € 0,30;

terreno di are 46.90 FG. 4 part. 135 pascolo arboreo classe U reddito
dominicale € 7,27 ed agrario € 1,70;

terreno di are 07.22 FG. 4 part. 164 seminativo classe 2 reddito dominicale
€ 3,36 ed agrario € 1,12 ed are 18.88 FG. 4 part. 164 pascolo classe 2
reddito dominicale € 1,95 ed agrario € 0,49;

terreno di are 11.70 FG. 4 part. 166 pascolo classe 2 reddito dominicale €
1,21 ed agrario € 0,30;

fabb. rur. di are 00.39 FG. 3 part. 34;

terreno di are 44.10 FG. 3 part. 38 seminativo classe 3 reddito dominicale €
13,67 ed agrario € 5,69;

terreno di are 90.20 FG. 3 part. 40 seminativo classe 2 reddito dominicale €
41,93 ed agrario € 13,98;

terreno di are 29.30 FG. 3 part. 153 seminativo arboreo classe 3 reddito
dominicale € 9,84 ed agrario € 3,78 ed are 13.30 FG. 3 part. 153 pascolo
classe 1 reddito dominicale € 2,06 ed agrario € 0,48;

terreno di are 43.70 FG. 3 part. 154 seminativo arboreo classe 3 reddito
dominicale € 14,67 ed agrario € 5,64;

terreno di are 52.37 FG. 3 part. 172 seminativo classe 3 reddito dominicale
€ 16,23 ed agrario € 6,76 ed are 04.93 FG. 3 part. 172 pascolo classe 1
reddito dominicale € 0,76 ed agrario € 0,18;

terreno di are 74.90 FG. 3 part. 30 seminativo arboreo classe 1 reddito
dominicale € 52,22 ed agrario € 11,60;

terreno di are 08.99 FG. 3 part. 192 seminativo classe 3 reddito dominicale
€ 2,79 ed agrario € 1,16;

terreno di are 05.64 FG. 3 part. 198 seminativo classe 2 reddito dominicale
€ 2,62 ed agrario € 0,87;

terreno di are 49.02 FG. 3 part. 200 seminativo arboreo classe 3 reddito
dominicale € 16,46 ed agrario € 6,33;

terreno di are 44.60 FG. 3 part. 20 seminativo classe 2 reddito dominicale €
20,73 ed agrario € 6,91;

terreno di ha 1.09.56 FG. 3 part. 121 seminativo arboreo classe 3 reddito
dominicale € 36,78 ed agrario € 14,15;

terreno di are 81.11 FG. 3 part. 123 seminativo classe 3 reddito dominicale
€ 25,13 ed agrario € 10,47;

cell. 349.5530269/320.8889730
cleliaparrinello@libero.it
C.F. PRRCLP68P42B429N
P.I. 01756090856

Maxi Settembre, 40 - 90141 Palermo
tel. 091.5080606

via L. Radice, 19 - 93100 Caltanissetta
tel. 0934.584578

terreno di are 03.20 FG. 3 part. 145 seminativo classe 3 reddito dominicale
€ 0,99 ed agrario € 0,41;



terreno di are 55.07 FG. 3 part. 194 seminativo classe 3 reddito dominicale
€ 17,06 ed agrario € 7,11;



terreno di are 14.52 FG. 3 part. 206 seminativo classe 3 reddito dominicale
€ 4,50 ed agrario € 1,87;

terreno di are 41.16 FG. 3 part. 207 seminativo classe 3 reddito dominicale
€ 12,75 ed agrario € 5,31;

terreno di are 13.30 FG. 3 part. 22 seminativo classe 3 reddito dominicale €
4,12 ed agrario € 1,72;



terreno di are 24.10 FG. 3 part. 122 mandorleto classe 3 reddito dominicale
€ 9,33 ed agrario € 7,47 ed are 47.00 FG. 3 part. 122 seminativo classe 3
reddito dominicale € 14,56 ed agrario € 6,07;

terreno di are 61.80 FG. 3 part. 147 seminativo classe 3 reddito dominicale
€ 19,15 ed agrario € 7,98;



fabb. rurale FG. 3 part. 24 sub. 2;

terreno di are 58.00 FG. 3 part. 36 seminativo classe 3 reddito dominicale €
17,97 ed agrario € 7,49;



cell. 349.5530269/320.8889730
cleliaparrinello@libero.it
C.F. PRRCLP68P42B429N
P.I. 01756090856

via xx Settembre, 40 - 90141 Palermo
tel. 091.5080606

via L. Radice, 19 - 93100 Callanissetta
tel 0934.584578

terreno di are 73.80 FG. 3 part. 41 seminativo classe 3 reddito dominicale € 22,87 ed agrario € 9,53;

terreno di are 36.40 FG. 3 part. 157 seminativo classe 3 reddito dominicale € 11,28 ed agrario € 4,70;

terreno di are 55.21 FG. 3 part. 158 seminativo classe 3 reddito dominicale € 17,11 ed agrario € 7,13;

terreno di are 56.00 FG. 3 part. 159 seminativo classe 3 reddito dominicale € 18,80 ed agrario € 7,23;

terreno di are 62.35 FG. 3 part. 196 seminativo classe 3 reddito dominicale € 19,32 ed agrario € 8,05;

terreno di are 97.70 FG. 3 part. 46 seminativo classe 3 reddito dominicale € 30,27 ed agrario € 12,61;

terreno di ha 1.54.11 FG. 3 part. 99 seminativo classe 3 reddito dominicale € 47,75 ed agrario € 19,90 ed are 10.29 FG. 3 part. 99 pascolo classe 1 reddito dominicale € 1,59 ed agrario € 0,37;

fabbricato rurale di are 0.61 FG. 3 part. 100;

terreno di are 29.04 FG. 3 part. 139 seminativo classe 3 reddito dominicale € 9,00 ed agrario € 3,75 ed are 27.96 FG. 3 part. 139 pascolo classe 1 reddito dominicale € 433 ed agrario € 1,01;

Su alcuni di questi appezzamenti di terreni insistono alcuni fabbricati rurali:

fabbricato rurale di are 00.39 FG. 3 part. 34 in atto collabente, pertanto verrà valuta come area rurale;



fabbricato rurale di are 0.61 FG. 3 part. 100 in atto demolito, pertanto verrà valuta come area rurale;



fabbricato rurale FG. 4 part. 73 sub. 2 in atto demolito, pertanto verrà valuta come area rurale;

fabbricato rurale FG. 3 part. 24 sub. 2 in atto demolito, pertanto verrà valuta come area rurale;



Per quanto sopra, si assume il valore medio di €/mq 0.55. Il valore di mercato delle aree interessate, sarà determinato successivamente alla formazione dei lotti.



1) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice.

Vista l'entità degli immobili oggetto di vendita, si ritiene opportuno costituire n. 4 lotti per quanto riguarda i terreni agricoli ed un lotto unico per quanto riguarda i fabbricati.

I lotti relativi alle aree agricole, saranno costituiti accorpando particelle di terreno contermini e posti nelle vicinanze che hanno la medesima utilizzazione, l'ultimo lotto sarà costituito dai fabbricati e da una superficie di terreno di pertinenza.

LOTTO N.1

E' costituito dall'accorpamento delle sotto elencate aree:

FG. 4	part. 167	mq. 2.880
FG. 4	part. 74	mq. 6.370
FG. 4	part. 77	mq. 3.480
FG. 4	part. 168	mq. 740
FG. 4	part. 169	mq. 2.290
FG. 4	part. 164	mq. 2.610
FG. 4	part. 166	mq. 1.170
FG. 4	part. 76	mq. 1.810
FG. 4	part. 73 sub. 2	
FG. 4	part. 134	mq. 1.170
FG. 4	part. 135	mq. 4.690
FG. 4	part. 88	mq. 1.270
FG. 4	part. 173	mq. 870

FG. 4	part. 27	mq. 660
FG. 3	part. 172	mq. 5.730
FG. 4	part. 84	mq. 710

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sommano mq. 36.450 x €/mq 0.55 = € 20.047,50

LOTTO N.2

E' costituito dall'accorpamento delle sotto elencate aree:

FG. 3	part. 99	mq. 16.440
FG. 3	part. 100	mq. 61
FG. 3	part. 139	mq. 5.700
FG. 3	part. 46	mq. 9.770
FG. 3	part. 104	mq. 3.350
FG. 3	part. 185	mq. 1.000
FG. 3	part. 140	mq. 1.730
FG. 3	part. 61	mq. 6.460

Sommano mq. 44.511x €/mq 0.55 = € 24.481,05

LOTTO N.3

E' costituito dall'accorpamento delle sotto elencate aree:

FG. 3	part. 36	mq. 5.800
FG. 3	part. 41	mq. 7.380
FG. 3	part. 38	mq. 4.410
FG. 3	part. 153	mq. 4.260
FG. 3	part. 40	mq. 9.020
FG. 3	part. 34	mq. 39
FG. 3	part. 154	mq. 4.370
FG. 3	part. 172	mq. 5.730
FG. 3	part. 147	mq. 6.180

Sommano mq. 47.189 x €/mq 0.55 = € 25.953,95

cell. 349.5530269/320.8889730
cleliaparrinello@libero.it
C.F. PRRCLP68P42B429N
P.I. 01756090856

LOTTO N.4

E' costituito dall'accorpamento delle sotto elencate aree:

FG. 3	part. 157	mq. 3.640
FG. 3	part. 158	mq. 5.521
FG. 3	part. 159	mq. 5.600
FG. 3	part. 196	mq. 6.235
FG. 3	part. 30	mq. 7.490
FG. 3	part. 123	mq. 8.111
FG. 3	part. 192	mq. 899
FG. 3	part. 20	mq. 4.460
FG. 3	part. 121	mq. 10.956
FG. 3	part. 145	mq. 320
FG. 3	part. 198	mq. 554
FG. 3	part. 200	mq. 4.902
FG. 3	part. 22	mq. 1.330
FG. 3	part. 122	mq. 7.110
FG. 3	part. 194	mq. 5.507
FG. 3	part. 206	mq. 1.452
FG. 3	part. 207	mq. 4.116

Somma mq. 78.213 x €/mq 0.55 = € 43.017,15

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

n) *Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.*

I beni risultano di proprietà esclusiva dei debitori esecutati. All'interno di risulta ancora presente l'enfiteusi a favore della , tale situazione è meramente cartolare e non risulta all'interno delle visure ipotecarie.

o) *Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso.*

I beni non sono soggetti al pagamento dell'IVA.

p) *Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.*

cell. 349.5530269/320.8889730
cleiaparrinello@libero.it
C.F. PRRCLP68P42B429N
P.I. 01756090856

ASTE
GIUDIZIARIE.it

via L. Radice, 19 - 93100 Caltanissetta
tel. 0934.584578

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Al fine di rendere chiaro il valore di mercato per ogni singolo lotto, si redige la seguente tabella:

LOTTO	SUPERFICIE mq	DEST. URB.	VALORE	VALORE IN CIFRA TONDA
1	36.450	Agricolo	€ 20.047,50	€ 20.000,00
2	44.511	Agricolo	€ 24.481,05	€ 24.500,00
3	47.189	Agricolo	€ 25.953,95	€ 26.000,00
4	78.213	Agricolo	€ 43.017,15	€ 43.000,00

SOMMANO IN TOTALE

cell. 349.5530269/320.8889730
 celiaparrinello@libero.it
 C.F. PRRCLP68P42B429N
 P.I. 01756090856

0910940 - 90141 Palermo

ASTE
GIUDIZIARIE.it
 via L. Radice, 19 - 93100 Caltanissetta
 tel. 0934.584578

clelia p. parrinello
architetto

Conclusioni

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, relativo al bene oggetto di pignoramento, rassegno la presente relazione corredata da n. 09 allegati, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami porgo distinti saluti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Caltanissetta li, 10.07.2012

Il C.T.U.

Arch. Clelia Parrinello
Clelia Parrinello

Prof. 85

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Verbale di deposito di consulenza tecnica

anno 2012 Addì 10 del mese di luglio
in Caltanissetta e nella Cancelleria della Sez. Civile del Tribunale, è personalmente comparso il consulente tecnico nominato di ufficio Sig. Arch. Clelia Parrinello il quale in esecuzione dell'incarico avuto, deposita fascicolo contenente la relazione di consulenza tecnica redatta ed allegati.

IL CANCELLIERE

[Signature]

IL CONSULENTE TECNICO

[Signature]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

cell. 349.5530269/320.8889730

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

Via xx Settembre 40 - 00144 Roma

P.I. 01756090856